

**PENGAWASAN DAN PEMBINAAN TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI (AJB)
SEBELUM PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOLAKA UTARA**

THESIS



Oleh:

RAFSAN JANI

NIM: 21302000061

Program Studi: Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**PENGAWASAN DAN PEMBINAAN TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI (AJB)
SEBELUM PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOLAKA UTARA**

THESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.kn)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

HALAMAN PENGESAHAN

**PENGAWASAN DAN PEMBINAAN TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI (AJB)
SEBELUM PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOLAKA UTARA
THESIS**

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.kn)

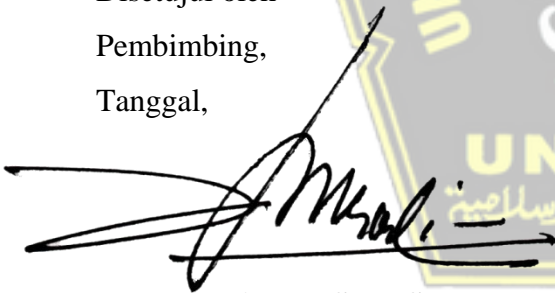
Disusun oleh :

RAFSAN JANI

NIM: 21302000061

Program Studi: Magister Kenotariatan

Disetujui oleh
Pembimbing,
Tanggal,



Dr. DJUNAEDI, S.H., Sp.N.
NIDN 8897823420

Mengesahui

Pasrah Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. WADE HAFIDZ, S.H., M.H.
NIDN 0628046701

**PENGAWASAN DAN PEMBINAAN TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI (AJB)
SEBELUM PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOLAKA UTARA**

Disusun oleh :

RAFSAN JANI

NIM: 21302000061

Program Studi: Magister Kenotariatan

Telah Di Pertahankan Di Depan Dewan Ujian Penguji
Pada tanggal 5 Desember 2024
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua



Dr. NANANG SRI DARMADI, S.H., M.H.

NIDN 0615087903

Anggota



Dr. DUNAEDI, S.H., Sp.N.

NIDN 8897823420

Anggota



Dr. ACHMAD ARIFULLAH, S.H., M.H.

NIDN 0615087903

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. HAFIDZ, S.H., M.H.

NIDN 620046701

PERNYATAAN KEASLIAN THESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : RAFSAN JANI
NIM : 21302000061
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum /Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang ditulis untuk memenuhi tugas akhir saya dengan judul **“PENGAWASAN DAN PEMBINAAN TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI (AJB) SEBELUM PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOLAKA UTARA”** benar benar merupakan hasil penelitian/karya sendiri, bebas dari hasil peniruan karya orang lain. Kutipan atau pendapat tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dengan thesis ini terkandung ciri ciri plagiat dan bentuk- bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas erbuatan tersebut.

Semarang, 02 Desember 2024

Yang Menyatakan



RAFSAN JANI
NIM. 21302000061

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : RAFSAN JANI
NIM : 21302000061
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum /Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/ Thesis dengan judul

“Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Sebelum Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kolaka Utara”

dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Agung serta memberi hak bebas Royalti Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola, dalam pangkalan data dan dipublikasinya di internet atau di media lain untuk kepentingan akademis selama mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka seluruh bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA)

Semarang, 02 Desember 2024

Yang Menyatakan



RAFSAN JANI
NIM. 21302000061

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah salah satu profesi yang dilakukan oleh subjek hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang pembuatan akta tanah, sebagai sebuah profesi yang kewenangannya diberikan berdasarkan delegasi kewenangan dari institusi Badan Pertanahan Nasional, upaya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dilakukan dengan tujuan mencapai kualitas PPAT yang lebih baik serta pengawasan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Menurut Soejono dan Sri Mamudji "penelitian hukum empiris adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat" peneliti menggunakan penelitian hukum empiris untuk meneliti terkait. Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kolaka Utara

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Implementasi pembinaan dan pengawasan Majelis Pembina dan Pengawas terhadap PPAT yaitu melakukan kunjungan ke beberapa PPAT dan mendapatkan beberapa temuan terkait beberapa PPAT yang ada di Kolaka Utara dan memberikan pembinaan terkait dengan peraturan-peraturan jabatan PPAT, sosialisasi peraturan menyangkut kode etik PPAT dan pengawasan yaitu berupa pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan penegakkan aturan hukum yang sesuai dengan peraturan di bidang PPAT. Akibat hukum atas ditemukannya beberapa PPAT yang terbukti menandatangani akta jual beli sebelum adanya BPHTB yang bersangkutan berarti telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD. Sanksi yang diberikan kepada PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dijelaskan dalam Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) UU PDRD. PPAT yang telah melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 91 ayat (1) diberikan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Kemudian PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan selain sanksi administrasi, adanya pelanggaran yang dilakukan PPAT bisa dikenakan sanksi pidana dan sanksi perdata.

Kata Kunci: Pengawasan; PPA; Akta Jual Beli

ABSTRACT

Land Deed Making Officer (PPAT) is one of the professions carried out by legal subjects related to official documents on the making of land deeds, as a profession whose authority is given based on the delegation of authority from the National Land Agency institution, coaching and supervision efforts carried out by the PPAT Board of Trustees and Supervisors are carried out with the aim of achieving better PPAT quality and supervision to maintain the PPAT in carrying out His position is in accordance with the provisions of laws and regulations.

This type of research is empirical law research. According to Soejono and Sri Mamudji, "empirical legal research is research conducted by researching primary data, namely data obtained directly from the public", researchers use empirical legal research to research related. Implementation of Supervision and Guidance for PPAT Signing Deed of Sale and Purchase Before Bphtb Payment in North Kolaka Regency

The results of the study show that: First, the implementation of coaching and supervision of the Board of Trustees and Supervisors of PPAT, namely visiting several PPATs and obtaining several findings related to several PPAT in North Kolaka and providing guidance related to the regulations of PPAT positions, socialization of rules regarding the PPAT code of ethics and supervision, namely in the form of supervision of the implementation of PPAT positions and enforcement of legal rules in accordance with the regulations in PPAT field. Second, related to the legal consequences of the discovery of several PPATs who were proven to have signed the sale and purchase deed before the existence of the BPHTB in question, it means that they have violated the provisions contained in Article 91 paragraph (1) of the PDRD Law. The sanctions given to PPAT who commit the violation are explained in Article 93 paragraph (1) and paragraph (2) of the PDRD Law. PPAT has violated the provisions as mentioned in Article 91 paragraph (1) given administrative sanctions in the form of a fine of Rp. 7,500,000.00 (seven million five hundred thousand rupiah) for each violation. Then PPAT that violates the provisions as mentioned in Article 92 paragraph (1) is subject to administrative sanctions in the form of a fine of Rp. 250,000.00 (two hundred and fifty thousand rupiah) for each report in addition to administrative sanctions, violations committed by PPAT can be subject to criminal sanctions and civil sanctions.

Keywords: Supervision; PPA; Deed of Sale and Purchase

KATA PENGANTAR

Assamualaikum Wr. Wb. Puji syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga thesis ini yang berjudul :**“Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Sebelum Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kolaka Utara”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan Thesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan Thesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH.,MH., selaku Ketua Program Studi Magister Konaktariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Dr. Achmad Asfullah, S.H., M.H selaku sekretaris Program Studi Magister Konaktariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus selaku anggota Penguji
5. Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N.selaku Pembimbing
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

7. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan proposal penelitian ini.

Oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan Thesisi. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.



Semarang, Desember 2024

Yang membuat pernyataan

RAFSAN JANI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	v
PERNYATAAN KESEDIAAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Kerangka Konseptual	6
F. Kerangka Teori.....	7
G. Metode Penelitian	36
H. Sistematika Penulisan.....	38
I. Jadwal Penelitian.....	39
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	41
A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	41
B. Tinjauan Umum Majelis Pembinaan dan Pengawasan PPAT	73
C. Pembinaan dan Pengawasan Terhadap PPAT dalam Perspektif Islam	80
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	96
A. Contoh Perjanjian Akta Jual Beli	96
B. Pembinaan Dan Pengawasan Ppat Yang Melakukan Penandatanganan Jual Beli Sebelum Adanya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan	103
C. Pertanggungjawaban Hukum Terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum pembayaran BPHTB di Kabupaten Kolaka	120

BAB IV PENUTUP.....	140
A. Kesimpulan.....	140
B. Saran.....	141
DAFTAR PUSTAKA.....	143



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Konsepsi negara hukum menempatkan hukum sebagai sebuah dasar kekuasaan maupun dalam proses penyelenggaraan kekuasaan dalam segala bentuknya dan prosesnya. Rumusan negara hukum (*rechstaat*) mempunyai empat unsur beserta turunannya diantaranya yang paling sering kita temui dalam beberapa literatur adalah asas kepastian hukum dan asas persamaan.¹ Prinsip ini tentunya juga berlaku bagi semua pejabat umum terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa perpajakan merupakan salah satu bentuk perwujudan partisipasi wajib pajak dalam bernegara. Melalui proses pemungutan yang bersifat memaksa dan harus diatur dalam bentuk undang-undang yang mengatur sebagai dasar pengenaan, Negara memiliki dasar kewenangan memungut pajak kepada warganya. Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 ini merupakan dasar konstitusional dari sistem pemungutan pajak di Indonesia.² Peningkatan potensi penerimaan pajak dapat dilakukan melalui kebijakan intensifikasi pajak dan/atau ekstensifikasi pajak. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan. Yang menjadi peristiwa/keadaan/perbuatan yang melahirkan kewajiban

¹ Qurratu Uyun Ramadani Zulkhainin, 2022, "Analisis Yuridis Pasal 66 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Terhadap Pengawasan Notaris". *Officium Notarium* NO. 1 VOL. 120-129, hal. 123 <https://journal.uui.ac.id/JON/article/view/26439/14570> diakses pada tanggal 6 Mei 2024 Pukul 20.00 WITA.

² MARIHOT PAHALA SIAHAAN, 2010, *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, Edisi I, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 32.

pembayaran pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.³

Dalam hal peralihan/pemindahan hak atas tanah agar bisa didaftar harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jenis dan bentuk akta, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya, diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 95 sampai dengan Pasal 102. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

PPAT dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya hanya diberi kewenangan untuk membuat akta otentik berkaitan dengan tanah saja dan hanya dapat dilakukan didalam lingkup wilayah/daerah kerja dari PPAT, kecuali apabila ada hal-hal khusus yang memerlukan izin kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi. Berdasarkan peraturan jabatan PPAT, tugas utama dari PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum itu.⁴

PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan/bangunan dan hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana

³ *Ibid.*, hal. 39.

⁴ Fathimah Fithriah, 2021. "Akibat Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Hibah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 771 PK/PDT/2017)", *Indonesian Notary*: Vol. 3, Article 43, hal.3., [Akibat Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Hibah \(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 771 PK/PDT/2017\) \(ui.ac.id\)](#). diakses pada tanggal 06 juli 2024, pada Pukul 15.20. WITA.

disebutkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, “Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang dikenakan pada individu atau entitas saat memperoleh hak atas tanah atau bangunan melalui berbagai metode, seperti pembelian, warisan atau hibah.⁵ Secara yuridis, ketentuan mengenai BPHTB secara spesifik diatur dalam ketentuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan setiap pemerintah daerah diberi wewenang untuk menetapkan aturannya sendiri, termasuk tarif, sesuai dengan kebijakan pusat.

Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 60 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah atas perubahan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sesuai kewenangan wajib meminta bukti pembayaran BPHTB kepada wajib pajak, Sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran dan tanggung jawab melaksanakan tugas pokok dan kewenangan yang diberikan kepadanya, seperti melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran pertanahan

⁵ Satria Utama Teja Sukmana, Raihan Tengku Mardi, Aprila Niravita, 2023, “Optimalisasi Pemungutan Pajak Daerah Melalui Penerapan Peraturan Undang-Undang Bphtb: Tantangan Dan Peluang.” *Civilia : Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, , Vol.2,No. 6. hal. 192. <http://jurnal.anfa.co.id/index.php/civilia/article/view/1423/1362>. Diakses pada Tanggal 06 Juli 2024 pukul 17.21 WITA.

dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu. Dalam hal pengawasan kinerja PPAT, tentu diperlukan adanya pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Berkaitan dengan pembinaan dan Pengawasan PAT, Pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018, tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Permen Nomor 2 tahun 2018), yang pada pokoknya dalam Pasal 2 ayat (1) menyatakan bahwa peraturan ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan, serta penegakan aturan hukum, melalui pemberian sanksi terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran jabatan dibawah oleh Kementrian ATR/BPN dengan tujuan untuk mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas dan melaksanakan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik PPAT.⁶

Sebab dalam prakteknya, telah banyak dijumpai kasus yang melibatkan oknum PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum pembayaran BPHTB dan surat setoran pajak daerah, salah satu contoh kasus yang terjadi di Kabupaten Kolaka Utara Tahun Anggaran 2020 nomor 23.A/LHP/XIX.KDR/05/2021 dimana pada tanggal 24 Mei 2021 terkait adanya notaris/PPAT yang menandatangani Akta Jual Beli (AJB) mendahului bukti pembayaran pajak Berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).⁷ Hal tersebut membuat peneliti ingin mengetahui lebih jauh dan mendalam mengenai implementasi serta pengawasan yang dilakukan terhadap PPAT, sehingga penulis mengangkat judul Thesis “Implementasi Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap PPAT Yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum

⁶ Miftahul Huda & Ani Suhaini, 2023, “Kewenangan Majelis Pembinaan Dan Pengawasan Daerah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melaksanakan Jabatannya”, *Jurnal Hukum*. Vol..20, No. 2, Hal. 673. <https://ejournal.penerbitjurnal.com/index.php/law/article/view/557> , diakses pada tanggal 06 juli 2024 pukul 20.00 WITA

Pembayaran BPHTB Dan Surat Setoran Pajak Daerah (Studi Kasus PPAT Kolaka Utara)”).

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Akta Jual Beli?
2. Bagaimana Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap PPAT yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Kolaka Utara ?
3. Bagaimana Pertanggungjawaban hukum Terhadap PPAT yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Kolaka Utara ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui contoh Akta Jual Beli
2. Untuk menganalisis Implementasi Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap PPAT yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Kolaka Utara
3. Untuk menganalisis Pertanggungjawaban hukum Terhadap PPAT yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Kolaka Utara.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
Memberikan kontribusi pemikiran terhadap pengembangan ilmu hukum yang dapat dijadikan acuan, rujukan, dan perbandingan bagi pengembangan hukum Indonesia yang maju dan bermanfaat bagi bangsa Indonesia.
2. Manfaat Praktis
 - a. Untuk kalangan akademis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan ilmu hukum serta masukan-masukan kepada pihak terkait khususnya pada bidang hukum

kenotariatan dengan melakukan pengkajian secara ilmiah tentang Implementasi Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap Ppat Yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pembayaran Bphtb Dan Surat Setoran Pajak Daerah (Studi Kasus Ppat Kolaka Utara) yang dapat diakomodir pada produk-produk hukum lokal maupun nasional dalam rangka pembentukan dan pembaharuan hukum nasional.

- b. Untuk Praktisi PPAT, diharapkan penelitian dapat memberikan kontribusi secara praktik pada bidang profesi PPAT dalam menjalankan tugas dan fungsinya dalam memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat atau pihak terkait yang berkepentingan.

E. Kerangka Konseptual

1. Implementasi adalah suatu kegiatan yang terencana, bukan hanya suatu aktifitas dan dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan acuan norma-norma tertentu untuk mencapai suatu tujuan.
2. Pengawasan atau *Controlling*, yaitu suatu kegiatan yang bertujuan untuk menjamin agar penyelenggaraan suatu kegiatan dapat berjalan sesuai dengan yang direncanakan.
3. Pembinaan adalah suatu usaha, tindakan dan kegiatan yang dilaksanakan secara berdaya sistematis untuk mendapatkan hasil yang lebih baik dan efisien.
4. PPAT adalah singkatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

5. Akta Jual Beli adalah berkas otentik yang bisa menjadi bukti dari transaksi atau aktivitas jual beli maupun peralihan hak kepemilikan tanah, rumah, atau bangunan.
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum atas dan/ atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
7. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas daerah atau ke tempat lain yang ditetapkan oleh kepala daerah di Kabupaten Kolaka Utara.

F. Kerangka Teori

1. Teori Pengawasan

Menurut Sujamto dalam bahasa Indonesia fungsi *controlling* mempunyai pandangan yakni pengawasan dan pengendalian. Pengawasan ini dalam arti sempit, yang oleh Sujamto,⁸ diberi definisi sebagai segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya tentang pelaksanaan tugas atau pekerjaan apakah sesuai dengan semestinya atau tidak. Adapun pengendalian itu pengertiannya lebih *forcefull* dibandingkan pengawasan, yaitu segala usaha atau kegiatan untuk menjamin dan mengarahkan agar pelaksanaan tugas atau pekerja berjalan sesuai dengan semestinya.

a. Pengertian pengawasan

Pengawasan atau *Controlling*, yaitu suatu kegiatan yang bertujuan untuk menjamin agar penyelenggaraan suatu kegiatan dapat

⁸ Sujamto, 2018, *Beberapa pengertian di bidang pengawasan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 17.

berjalan sesuai dengan yang direncanakan. Hal ini dapat dikaitkan dengan hukum pemerintahan. Pengawasan juga dapat diartikan sebagai kegiatan kegiatan untuk menjamin sikap dan tindakan pemerintah agar administrasi pemerintahan dapat berjalan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.⁹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pengawasan memiliki suatu bentuk pemeriksaan atau pengontrolan dari pihak yang lebih tinggi kepada pihak yang dibawahnya.¹⁰ Selain itu, lembaga administrasi negara mendefinisikan pengawasan sebagai suatu proses kegiatan seseorang memimpin untuk menjamin agar pelaksanaan kegiatan organisasi sesuai dengan rencana, kebijaksanaan dan ketentuan yang telah ditetapkan.¹¹

George R.Terry Mendefinisikan pengawasan yakni “ *Control is to determine what is accomplished evaluate it, and apply corrective measures, if needed to insure result in keeping with plan*”. yang diterjemahkan bahwa pengawasan dilakukan untuk tujuan tindakan evaluasi dan melakukan koreksi terhadap hasil yang telah dicapai dengan tujuan agar apa yang dilakukan sesuai dengan apa yang direncanakan.

⁹ Aulia Sholicha Iman Nurhotimah, 2021, *Pengawasan Pelayanan Publik*, Jejak Pustaka, Yogyakarta, hal. 10.

¹⁰ Poerwardaminta, W.,J.,S.,1985, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga*. Balai Pustaka, Jakarta, hal. 27.

¹¹ Daan Suganda, 1989, *Pengantar Administrasi Indonesia*. Intermedia. Jakarta., hal. 152

Secara substantif definisi tersebut memberikan pemahaman bahwa pengawasan dilakukan pada akhir kegiatan bukan pada awal kegiatan.¹²

Berbeda dengan definisi diatas, Siagian juga mendefinisikan pengawasan adalah proses pengamatan daripada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang sedang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.¹³ Definisi ini mengartikan pengawasan secara lebih luas yang mencakup proses sejak diawalinya kegiatan hingga seluruh proses kegiatan.

Supaya pelaksanaan proses pengawasan dapat berjalan dengan efektif dan mencapai tujuan yang dicitakan, pengawasan tidak boleh dilakukan di akhir saja tetapi juga pada setiap proses kegiatan itu sendiri. Secara doktrinal, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar pelaksanaan pengawasan dapat berjalan dengan baik, yaitu :¹⁴

1) Pengawasan harus mencerminkan sifat kegiatan.

Pengawasan haruslah sesuai dengan kegiatan yang dilakukan sehingga apabila kegiatannya berbeda maka model pengawasannya pun berbeda.

2) Pengawasan harus melaporkan penyimpangan secara cepat kesalahan-kesalahan atau penyimpangan-penyimpangan harus cepat diketahui agar bisa diambil tindakan koreksi

¹² Sujamto, 1986, *Beberapa Pengertian di bidang pengawasan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.19

¹³ Anggar Sigit Pramukti dan Melyani Chalyaningsi, 2019, *Pengawasan Hukum Terhadap Aparatur Negara*, Pustaka Yustisia, hal. 13

¹⁴ Basu SDH, 1985, *Asas-asas manajemen modern*, Liberty, Yogyakarta, hal .220-223

3) Pengawasan harus melihat jauh kedepan

Dengan adanya pengawasan yang mampu memprediksi situasi yang akan datang, maka akan mampu meminimalisir terjadinya penyimpangan

4) Pengawasan harus mengecualikan hal-hal penting . Hal ini berarti bahwa tidak semua kejadian dapat ditangani dengan cara yang sama maka diperlukan dalam setiap pengawasan untuk mengeluarkan waktu dan usaha tambahan untuk menangani hal-hal yang dikecualikan

5) Pengawasan harus subjektif

Perlu adanya pernyataan yang jelas dalam pelaksanaan kegiatan dan tidak boleh didominasi oleh kepentingan pribadi

6) Pengawasan haruslah fleksibel

Harus ada keluwesan untuk memasukan rencana-rencana alternatif untuk situasi-situasi tertentu yang memungkinkan.

7) Pengawasan harus mencerminkan pola organisasi

Untuk menyelesaikan masalah-masalah yang terjadi, maka data pengawasan haruslah jelas dan spesifik.

8) Pengawasan harus ekonomis

Biaya pengawasan haruslah diusahakan untuk ditekan sekecil mungkin

9) Pengawasan harus dapat dipahami

10) Pengawasan harus menunjukkan tindakan koreksi

b. Tipe-tipe pengawasan

Selain syarat-syarat pengawasan diatas, ada beberapa tipe-tipe pengawasan yakni :¹⁵

- 1) Pengawasan Pendahuluan (*Steering Controls*). Pengawasan dalam tipe ini direncanakan untuk menyelesaikan beberapa masalah dan penyimpangan dari standar atau tujuan dan memungkinkan koreksi dibuat sebelum kegiatan diselesaikan
- 2) Pengawasan yang dilakukan bersama dengan pelaksanaan kegiatan (*Concurrent Controls*). Pengawasan ini dilakukan selama suatu kegiatan berlangsung. Merupakan suatu proses dimana aspek tertentu harus dipenuhi dahulu sebelum kegiatan-kegiatan bisa dilanjutkan atau menjadi semacam peralatan “*Double Check*” yang lebih menjamin ketetapan pelaksanaan suatu kegiatan.
- 3) Pengawasan umpan balik. Pengawasan ini adalah pengawasan yang mengukur hasil-hasil dari kegiatan tertentu yang telah diselesaikan.

c. Prinsip dan Tujuan Pengawasan

Menurut Handayaniingrat bahwa tujuan dari pengawasan adalah :¹⁶

¹⁵ Makmur, 2011, *Efektifitas Kebijakan pengawasan*, PT Refika Aditam., Bandung, hal. 176

¹⁶ Sopi, 2013, *Pengaruh pengawasan dan penilaian prestasi kerja terhadap motivasi pegawai kantor bea dan cukai tipe madya*. Bandung., hal. 17

- 1) Untuk mencegah dan memperbaiki kesalahan, penyimpangan, ketidaksesuaian penyelenggaraan yang lain-lain yang tidak sesuai dengan tugas dan wewenang yang telah ditentukan.
- 2) Agar hasil pelaksanaan pekerjaan diperoleh secara berdaya guna dan berhasil agar sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.

Tujuan pengawasan lainnya juga dikemukakan oleh Leonard White yang menyatakan bahwa maksud dari kegiatan pengawasan adalah¹⁷

- 1) Untuk menjamin kekuasaan tersebut digunakan untuk tujuan yang diperintah dan mendapat dukungan serta persetujuan rakyat.
- 2) Untuk melindungi hak asasi manusia yang telah dijamin oleh undang-undang daripada tindakan penyalahgunaan.

Sedangkan menurut Soewarno menyatakan bahwa tujuan pengawasan adalah agar hasil pelaksanaan pekerjaan diperoleh secara berdaya guna (efisien) dan berhasil guna (efektif) dengan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya.¹⁸

Sedangkan Prinsip pengawasan, Handayani juga mengemukakan bahwa :¹⁹

¹⁷ Victor M Situmorang, dan Jusuf Juhir, 1994, *Aspek Hukum Pengawasan Melekat*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.23

¹⁸ Andri Eko Putra. 2021, "Peranan Pengawasan Dalam Meningkatkan Efektifitas Kerja Karyawan Pada PT. Kereta Api (Persero) Divisi Regional III Sumatera Selatan", *Jurnal Media Wahana Ekonomika*, Vol..12,No.1, hal.58, <https://jurnal.univpgrj.palembang.ac.id/index.php/Ekonomika/article/view/2801> diakses pada tanggal 7 Mei 2024 Pukul 09.20 WITA.

¹⁹ *Ibid.*, hal.19

- 1) Pengawasan berorientasi pada tujuan organisasi
- 2) Pengawasan haruslah objektif, jujur dan mendahulukan kepentingan umum
- 3) Pengawasan harus berorientasi terhadap kebenaran menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku, berorientasi terhadap kebenaran tujuan dalam pelaksanaan pekerjaan
- 4) Pengawasan harus menjamin sumber daya dan hasil guna pekerjaan
- 5) Pengawasan harus berdasarkan atas standar yang objektif, teliti dan tepat.
- 6) Harus bersifat terus menerus
- 7) Hasil pengawasan haruslah dapat memberikan umpan balik terhadap perbaikan dan penyempurnaan dalam pelaksanaan, perencanaan serta kebijaksanaan waktu yang akan datang

d. Jenis-jenis pengawasan

Pengawasan dapat dibagi menjadi dua yaitu :²⁰

- 1) Pengawasan intern yaitu pengawasan yang dilakukan oleh organisasi/lembaga itu sendiri, yang secara fungsional merupakan tugas pokoknya. sedangkan kalau dalam instansi-instansi atau lembaga-lembaga biasanya dilakukan oleh kepala bagian/seksi terhadap kolega-koleganyang ada dibawah pimpinan

²⁰ Priyo Budiharto dan Endang Larasati, (2017), “Analisis Kebijakan Pengawasan Melekat Di Badan Pengawas Provinsi Jawa Tengah”, *Jurnal Ilmu Administrasi Dan Kebijakan Publik*, Vol. 4 No.1 , hal.50 <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/dialogue/article/view/181>
Diakses Pada Tanggal 7 Mei 2024 Pukul 17.00 WITA

- 2) Pengawasan ekstern yaitu pengawasan dari luar yang dilaksanakan oleh lembaga independent, serta oleh masyarakat.

Dilihat dari siapa yang melakukan pengawasan itu, maka pengawasan dapat dibedakan atas :²¹

- 1) Pengawasan fungsional yaitu pengawasan yang dilaksanakan oleh pejabat-pejabat fungsional atau aparat pengawasan yang secara fungsional tugasnya memang mengawasi pelaksanaan tugas-tugas.
- 2) Pengawasan masyarakat yaitu pengawasan yang dilaksanakan oleh seluruh warga masyarakat yang disampaikan baik secara lisan kepada aparat yang berkepentingan, maupun tertulis melalui media ceta, dan sebagainya.
- 3) Pengawasan melekat yaitu pengawasan yang dilakukan oleh atasan langsung terhadap pelaksanaan pekerjaan bawahan. Pengawasan ini melekat pada jabatan yang dipangku oleh seorang pimpinan, sehingga pengawasan merupakan kewajiban yang sifatnya mutlak, dan harus dilakukan secara terus menerus.

2. Teori Kewenangan

Ridwan HR memberikan penjelasan bahwa kewenangan merupakan Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan serta pemakaian wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik di dalam ikatan hukum publik. Sebelum kewenangan itu diberikan terhadap

²¹ Zurwardi, 2017, "Pengaruh Pengawasan Langsung dan Tidak Langsung terhadap Efektivitas Kerja Pegawai pada Dinas Pekerjaan Umum dan Pemukiman Prasarana Wilayah Kota Samarinda", *Jurnal Ilmu Administrasi Dan Kebijakan Publik*, Vol. 14, No.3, hal. 188-189, <https://journal.feb.unmul.ac.id/index.php/AKUNTABEL/article/view/1911/143> diakses pada tanggal 9 Mei 2024, pukul 20.00 WITA

institusi yang menjalankannya, maka wajib ditetapkan pada peraturan perundang-undangan apakah pada wujud peraturan pemerintah, undang-undang, atau peraturan yang lebih rendah tingkatannya. Menurut Philipus M Hadjon bahwa kewenangan hanya lahir dari dua metode yakni atribusi ataupun delegasi, dimana atribusi adalah wewenang yang menempel dari jabatan, sedangkan delegasi adanya pengalihan atau perpindahan mengenai wewenang yang ada.²²

Teori kewenangan sebagai dasar atau landasan teoritik pada penelitian ini, karena kewenangan pejabat administrasi negara dalam mengambil suatu kebijakan tidak terlepas dari teori kewenangan yang didalamnya memuat ajaran tentang jenis dan sumber kewenangan. Jenis kewenangan meliputi kewenangan terikat dan kewenangan bebas. Sedangkan sumber-sumber kewenangan, antara lain: atribusi, delegasi dan mandat.

Selain pendapat diatas, mengenai defenisi kewenangan juga diatur dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan bahwa kewenangan pemerintahan yang selanjutnya disebut kewenangan adalah kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik.²³ Nampak dari teori ini hanya

²² Philipus M Hadjon, 2001, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University, Yogyakarta, hal . 89

²³ Danel Aditia Situngkir, 2023, ‘Menegal Teori Demokrasi Dan Teori Kewenangan Dalam Ilmu Hukum’ *Ensiklopedia of Journal*, Vol. 5 No. 4, hal. 9 <https://jurnal.ensiklopediaku.org/ojs-2.4.8-3/index.php/ensiklopedia/article/view/1745/pdf> diakses Pada Tanggal 7 Mei 2024 Pukul 09.25 WITA.

memberikan defenisi kewenangan bagi pejabat yang menyelenggarakan urusan publik.

Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi, mandat. Indriharto mengatakan bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru.

Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha negara yang telah memperoleh wewenang pemerintah secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha negara lainnya. Jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya atribusi wewenang. Mengenai atribusi, delegasi dan mandat ini H.D. Van Wijk/ Willem Konijnenbelt mendefinisikan sebagai berikut:²⁴

- a. *Atributie: toekening van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan* (atribusi adalah pemberian wewenangan pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan).
- b. *Delegatie: overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander*, (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya)

²⁴ Ridwan HR, 2018, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, hal, 101-102

c. Mandat: *een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*, (mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh orang lain atas namanya).²⁵

Konsep hukum tata negara, kewenangan atau wewenang dideskripsikan sebagai "*rechtsmacht*" (kekuasaan hukum). Dalam hukum publik, wewenang terkait kekuasaan²⁶ terdapat sedikit perbedaan antara kewenangan (*Authority, gezag*) adalah apa yang disebut sebagai kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari yang diberikan oleh Undang-Undang atau legislatif. Sedangkan wewenang (*competence, bevoegdheid*) hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu dari kewenangan. Kewenangan dalam bidang kekuasaan eksekutif atau kekuasaan menjalankan pemerintahan disebut kekuasaan eksekutif.

Di Belanda konsep *bevoegdheid* dipergunakan baik dalam lapangan hukum publik, oleh karena itu *bevoegdheid* tidak memiliki watak hukum. Sedangkan di Indonesia, konsep wewenang selalu dimaknai sebagai konsep hukum publik, sebab wewenang selalu dikaitkan dengan penggunaan kekuasaan.

Sesuai dengan pendapat di atas, Prajudi Atmosudirdjo menyatakan : "wewenang merupakan kekuasaan untuk melakukan semua tindakan didalam lapangan hukum publik, sedangkan kekuasaan untuk melakukan

²⁵ *Ibid.*, hal. 123

⁸ Philipus M Hadjon, 1997, Tentang wewenang, Yuridika, Rajawali pers, Jakarta, hal. 145.

tindakan dalam lapangan hukum privat disebut hak²⁷. Penggunaan wewenang pemerintahan selalu dalam batas-batas yang ditetapkan sekurang-kurangnya oleh hukum positif.

Kaitannya dengan konsep negara hukum, penggunaan kewenangan tersebut dibatasi atau selalu tunduk pada hukum yang tertulis maupun tidak tertulis,²⁸ yang selanjutnya untuk hukum tidak tertulis didalam hukum pemerintahan di Indonesia disebut dengan “ asas-asas umum pemerintahan yang baik ” hal ini sesuai dengan penjelasan pasal 4 huruf a undang-undang nomor 37 tahun 2008 tentang Ombudsman, yang berbunyi : “ Negara hukum adalah Negara yang dalam segala aspek kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara, termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan harus berdasarkan hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang bertujuan untuk meningkatkan kehidupan demokratis yang sejahtera, berkeadilan dan bertanggung jawab.

Seperti dikemukakan di atas, bahwa dalam hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan²⁹. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh eksekutif, legislatif dan yudisial adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan.

²⁷ Prajudi Admosudirjo, 1998, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, cet. 9. Jakarta, hal. 76.

²⁸ *Ibid*, 69.

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 73.

Kekuasaan merupakan suatu kemampuan individu atau kelompok untuk melaksanakan kemauannya meskipun menghadapi pihak lain yang menentangnya.³⁰ Kewenangan adalah apa yang disebut “ kekuasaan formal ”, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari wewenang.

Wewenang (*Authority*) adalah hak untuk memberi perintah dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi. Wewenang dapat juga didefinisikan sebagai kekuasaan membuat keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain, fungsi yang boleh tidak dilaksanakan. Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan merupakan wewenangan yang sah. Pejabat (organ) dalam mengeluarkan Keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut.

Kewenangan bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dibagi menjadi³¹:

- a. Kewenangan yang bersifat atributif (*orisinil*) yaitu pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ

³⁰ *Ibid*, hal. 75

³¹ HD Van Wijk /Willem Konijnenbelt, 2019, *Hoofdstukken Van Administratief Recht, Vugas Gravenhage dikutip dari Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Prees, Jakarta, hal. 102.

pemerintahan (*atributie : toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*). Kewenangan atributif bersifat permanen atau tetap ada, selama undang-undang mengaturnya. Dengan kata lain wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Dalam tinjauan hukum tata negara, atributif ini ditunjukkan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat undang-undang. Atributif ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi/undang-undang dasar atau peraturan perundang-undangan.

- b. Kewenangan yang bersifat non atributif (non orisinil) yaitu kewenangan yang diperoleh karena pelimpahan wewenang dari aparat yang lain. Kewenangan non atributif bersifat insidental dan berakhir jika pejabat yang berwenang telah menariknya kembali. Penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut membantu dalam melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Secara politik hukum, pelimpahan wewenang dibedakan menjadi dua macam yaitu mandat dan delegasi. Pelimpahan wewenang secara mandat terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya

dijalankan oleh organ lain atas namanya (mandat : *eenbestuurorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*), mandat yang beralih hanya sebagian wewenang, pertanggungjawaban tetap pada pemegang mandat.

Hal ini dijelaskan Ridwan HR : “....sementara pada mandat, penerima mandat, mandataris bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*) tanggung jawab akhir keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada *mandans*”.³² Syarat-syarat delegasi menurut Hadjon adalah :

- a. Delegasi harus definitif dan pemberian delegasi (*delegans*) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
- b. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- c. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.
- d. Atribusi, delegasi dan mandat adalah bentuk kewenangan organ (*institusi*) pemerintah yang dikuatkan oleh hukum positif guna mengatur dan mempertahankannya. Tanpa Kewenangan tidak dapat dikeluarkan suatu Keputusan yuridis yang benar.³³

³² *Ibid*, hal. 105 - 106.

³³ FAM. Stroink dalam Abdul Rasyid Thalib, 2006, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal, 206.

3. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya apabila terjadi suatu kesalahan dapat dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggungjawab merupakan suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.³⁴

Secara etimologis, tanggung jawab hukum atau liability seringkali dipertukarkan dengan responsibility. Dalam *Black Law Dictionary* menyatakan bahwa terminologi *liability* memiliki makna yang luas. Pengertian *legal liability* adalah *a liability which courts recognize and enforce as between parties*.³⁵

Tanggung jawab hukum adalah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum. sehingga yang bersangkutan dapat dituntut untuk membayar suatu ganti kerugian. Teori ini merupakan jenis teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kesediaan dari subjek hukum atau pelaku hukum untuk memikul biaya atau kerugian.³⁶

Menurut Hans Kelsen, tanggungjawab berkaitan erat dengan kewajiban tapi tidak identik. Kewajiban muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subyek hukum. subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban

³⁴ Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 26.

³⁵ Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.

³⁶ Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal.208 - 209.

tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibatnya, maka akan ada timbulnya sanksi yang merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subyek hukum. Menurutnya, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.³⁷

Teori Pertanggungjawaban Hukum Hans Kelsen dalam teorinya tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum ketika melakukan suatu perbuatan yang bertentangan. Kelsen membagi tanggung jawab hukum menjadi:³⁸

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan berarti seorang individu

Teori tanggungjawab menurut Hans Kelsen merupakan bentuk tanggungjawab didalam hukum, dimana tanggungjawab diartikan sebagai kegagalan tindakan karena kurangnya kehati-hatian yang telah ditentukan

³⁷Hans Kelsen, 2018, *Pure Theory of Law: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Penerbit Nusa Media, Bandung, hlm. 136

³⁸Adinda Vinka Maharani dan Suraji Suraji, 2019, “Pertanggungjawaban Hukum Perusahaan Batubara Terhadap Pemenuhan Prestasi Akibat Larangan Ekspor Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia. Aliansi” *Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora* Vol. 1, No. 2.hal.74,<https://jurnal.ensiklopediaku.org/ojs-2.4.83/index.php/ensiklopedia/article/view/1745/pdf> diakses Pada Tanggal 7 Mei 2024 Pukul 09.25 WITA.

oleh hukum yaitu kekhilafan/negligence, yang diartikan juga memiliki kesamaan dengan kata kesalahan/culpa. Tanggungjawab yang disebabkan oleh suatu kesalahan diartikan sebagai tanggungjawab seseorang secara individu terhadap pelanggaran yang sengaja dilakukan sehingga menimbulkan suatu kerugian.³⁹

Selain Pandangan diatas, Abdulkadir Muhammad juga mengungkapkan teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) yang dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :⁴⁰

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada

³⁹ Kristien Tjahjaningtyas dan Wira Franciska, "Tanggung Jawab Hukum Notaris terhadap Ketidaksiuaian Salinan Akta dengan Minut", *Jurnal Hukum Indonesia*: Vol. 2 No3.2023.hal.145<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://jhi.rivierapublishing.id/index.php/rp/article/view/86&ved=2ahUKEwiPqZ3H9s6JAXUeVmwGHQc1H-0QFnoECBcQAQ&authuser=1&usg=AOvVaw3FjXaypHW5EObAmkwIVYfV> diakses pada tanggal 20 Mei 2024 pukul 19.00 WITA

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 503

perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya

Berdasar konsep tersebut, maka dapat dikatakan bahwa tanggungjawab muncul dari adanya aturan hukum yang memberikan kewajiban kepada subyek hukum dengan ancaman sanksi apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan. Tanggung jawab demikian dapat juga dikatakan sebagai tanggung jawab hukum, karena muncul dari perintah aturan hukum/undang-undang dan sanksi yang diberikan juga merupakan sanksi yang ditetapkan oleh undang-undang, oleh karena itu pertanggungjawaban yang dilakukan oleh subyek hukum merupakan tanggung jawab hukum.

Konsep kewajiban hukum dan pertanggungjawaban hukum memang saling terkait, tetapi keduanya memiliki perbedaan yang penting dalam konteks hukum. Kewajiban hukum mencerminkan tanggung jawab atau kewajiban yang harus dipatuhi oleh individu atau entitas sesuai dengan norma atau aturan hukum yang berlaku. Ini menciptakan sebuah kerangka kerja yang menggambarkan apa yang seharusnya dilakukan atau dihindari oleh subjek hukum. Sementara itu, pertanggungjawaban hukum merujuk pada konsekuensi atau tanggung jawab yang timbul jika seseorang atau entitas tidak mematuhi kewajiban hukumnya. Ini melibatkan pemahaman tentang bagaimana hukum memberlakukan sanksi atau konsekuensi terhadap pelanggaran aturan.

Dengan demikian, sementara kewajiban hukum memberikan arahan tentang apa yang seharusnya dilakukan atau dihindari, pertanggungjawaban hukum menyoroti aspek konsekuensi atau tanggung jawab yang timbul jika kewajiban tersebut dilanggar. Dalam esensi, kewajiban hukum menentukan standar perilaku, sementara pertanggungjawaban hukum mencerminkan akibat dari perilaku tersebut yang dapat dipertanggungjawabkan di bawah hukum.⁴¹

4. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi, pertama mengenai soal dapat dibentuknya (bepaalbaarheid) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim. Dalam paradigma positivisme definisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat, kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal

⁴¹Imrokhatun Salsa Hanifah dan Muhammad Wildan, 2024, "Tanggung Jawab Hukum Pihak Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Waralaba", *Jurnal Bisnis dan Manajemen(JURBISMAN)*: Vol.2,No.1.hal.260,https://www.google.com/url?sa=t&source=web&ct=j&opi=89978449&url=https://ejournal.lapad.id/index.php/jurbisman/article/view/558&ved=2ahUKEwiAytXo_86JAXu8TgGHXTCo4QFnoECBUQAQ&authuser=1&usq=AOvVaw3uoI7NHcTKzR7Kf84MLJWP, diakses pada tanggal 10 Juni 2024 pada pukul 09.00 WITA

tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum.⁴²

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.⁴³

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat

⁴². L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. REVIKA Aditama, Bandung, hal. 82-83

⁴³. Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.67

menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁴⁴

Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁴⁵

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁴⁶ Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan

⁴⁴. Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal.78

⁴⁵. Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.5

⁴⁶. Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal.158

(multitafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.⁴⁷

Menurut E. Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁴⁸

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu

⁴⁷. Cst Kansil, Christine dan S.T Kansil, 2009, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, hal. 385

⁴⁸. Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal.23

diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.⁴⁹

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.⁵⁰

5. Teori Keadilan Pancasila

Secara etimologis, keadilan berasal dari kata *Justice* (adil), yang berarti sama berat, tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, berpegang kepada kebenaran, dan tidak sewenang-wenang.⁵¹

Kajian filsafat tentang keadilan melahirkan banyak perspektif terhadap keadilan. Beberapa pakar mencoba mengulas, mengkritik bahkan melengkapi konsepsi tentang keadilan ini. Konsepsi yang menarik tentang keadilan datang dari seorang filsuf bernama Plato yang berpandangan bahwa keadilan bisa hadir jika aturan yang ditegakkan dibuat oleh orang-orang yang punya moralitas baik. Artinya, orang yang membuat undang-

⁴⁹. Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83

⁵⁰. *Ibid*, hal. 95

⁵¹ Faisar Ananda Arfa dan Zulkifli Nas, 2021, *Filsafat Hukum Pendekatan Komprehensif*, Jakarta, Kencana, hal. 87-88

undang harus mengerti, dan memikirkan betul tentang keadilan bagi rakyat.⁵²

Konsepsi lain juga ditawarkan oleh murid dari Plato yang bernama Aristoteles yang mengemukakan bahwa keadilan adalah kesamaan proporsional, dengan memberikan pada seseorang sesuai dengan haknya. Dimana seseorang diberikan sesuai dengan apa yang dia peroleh.⁵³

Menurut Ulpianus, keadilan adalah kemauan yang bersifat tetap dan terus menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang semestinya untuknya.⁵⁴ Sementara itu, definisi keadilan menurut Herbert Spencer, keadilan merupakan kebebasan setiap orang untuk menemukan apa yang akan dilakukannya, asal tidak melanggar kebebasan yang sama dari orang lain.⁵⁵ Kedua definisi tersebut memiliki makna yang berbeda secara substantif. Ulpianus memberikan pemahaman mengenai keadilan dalam konteks distribusi imbalan dimana setiap orang harus diberikan apa yang semestinya menjadi haknya. Sedangkan Herbert Spencer memberikan makna keadilan pada kebebasan.

Justinian juga mendefinisikan bahwa keadilan adalah kebajikan yang memberikan hasil dimana setiap orang mendapatkan apa yang

⁵² M.Khusnul Khuluq. Et. Al, 2021. *Hukum Untuk Keadilan Dengan Berbagai Upaya Implementasinya*, Literasi Nusantara Abadi, Malang, hal.5

⁵³ *Ibid.*, hal.89

⁵⁴ Teguh Prasetyo, 2018, *Keadilan Bermartabat Perspektif Teori Hukum*, Nusamedia, Bandung, hal.101.

⁵⁵ *Ibid.*, hal.90

menjadi bagiannya.⁵⁶ Definisi selaras dengan apa yang dikemukakan oleh
ulpianus dimaka keadilan bermakna pada distribusi hak yang tepat.

Rumusan mengenai keadilan juga dikemukakan oleh Hans Kelsen
yang memaknai keadilan sebagai legalitas. Hal ini bermakna keadilan
sebagai legalitas jika suatu aturan diterapkan pada semua kasus, dimana
menurut isinya aturan tersebut harus dipublikasikan. Akan menjadi tidak
adil jika suatu aturan diterapkan pada suatu kasus tetapi tidak pada kasus
lain yang sama. Keadilan dalam arti legalitas adalah suatu kualitas yang
tidak berhubungan isi tata aturan yang positif, tetapi dengan
pelaksanaannya.⁵⁷

H.L.A Hart mengemukakan pendapatnya mengenai titik
persilangan antara ide keadilan dan kesejahteraan sosial bahwa :⁵⁸
“.....terlihat jelas bahwa keadilan dalam pengertian ini setidaknya
tidaknya merupakan suatu syarat perlu yang harus dipenuhi oleh
pilihan legislatif manapun yang ditujukan untuk kebaikan
bersama. Disini kita menemukan suatu aspek tambahan dari
keadilan distributif, yang berbeda dari bentuk-bentuk sederhana
yang telah kita diskusikan. Karena disini apa yang didistribusikan
secara adil bukanlah manfaat spesifik kepada kelompok
pengklaimnya, melainkan perhatian tanpa memihak dan
pertimbangan atas klaim-klaim yang berbeda mengenai manfaat
yang berbeda.

Pandangan tersebut secara substansial menekankan pada titik
persilangan antara ide keadilan dan kesejahteraan sosial itu sendiri.

John Rawls mengemukakan dua prinsip keadilan yang secara substansial
dinyatakan bahwa :⁵⁹

⁵⁶ Satjipto Rahardjo, 1991, *Ilmu Hukum*, Cet, Keenam, Citra Aditya Bakti, Bandung,
hal.163

⁵⁷ Jimly Ashidiqie dan M Ali Safaat, 2021, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet.
Kedua, Konstitusi Press, Jakarta, hal. 21.

⁵⁸ H.L.A Hart, 2021, *Keadilan dan Moralitas; Seri Konsep Hukum*, Nusamedia, Jakarta,
hal. 10

- a. Setiap orang mempunyai hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, seluas kebebasan yang sama bagi semua orang
- b. Ketimpangan sosial dan ekonomi mesti diatur sedemikian ruma sehingga :
 - 1) Dapat diharapkan memberi keuntungan bagi semua orang
 - 2) Semua posisi dan jabatan terbuka bagi semua orang.

Prinsip keadilan yang dikemukakan tersebut menganggap bahwa struktur sosial dapat dibagi menjadi dua bagian utama dimana prinsip pertama diterapkan ke yang satu dan yang kedua pada yang lain dalam menjamin kebebasan warga negara serta aspek-aspek yang menunjukkan dan mengukuhkan ketimpangan sosial dan ekonomi.

Indonesia sendiri mengenal konsep keadilannya yang digambarkan dalam pancasila sebagai falsafah bangsa yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat indonesia. nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara yaitu mewujudkan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa. Sehingga nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa di dunia dan prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antar bangsa di dunia dengan berdasarkan suatu

⁵⁹ John Rawls, 2011, *A Theory Of Justice* (diterjemahkan oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo ; teori keadilan), Pustaka Pelajar, Jogjakarta, hal 72

prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial).⁶⁰

Keadilan sosial berarti keadilan yang berlaku dalam masyarakat disegala bidang kehidupan baik materiel maupun spiritual, yaitu mencakup adil dibidang hukum, ekonomi, politik, sosial dan kebudayaan. Makna keadilan sosial juga mencakup pengertian adil dan makmur yang merupakan tujuan dari negara Indonesia.⁶¹

6. Teori Hukum Islam

Kata “Hukum Islam” sebenarnya tidak ditemukan sama sekali dalam al-Qur’an, Sunnah dan literature hukum dalam Islam. Akan tetapi, yang ada dalam al-Qur’an adalah kata syariah, fiqih, hukum Allah, dan yang seakar dengannya. Kata hukum Islam merupakan terjemah dari term Islamic Law dari literature barat. Dewasa ini, hukum Islam diidentikkan dengan peraturan perundang-undangan Islam (*qanun*).⁶²

Konsepsi hukum dalam ajaran Islam berbeda dengan konsepsi hukum pada umumnya, khususnya pada hukum modern. Dalam Islam hukum dipandang sebagai bagian dari ajaran agama. Dan norma-norma hukum bersumber kepada agama. Umat Islam meyakini bahwa hukum

⁶⁰ Kaelan, 2007, *Pendidikan Kewarganegaraan Untuk Perguruan Tinggi*. Paradigma, Yogyakarta, hal. 36.

⁶¹ Agus Susanto, 2012, *Hukum, Moral, & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 87

⁶² Warkum Sumitro, 2016, *Hukum Islam (Di Tengah Dinamika Sosial Politik di Indonesia)*, Setara press, Malang, hal. 5

Islam berdasarkan kepada wahyu ilahi. Oleh karena itu, ia disebut syariah, yang berarti jalan yang digariskan Tuhan untuk manusia.⁶³

Sumber pokok atau utama hukum Islam adalah Al-Qur'an dan Sunnah Nabi Saw, dan sumber-sumber tambahan meliputi ijmak, qiyas, *istishan*, kemaslahatan, *'urf*, *saudduz-zari'ah*, *istishab*, fatwa sahabat Nabi Saw, dan syar'uman qablana (hukum agama samawi terdahulu).⁶⁴

Al-Qur'an merupakan wahyu Allah yang disampaikan oleh jibril kepada Nabi Muhammad Saw, dalam bahasa arab, dan dengan makna yang benar, agar menjadi *hujjah* bagi Rasulullah saw dalam pengakuannya sebagai pedoman oleh umat manusia dan mendapat pahala membacanya. Ayat-ayat Al-Qur'an yang berbicara dan membicarakan hukum, kebanyakan bersifat umum tidak membicarakan soal-soal yang kecil. Disamping itu, Al-Qur'an berfungsi juga sebagai dalil pokok hukum Islam. Dari ayat-ayat Al-Qur'an ditimba norma-norma hukum bagi kemaslahatan umat manusia.

Sunnah menurut bahasa ialah "jalan yang terpuji" dan menurut ulama ushul ialah segala yang diberitakan dari Nabi saw, baik berupa perkataan, perbuatan, atau pengakuan (*taqrir*). Sedangkan Sunnah menurut istilah ulama fiqh adalah sifat hukum bagi perbuatan yang dituntut memperbuatnya dalam bentuk tuntutan yang tidak pasti dengan

⁶³ Syamsul Anwar, 2014, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat)* Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 3.

⁶⁴ *Ibid*, hal. 15

pengertian diberi pahala orang yang melakukannya dan tidak berdosa orang yang meninggalkannya.⁶⁵

Sunnah menurut pengertian para ahli ushul seperti disebutkan diatas, dan segi materinya terbagi kepada tiga macam:

- a. Sunnah *Qauliyah* yaitu ucapan Nabi yang didengar oleh sahabat beliau dan disampaikan kepada orang lain.
- b. Sunnah *Fi'liyah* yaitu perbuatan yang dilakukan oleh Nabi Muhammad yang dilihat atau diketahui oleh sahabat kemudian disampaikan kepada orang lain dengan ucapannya.
- c. Sunnah *Taqririyah* yaitu perbuatan seorang sahabat yang dilakukan di hadapan atau sepengetahuan Nabi, tetapi tidak ditanggapi atau tidak dicegah oleh Nabi.

Pada pembahasan sebelumnya telah disebutkan bahwa dalil atau sumber hukum Islam itu terbagi pada dua macam, yaitu dalil yang bersifat naqli yang berasal dari nash al-Qur'an dan Sunnah, dan kedua adalah dalil-dalil yang bukan berasal dari nash yang disebut dalil aqli atau ijthadi berasal dari dalil-dalil akal dan merupakan penalaran dan pemahaman dari para mujtahid. Dengan dalil-dalil ijthadi inilah sebagai upaya alternative para ulama menemukan jawaban ketentuan hukum terhadap peristiwaperistiwa yang tidak ditemukan dalam al-Qur'an dan Sunnah. Karena dari dalil-dalil ijthadi didapat dihasilkan hukum Islam maka bagi ulama ushul dan fuqaha ia disebut juga sebagai sumber atau

⁶⁵ Abdul Halim Barkatullah dan Teguh Prasetyo, 2006, *Hukum Islam (Menjawab Tantangan Zaman Yang Terus Berkembang*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 7

dalil hukum Islam. Hukum-hukum yang dihasilkan dari dalil-dalil ijtihadi ini dapat ditemukan di dalam kitab-kitab fiqh atau ushul fiqh yang ditulis oleh para ahli hukum Islam. Misalnya tentang haramnya minuman keras dan sejenisnya diqiyaskan dan haramnya khamar sebagaimana hukumnya disebutkan dengan jelas.

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Menurut Soejono dan Sri Mamudji “penelitian hukum empiris adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat”.⁶⁶ Tipe penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti data sekunder terhadap data primer dilapangan dan menelaah fakta yang ada sejalan dengan pengamatan dilapangan yang kemudian dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait karena hukum yang ada pada kenyataannya dibuat, dan ditetapkan oleh manusia yang hidup dalam masyarakat.

Berdasarkan Penjelasan diatas, peneliti menggunakan penelitian hukum empiris untuk meneliti terkait. Implementasi Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap Ppat Yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pembayaran Bphtb di Kabupaten Kolaka Utara.

2. Metode Pendekatan

⁶⁶ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel)*, Topoffset percetakan, Yogyakarta, hal 43.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah Pendekatan struktural, Pendekatan Struktural merupakan metode penelitian yang bertujuan untuk memaparkan fungsi dan keterkaitan antar unsur-unsur yang membentuk suatu karya secara objektif. Pendekatan Struktural Pada dasarnya merupakan penghubung antar unsur pembentuk karya sastra termasuk karya kepenulisan. Kajian struktural secara simultan mencari hubungan antar unsur-unsur pembangun karya sastra melalui hasil pembahasan setiap unsur, penikmat sastra berusaha untuk memahami cara kerja setiap elemen dalam mewujudkan penciptaan karya sastra. Berdasarkan karya itu sendiri kajian struktural terlihat lebih objektif, secara objektif yaitu menekankan aspek intrinsik pada karya sastra sebagai kesatuan yang utuh dengan unsur-unsur pembangunnya yang saling berkesinambungan. Dalam penelitian hukum, Pendekatan Struktural merupakan penelitian hukum sosiologis yang memandang hukum sebagai fenomena sosial. Penelitian Hukum sosiologis dengan Pendekatan Struktural umumnya menggunakan metode analisis data kuantitatif atau terkuatifikasi.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di beberapa Kantor Notaris/PPAT, Kantor Pertanahan dan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) di kabupaten Kolaka Utara dikarenakan adanya permasalahan terkait dengan kasus yang melibatkan oknum PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum pembayaran BPHTB dan surat setoran pajak daerah, salah satu contoh kasus yang terjadi di Kabupaten Kolaka Utara Tahun Anggaran 2020 nomor

23.A/LHP/XIX.KDR/05/2021 dimana pada tanggal 24 Mei 2021 terkait adanya notaris/PPAT yang menandatangani Akta Jual Beli (AJB) mendahului bukti pembayaran pajak Berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi dalam penelitian ini adalah beberapa notaris/PPAT yang berada pada wilayah kerja Kabupaten Kolaka Utara.

b. Sampel

Sampel dalam penelitian ini ditentukan dengan Teknik *purposive sampling*, yaitu penarikan sampel bertujuan yang dilakukan dengan cara mengambil sampel yang didasarkan pada tujuan tertentu. Sampel dalam penelitian ini adalah PPAT yang berada di kabupaten Kolaka Utara.

4. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data dalam penelitian ini, diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. Data primer yang dihimpun dari responden dan sampel
- b. Data sekunder berasal dari dokumen, baik yang dihimpun dari instansi Notaris/PPAT di kabupaten Kolaka Utara terkhusus pada dokumen pembuatan BPHTB oleh PPAT di kabupaten Kolaka Utara

5. Metode Pengumpulan Data

Adapun data yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Wawancara

Penelitian ini penulis lakukan melalui proses wawancara dengan mendatangi narasumber atau responden dengan melakukan tanya jawab secara langsung. Tipe wawancara yang dilakukan adalah wawancara yang tidak terstruktur yaitu wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan datanya.

b. Observasi

pendekatan dalam penelitian hukum yang menekankan pada pengumpulan data melalui pengamatan langsung terhadap objek atau subjek dalam konteks hukum. Dalam metode ini, peneliti tidak hanya mengandalkan sumber tertulis atau data sekunder (seperti peraturan perundang-undangan atau putusan pengadilan) tetapi juga mengamati secara langsung interaksi, praktik, atau proses yang berlangsung di lapangan, seperti di pengadilan, kantor hukum, atau lokasi lain yang relevan.

6. Metode Analisis Data

Berdasarkan keseluruhan data yang dikumpulkan dari penelitian ini, selanjutnya dilakukan analisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif, yakni suatu metode analisis yang dilakukan dengan cara mendeskripsikan fenomena-fenomena ataupun fakta yang diperoleh dari hasil penelitian, berdasarkan data yang diperoleh, baik data primer maupun data sekunder. Analisis data terakhir dengan memberikan kesimpulan dan saran

mengenai apa yang seharusnya dilakukan terhadap permasalahan hukum tersebut.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Pengertian umum PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.⁶⁷ Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

⁶⁷ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hal . 474.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT), dalam Bahasa Inggris disebut dengan Land Deed Officials, dalam bahasa Belanda disebut dengan Land Titles Registrar, mempunyai kedudukan serta peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena negara memberikan kewenangan ini kepada pejabat tersebut, untuk membuat akta-akta tentang pemindahan hak atas tanah dan akta lain yang berkaitan dengan hak atas tanah di negara lain dan khususnya di negara Republik Indonesia, pengertian PPAT secara teoritis tercantum dan diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan serta pendapat para ahli, berikut ini :⁶⁸

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. pengertian tentang PPAT diatur dalam Pasal 1 Angka 4 UUHT, berbunyi: Pejabat Pembuat Akta Tanah, merupakan:

“Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, Akta Pembebanan hak atas tanah, akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Unsur-unsurnya meliputi Pejabat umum, Adanya kewenangan dan Ruang lingkup kewenangannya”

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang yang

⁶⁸ H. Salim HS, *Op. Cit*, hal. 85-88

terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatannya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini.

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas tanah, Pengertian PPAT tercantum dalam Pasal 1 angka 5, PPAT yakni : “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 1 angka 24, PPAT disebut:
- d. “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, Pengertian PPAT dijelaskan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, Dalam Peraturan

Pemerintah ini yang dimaksudkan dengan:⁶⁹

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebutnya PPAT, adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT.
 - 2) PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu
- f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, PPAT dalam Pasal 1 angka 1, yakni:
- “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat aktaakta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”
- g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan

⁶⁹ Sulhan dan Anhar Syahnel, 2018, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (panduang Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hal. 148

Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

h. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 Angka 1 menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Beberapa pengertian mengenai PPAT sebagaimana tercantum dalam peraturan tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dimana kewenangan ini diberikan kepada pejabat tersebut oleh peraturan perundang-undangan.

H. Salim H.S., menyimpulkan bahwa PPAT adalah “Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang

berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun”⁷⁰.

2. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas pokok yang dalam bahasa Inggris disebut *the principal tasks*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *belangrijkste taken* adalah kewajiban atau pekerjaan yang utama yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶¹ Tugas pokok adalah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung jawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan. Tugas pokok sebagai satu kesatuan pekerjaan atau kegiatan yang paling utama dan rutin dilakukan oleh para pegawai dalam sebuah organisasi yang memberikan gambaran tentang ruang lingkup atau kompleksitas jabatan atau organisasi demi mencapai tujuan tertentu.

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai. Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya-sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya.⁷¹

Sementara itu, kewenangan PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh

⁷⁰ H. Salim, HS., *Op. Cit*, hal. 90

⁷¹ *Ibid*, hal. 93

hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan itu yaitu berkaitan dengan:⁷²

- a. Pemindahan hak atas tanah
- b. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun
- c. Pembebasan hak atas tanah, dan
- d. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan

Secara organisasional kewenangan merupakan kemampuan yuridis yang didasarkan pada hukum publik. Dalam suatu kewenangan dilekatkan pula hak dan kewajiban, yaitu agar kewenangan tidak semata-mata diartikan sebagai hak berdasarkan hukum publik, tetapi juga kewajiban sebagai hukum publik. Kewenangan tidak hanya diartikan sebagai kekuasaan, oleh karena itu, dalam menjalankan hak berdasarkan hukum publik selalu terikat kewajiban berdasarkan hukum publik tidak tertulis atau asas umum pemerintahan yang baik. Kewenangan dalam hal ini dibedakan menjadi:⁷³

- a. Pemberian kewenangan: pemberian hak kepada, dan pembebanan kewajiban terhadap badan (atribusi/mandat);
- b. Pelaksanaan kewenangan: menjalankan hak dan kewajiban publik yang berarti mempersiapkan dan mengambil keputusan;
- c. Akibat Hukum dari pelaksanaan kewenangan: seluruh hak dan/atau kewajiban yang terletak rakyat, kelompok rakyat dan badan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam

⁷² Muammar Himawan, 2004, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, Bina Ilmu, Jakarta, hal. 145

⁷³ Prajudi Admosudirjo, 2001, *Teori Kewenangan*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 4

perjanjian jual beli tanah yaitu PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah wilayah kerja kantor pertanahan, dan untuk PPAT Sementara (Camat) adalah wilayah jabatan Camat saat menjabat.⁷⁴

PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta autentik. Akta autentik yang dibuatnya berkaitan dengan:⁷⁵

- a. Hak atas tanah
- b. Hak milik atas satuan rumah
- c. Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), dan
- d. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mandiri dan tidak memihak kepada salah satu pihak. Irawan Soerojo menyatakan bahwa jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu :⁷⁶

- a. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari Pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk

⁷⁵ H. Salim, HS., *Op. Cit*, hal. 92

⁷⁶ Irawan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Penerbit Arkola, Bandung, hal..149-150

membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang autentik.

- b. Mempunyai tugas sebagai recording of deed conveyance (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstair kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka.
- c. Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Melaksanakan Tugas Pokok tersebut seorang PPAT hanya mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang telah diatur dan ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) PP nomor 24 tahun 2016 atas perubahan PP nomor 37 tahun 1998. Dalam pembuatan akta oleh PPAT harus dihadiri langsung oleh semua para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut dengan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi akta dalam perbuatan hukum tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 38 ayat 28 PP No.24 Tahun 1997.⁷⁷ PPAT berwenang membuat 8 (delapan) macam akta, yaitu :

- a. Akta Jual Beli

“Jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual dengan orang lain sebagai calon pembeli yang akan mengadakan jual

⁷⁷ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2010, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 164

beli hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun. Dibuktikan dengan akta jual beli”.⁷⁸

H. Salim HS (II) berpendapat Jual beli sebagai berikut:

“suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, di mana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada Pembeli dan berhak menerima harga, serta pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut”.⁷⁹

Mengenai perjanjian jual beli diatur di dalam Pasal 1457 BW sampai dengan Pasal 1540 BW. Pengertian Jual Beli ditegaskan dalam Pasal 1457 BW yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedangkan di pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati.

b. Akta Tukar Menukar

Tukar menukar hak atas tanah dalam hukum agraria Nasional berbeda dengan tukar menukar dalam hukum Perdata, Hukum Agraria Nasional menjelaskan bahwa tukar menukar termasuk peralihan hak yang bersifat, tunai, terang dan riil, seperti halnya jual beli, tidak perlu ada perbuatan hukum khusus mengenai penyerahan hak miliknya *ata laving*. Tukar menukar hak atas tanah harus dibuat dengan akta tukar menukar oleh PPAT. Maka beralihlah objek tukar menukar tersebut dari pihak satu ke ke pihak lainnya. Akta ini dibuat sebagai

⁷⁸ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 121

⁷⁹ H. Salim HS. 2019, *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.49

dasar pendaftaran tanah di kantor BPN kabupaten/kota.⁸⁰

Tukar-menukar merupakan salah satu perjanjian bernama yang disebutkan di dalam Buku III BW. Mengenai pengertian dari tukar-menukar disebutkan dalam Pasal 1541 BW yang menyatakan bahwa tukar-menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain.⁸¹

c. Akta Hibah

Hibah adalah Perbuatan Hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya, oleh pemegang hak sebagai pemberi hibah kepada pihak lain sebagai penerima hibah tanpa pembayaran sejumlah uang oleh penerima hibah kepada pemberi hibah, dalam hal ini, penerima hibah harus memenuhi syarat sebagai subjek. Serta hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek.⁸² Hibah merupakan perjanjian sepihak karena dalam perjanjian hibah hanya membebankan prestasi pada satu pihak saja, seperti halnya perjanjian penanggungan (*borgtocht*), perjanjian pinjam pakai dan pinjam meminjam tanpa bunga.⁸³

d. Pemasukan Ke dalam Perusahaan (*inbreng*)

Pemasukan Ke dalam Perusahaan (*inbreng*) merupakan

⁸⁰ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto., *Op., Cit.* hal. 144

⁸¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸² Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal. 119-120

⁸³ Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 55

perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun oleh pemegang hak kepada perusahaan untuk selama- lamanya, yang akan difungsikan untuk modal perusahaan. Dalam hal ini perusahaan harus memenuhi syarat sebagai subjek penerima hak atas objek tersebut.⁸⁴

Dasar penggunaan tanah untuk dijadikan modal dalam Perusahaan terdapat pada Pasal 1619 (2) BW yang menyatakan bahwa semua perseroan perdata harus ditunjukkan pada sesuatu yang halal dan diadakan untuk kepentingan bersama para anggotanya. Masing-masing anggota wajib memasukkan uang, barang atau usaha ke dalam perusahaan itu.⁸⁵

e. Pembagian Hak Bersama

Akta ini akan membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Di dalam APHB, tidak selalu diikuti oleh pemecahan tanah. Satu APHB dapat memuat satu atau beberapa bidang tanah sekaligus, satu APHB juga dapat memuat beberapa letak bidang tanah di beberapa wilayah kerja PPAT. Dalam hal bidang tanah terletak pada beberapa daerah maka, pembuatan APHB dapat dipilih akan dibuat di PPAT di daerah kerja mana yang dipilih oleh kesepakatan para pihak.

Secara umum mengenai pembagian harta bersama telah diatur dalam Pasal 573 BW yang menyatakan: “Pembagian suatu barang

⁸⁴ *Ibid.*, hal. 120

yang dimiliki lebih dari seorang, harus dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan tentang pemisahan dan pembagian harta peninggalan". Pada Pasal 573 BW secara khusus memang disebutkan untuk harta peninggalan karena hak bersama dominan terjadi melalui pewarisan. Namun dengan menggunakan metode analogi, maka ketentuan tersebut juga dapat diterapkan terhadap pembagian hak bersama atas benda yang dimiliki bersama selain dari pewarisan.⁸⁶

f. Pemberian HGB, HGU dan Hak Pakai Atas tanah Hak milik.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pemberian HGB di atas tanah Hak Milik dilakukan oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian tersebut dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang Hak Milik dengan calon pemegang HGB yang dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT. Pemberian HGB di atas tanah Hak Milik tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jangka waktu HGB di atas tanah Hak Milik diberikan paling lama 30 (tiga puluh) tahun. HGB di atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru berdasarkan perjanjian yang dituangkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan pada kantor pertanahan

⁸⁶ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op. Cit.*, hal. 218

setempat.⁸⁷

g. Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 UUHT, Pengertian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut HT) adalah merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu. Bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum, yang mengatakan bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh berkepentingan sendiri. Pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya. Pemberian hak tanggungan tersebut wajib dibuat dalam bentuk akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan PPAT. APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.⁸⁸

h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada prinsipnya setiap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dihadiri sendiri oleh para pihak yang bersangkutan yaitu pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Namun apabila pemberi hak tanggungan berhalangan

⁸⁸J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Adytia Bakti, Bandung, hal. 165

untuk hadir sendiri untuk membuat APHT maka pemberi hak tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa dengan membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT). SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat akta pemberian hak tanggungan, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam UUHT.⁸⁹

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT, yang mengatur hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan pemegang kuasa, dimana pemegang kuasa untuk membebaskan hak tanggungan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan hutang.⁸⁵ Kuasa membebaskan hak tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan hak tanggungan.⁹⁰

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

⁸⁹ *Ibid*, hal. 226-227

⁹⁰ Mariam Darus Badruzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, hal. 76.

Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 2 ayat (1), maka seorang PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁹¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat perbuatan hukum tertentu.⁹² Menurut Budi Harsono Pejabat Umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu maka ada dua unsur utama yang terkandung dalam jabatan PPAT, yang meliputi:

- 1) Kedudukan PPAT; dan
- 2) Ruang lingkup kewenangan.

Sebagaimana diketahui tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁹¹ Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, hal. 69

⁹² Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal. 61

dalam pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:⁹³

- a) “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh kepala kantor pertanahan dalam peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.”
 - b) “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah kepala kantor pertanahan dibantu oleh pejabat pembuat akta tan dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”
- 3) Wilayah Kerja PPAT

Daerah kerja atau wilayah kerja yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the working region*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *werkgebied* adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalamnya. Wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah suatu wilayah kerja Kantor Pertanahan. Namun apabila terjadi pemekaran daerah, seperti kabupaten/kota, maka

⁹³ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal. 93

daerah kerja PPAT yang bersangkutan, dapat memilih salah satu kabupaten/kota yang dimekarkan, namun apabila ia tidak memilih, maka wilayah kerja meliputi wilayah kabupaten/kota letak kantor PPAT yang bersangkutan. Peraturan terkait dengan pemekaran daerah wilayah kerja jabatan PPAT telah diatur dalam Pasal 13 PP No. 24 Tahun 2016. Untuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Merujuk Pasal 5 PP No. 37/1998 dapat dijelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Apabila sebelum berlakunya PP No. 37/1998 ini, seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada PP No. 37/1998 (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja kantor pertanahan), maka PPAT tersebut harus memilih salah satu dari wilayah kerja tersebut atau setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT tersebut sesuai denah tempat kantor PPAT tersebut berada.

Namun pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP 37/1998) yang disahkan pada tanggal 22 juni 2016 lalu

dan telah berlaku sejak saat diundangkan yaitu pada tanggal 27 juni 2016 lalu. Dalam berita tersebut dijelaskan bahwa terdapat beberapa perubahan peraturan yang harus ditaati oleh para pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan tugas jabatannya.

Hal tersebut berkaitan dengan perubahan wilayah kerja menjadi 1 provinsi yang sudah menjadi perdebatan diantara profesi PPAT sejak tahun 2015 lalu dan pada akhir juni 2016 telah resmi diundangkan dalam bentuk PP No. 24/2016 tersebut. Maka perubahan wilayah jabatan PPAT dari semula 1 kantor pertanahan Kabupaten/Kota menjadi 1 Provinsi sudah sesuai dengan “nafas” dari UU Jabatan Notaris. Karena dalam praktik PPAT juga dijabat oleh Notaris. Selama ini dalam praktik sering menjadi masalah ketika wilayah jabatan PPAT berada di tempat yang berbeda dengan wilayah kerja Notarisnya. Jika dilihat dari tanggal ditandatanganinya PP No. 24/2016, dan tanggal di undangkannya peraturan pemerintah tersebut pada tanggal 26 Juni 2016, seharusnya PPAT sudah mulai bisa membuat akta-akta untuk tanahtanah di dalam 1 Provinsi. Perluasan daerah kerja semula 1 (satu) wilayah kerja kabupaten/kota menjadi 1 (satu) wilayah kerja provinsi, menuntut penyelenggaraan pendaftaran tanah online, dengan demikian akan mempercepat kinerja PPAT dalam memeriksa kebenaran sertifikat untuk mengetahui subjek, objek dan status hak atas tanah. Perluasan wilayah kerja yang luas menuntut PPAT yang dapat bersinergi

dengan sesama PPAT, sehingga saling membantu dan saling menggali informasi atas perkembangan administrasi pendaftaran tanah di setiap daerah.⁹⁴

Sementara wilayah kerja bagi PPAT, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara telah diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yaitu:⁹⁵

- a) “Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah provinsi;
- b) PPAT Sementara dan PPAT Khusus wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya;
- c) Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan peraturan Menteri.”

Bagi PPAT yang hendak pindah wilayah kerja jabatan PPAT, diatur dalam Pasal 12B PP No 24 Tahun 2016, yaitu:⁹⁶

- a) “PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja;
- b) Dalam hal PPAT akan berpindah alamat kantor yang masih dalam kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT;
- c) Dalam hal PPAT akan berpindah tempat kedudukan ke

⁹⁴ Elita Rahmi, 2016, “PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT)”, *Jurnal Notariil*, Vol. 1, No.1, November 2016, hal.11,<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1485>. diakses 18 September 2024, pkl 15:00 WITA

⁹⁵ Sulhan dan Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, *Op. Cit.* Hal. 154

⁹⁶ *Ibid.*, hal.56

kabupaten/ kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri.”

Berdasarkan hal tersebut bahwa kewenangan PPAT untuk membuat Akta didasarkan pada kenyataan dimana tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut berada, bukan pada hal dimanakah para penghadap (misalnya penjual dan pembeli) dapat berkumpul, atau pada hal dimanakah domisili pemegang hak atau domisili calon penerima hak berada.⁹⁷

4) Hak dan Kewajiban PPAT

a) Hak PPAT

Selain itu terdapat hak dan kewajiban bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang di dalam bahasa Inggris dikenal dengan *right and duty*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de rechten en verplichtingen*, merupakan hal-hal yang dinikmati atau diterima oleh PPAT dan hal-hal yang diharuskan untuk dilakukan oleh PPAT.⁹⁸

Tugas PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota yaitu dengan menjalankan kegiatan pendaftaran tanah dan hak-hak yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya. Menurut J.B Daliyo yang dikutip dari buku Urip Susanto hak merupakan suatu kewenangan yang diberikan oleh hukum

⁹⁷ Mustofa, *Op. Cit.*, hal. 4

⁹⁸ H. Salim, *HS., Op. Cit.*, hal. 100

objektif kepada subjek hukum. Sedangkan menurut Saut P. yang dikutip dalam buku yang sama yang dimaksud dengan hak ialah peran yang boleh tidak dilaksanakan (bersifat fakultatif). Hak PPAT yang telah ditetapkan dalam perundang-undangan terkait dengan pendaftaran tanah yaitu:⁹⁹

- (1) PPAT berhak menjalankan cuti kecuali PPAT sementara dan PPAT Khusus (Pasal 30 PP No. 37 Tahun 1998)
- (2) PPAT berhak mengusulkan PPAT Pengganti apabila PPAT yang bersangkutan diberhentikan sementara atau menjalankan cuti (Pasal 31 PP No. 37 Tahun 1998); c. PPAT berhak mendapatkan uang jasa (honorarium), untuk jasa yang tidak melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum dalam akta. (Pasal 32 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998);
- (3) PPAT berhak mengajukan perpindahan daerah kerja lain (Pasal 22 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);
- (4) PPAT berhak melaksanakan cuti (Pasal 36 huruf a dan Pasal 37 sampai dengan Pasal 44 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);
- (5) PPAT berhak mengajukan usul pengangkatan PPAT Pengganti apabila PPAT melaksanakan cuti (Pasal 40 dan

⁹⁹ Urip Santoso, *Op. Cit.* Hal. 99-100

Pasal 41 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);

(6) PPAT berhak mendapatkan pembinaan dan pengawasan oleh Kepala badan Pertanahan Nasional RI, Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kota (Pasal 65 sampai dengan Pasal 67 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);

(7) PPAT berhak menyampaikan permasalahan berupa hambatan atau kendala pelayanan dalam melaksanakan tugasnya kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kota (Pasal 68 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);

(8) PPAT berhak menjadi anggota profesi PPAT (Pasal 69 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);”

b) Kewajiban

Pelaksanaan kewajibannya dalam pelaksanaan tugasnya yaitu pembuatan akta tanah guna membantu Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota yaitu dengan menjalankan kegiatan pendaftaran tanah Hak PPAT yakni mendapatkan honorarium atas perbuatan hukum yang dibuatnya.

Menurut J.B Daliyo yang dikutip dari buku Urip Santoso kewajiban merupakan beban yang diberikan oleh hukum kepada

orang atau badan hukum. Dalam hal ini kewajiban yang berkaitan dengan tugas PPAT adalah beban yang harus dilaksanakan oleh PPAT yang bersifat pembatasan bagi PPAT dalam melaksanakan tugasnya. Kewajiban yang harus dilaksanakan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya untuk pendaftaran tanah telah diatur dalam perundang-undangan, diantaranya:¹⁰⁰

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib meminta sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek pemindahan hak; (pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997);
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib meminta surat bukti hak milik atau tanah yang belum bersertifikat atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah, dan surat keterangan pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997);
- (3) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen- dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Republik Indonesia (pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997);
- (4) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta yang dibuat kepada para pihak yang bersangkutan (pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997);
- (5) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menetapkan daerah kerja yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; (pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 juncto Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

¹⁰⁰ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal. 101-106

;

- (6) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kota (pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 juncto Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)
- (7) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengangkat sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di hadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan sebelum menjalankan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara; (pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998)
- (8) Untuk keperluan pengangkatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengenai pengangkatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (pasal 16 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998);
- (9) Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota yang wilayahnya meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, dan melaksanakan jabatannya secara nyata; (Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- (10) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang ditunjuk; (Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 juncto Pasal 46 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)
- (11) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia; (Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

(12) Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bentuk asli 2 (dua) lembar yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek paerbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran hak; (Pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

(13) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan / menjelaskan isi akta kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurangkurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah; (Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

(14) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyimpan setiap lembar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah asli dan dijilid sebulan sekali, dan setiap jilid terdiri dari 50 (lima puluh) lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya; (Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

(15) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuat. Buku daftar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diisi setiap hari kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ditutup setiap akhir kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan; (Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

(16) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya yang diambil dari buku daftar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undangundang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambatlambatnya tanggal 10 bulan berikutnya; (Pasal 26 ayat (1))

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 juncto Pasal 56 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

(17) Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti menjabat karena telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, diangkat dan mengangkat sumaph jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diwajibkan menyerahkan protokoler Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah di

daerah kerjanya; (Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

(18) Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus Sementara yang berhenti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara wajib menyerahkan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang menggantinya; (Pasal 27 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

(19) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus Sem)entara yang berhenti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus wajib menyerahkan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus yang menggantinya; (Pasal 27 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

(20) Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah meninggal dunia, salah seorang ahli waris / keluarganya atau pegawainya wajib menyerahkan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus yang menggantinya; (Pasal 27 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

(21) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu; (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

(22) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membuka kantor setiap hari kerja kecuali pada hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang

sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat; (Pasal 47 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

(23) Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah sedang melaksanakan cuti dan tidak menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan wajib dibuka setiap hari kerja untuk melayani masyarakat dalam pemberian keterangan, salinan akta yang tersimpan sebagai protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah; (Pasal 47 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

(24) Sebelum pembuatan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memeriksakan kesesuaian / keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya; (Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

Sebelum menjalankan jabatannya, PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. PPAT Khusus tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT. Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT atau PPAT Sementara wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT. Apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu tiga bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT, maka keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum.

PPAT atau PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatan dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT. Apabila larangan tersebut dilanggar, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan

data pendaftaran tanah.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai:

- (1) Pengacara atau Advokat
- (2) Pegawai Negeri atau Pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah
- (3) Lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan

PPAT yang merangkap jabatan seperti tersebut diatas, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan berhenti sebagai PPAT kepada Kepala BPN RI. PPAT yang merangkap jabatan tersebut diatas, apabila masa tugasnya berakhir dapat mengajukan permohonan pengangkatan kembali sebagai PPAT sesuai peraturan perundang-undangan. Apabila dalam waktu paling lambat tiga bulan sejak PPAT yang merangkap jabatan tidak mengajukan permohonan berhenti, maka Kepala BPN RI memberhentikan dengan hormat yang bersangkutan sebagai PPAT. Larangan rangkap jabatan bagi PPAT dimaksudkan untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberikan kesan bahwa PPAT telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan tentang larangan jabatan bagi

PPAT dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas dengan sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum dan melaksanakan tugas secara mandiri dan tidak memihak kepada salah satu pihak.¹⁰¹

PPAT dapat diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :

- (1) Permintaan sendiri
- (2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk
- (3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban terhadap PPAT
- (4) Di angkat sebagai Pegawai Negeri Sipil atau ABRI PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena :
 - (a) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT
 - (b) Dijatuhi hukuman/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap Adapun sanksi yang berupa tindakan administrasi kepada PPAT dapat

¹⁰¹ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 334-335

berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak hormat. Pengertian Sanksi adalah alat kekuasaan yang bersifat hukum publik yang digunakan oleh penguasa sebagai reaksi terhadap ketidakpatuhan pada norma hukum administrasi. Oleh karena itu sanksi dalam hal ini memiliki unsur-unsur yaitu sebagai alat kekuasaan, bersifat hukum (hukum publik), digunakan oleh penguasa dan sebagai reaksi terhadap ketidakpatuhan.¹⁰²

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materiil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka

¹⁰² Samun Ismaya, *Op.Cit*, hal. 156-157

bentuk pelanggaran disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*.

PPAT sebagai pejabat umum mempunyai legitimasi yang sangat kuat, karena telah mendapat pengakuan, baik secara filosofis, yuridis maupun sosiologis. Secara filosofis, keberadaan jabatan PPAT adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sehingga, dengan adanya pelayanan tersebut, maka masyarakat akan mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum, yang dalam bahasa Inggris disebut *legal certainty*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *rechtzekerheid* adalah ketentuan-ketentuan hukum atau klausula-klausula yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara atau para pihak.

Secara sosiologis, PPAT mendapat pengakuan dari masyarakat, karena keberadaan jabatan PPAT sangat membantu masyarakat di dalam melakukan perubahan atau peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, sewa menyewa, hibah maupun perbuatan-perbuatan hukum lainnya, seperti pembuatan Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan adanya perubahan terhadap objek tersebut, masyarakat pengguna jasa PPAT, dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang lainnya, yang berorientasi pada peningkatan kesejahteraan mereka. Misalnya,

meminjam uang di bank, dengan jaminan hak tanggungan.¹⁰³

5) Akta PPAT

Akta PPAT merupakan bukti telah dilaksanakan suatu perbuatan hukum tentang pengalihan hak atas tanah. Beberapa ahli berpendapat bahwa akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta autentik yaitu :

Menurut A. A. Andi Prajitno Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta autentik yang berisikan tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian dan merupakan bagian dari Hukum Keperdataan.¹⁰⁴

Menurut Mustofa Dari ketentuan Pasal 1 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta autentik. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat syarat dan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar memenuhi syarat sebagai akta autentik.¹¹⁴ Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 37

¹⁰³ H. Salim, HS., *Op. Cit*, hal. 92

¹⁰⁴ A. A Andi Prajitno, 2013, *Pengetahuan Praktis Tentang siapa dan siapa pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras, Malang, hal. 72

Tahun 1998 juncto Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

B. Tinjauan Umum Majelis Pembinaan dan Pengawasan PPAT

1. Bentuk Pembinaan dan Pengawasan PPAT

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 65 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut sebagai “Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006”) dinyatakan bahwa pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya, dalam ayat (2) Pasal tersebut juga dinyatakan bahwa pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah, dan Kepala Kantor Pertanahan.

Bentuk pengawasan dan pembinaan yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, memberikan arahan kepada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan jabatan PPAT, melakukan

pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya, menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya, dan melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.

Sementara itu, bentuk pembinaan dan pengawasan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah diantaranya adalah menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan atau petunjuk teknis, dan secara periodik melakukan pengawasan ke kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang PPAT.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan menteri ini menjelaskan mengenai pengertian, maksud, tujuan dan ruang lingkup Majelis Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT.

Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur

tentang Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang memiliki wewenang untuk membina serta mengawasi kinerja PPAT. Pembinaan serta pengawasan terhadap jabatan PPAT dilakukan dengan tujuan untuk mengurangi kesalahan-kesalahan atau pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dibagi menjadi tiga macam tingkatan, antara lain Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD) yaitu Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berada di Kantor Pertanahan. Kedua ialah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW) yaitu Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berada di Kantor Wilayah BPN dan yang terakhir yaitu Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP) yang berada di kementerian.

2. Pembentukan Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT (MPP PPAT) adalah majelis yang diberikan kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan PPAT yang professional, berintegritas dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Pada Pasal 1 bahwa Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri bertugas untuk membantu Menteri dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Majelis Pembina dan

Pengawas PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Selanjutnya pada Pasal 16 tentang

Keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 terdiri atas unsur:

- a. Kementerian;
- b. IPPAT

Majelis Pembina dan Pengawas terdiri dari :

- a. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat yang selanjutnya disingkat MPPP adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kementerian. Susunan keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas Pusat PPAT, terdiri atas :

- 1) 1 (satu) orang ketua, dari unsur Kementerian yang dijabat oleh Direktur Jenderal atau pejabat yang ditunjuk;
- 2) 1 (satu) orang wakil ketua, yang dijabat oleh unsur IPPAT; dan
- 3) 9 (sembilan) orang anggota, dengan komposisi 5 (lima) orang dari unsur Kementerian dan 4 (empat) orang dari unsur IPPAT
- 4) Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah yang selanjutnya disingkat MPPW adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dibentuk dan ditetapkan oleh oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri dan berkedudukan di Kantor Wilayah BPN.
- 5) Susunan keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah yang selanjutnya disingkat MPPD adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor

Wilayah BPN atas nama Menteri dan yang berkedudukan di Kantor Pertanahan.

Susunan keanggotaan MPPD, terdiri atas:

- (a) 1 (satu) orang ketua, dari unsur Kementerian yang dijabat oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- (b) 1 (satu) orang wakil ketua, yang dijabat oleh unsur IPPAT; dan
- (c) 5 (lima) orang anggota, dengan komposisi 3 (tiga) orang dari unsur Kementerian dan 2 (dua) orang dari unsur IPPAT.

3. Pemeriksaan Dugaan Pelanggaran Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT

Pemeriksaan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dilaksanakan mulai dari tingkat Majelis Pembina dan Pengawas Daerah. dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung memberikan sanksi berupa surat teguran tertulis kepada PPAT tanpa melalui pemeriksaan oleh MPPD.¹⁵⁵ PPAT yang dikenai sanksi berupa teguran tertulis oleh Kepala Kantor Pertanahan dapat mengajukan keberatan dan apabila hal pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, PPAT tidak dapat mengajukan keberatan. Permohonan keberatan diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dalam tenggang waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak surat teguran diterima.

Hasil pemeriksaan MPPD terhadap PPAT berupa rekomendasi

pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan usulan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua MPPW. Ketua MPPW menindaklanjuti usulan Kepala Kantor Pertanahan dan keberatan PPAT terlapor dengan membentuk dan menugaskan Tim Pemeriksa MPPW untuk melakukan pemeriksaan dan/atau pengkajian atas usulan atau keberatan. Tim Pemeriksa MPPW melaksanakan pemeriksaan dan/atau pengkajian pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dan dengan melakukan pemanggilan terhadap PPAT terlapor untuk diminta keterangan, pengambilan keterangan, dan pengambilan keputusan oleh Tim Pemeriksa MPPW mutatis mutandis dengan ketentuan pemanggilan terlapor, pengambilan keterangan, dan pengambilan keputusan oleh Tim Pemeriksa MPPD, dan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan rekomendasi berupa:

a. Pemberian sanksi pemberhentian sementara;

Dalam hal hasil pemeriksaan berupa pemberhentian sementara Kepala Kantor Wilayah BPN menindaklanjuti dengan menerbitkan Surat Keputusan Pemberhentian Sementara Menyetujui atau menolak keberatan terlapor; atau Dalam hal hasil pemeriksaan berupa persetujuan atas keberatan oleh PPAT terlapor, Kepala Kantor Wilayah BPN menerbitkan surat keputusan untuk membatalkan surat teguran yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam hal hasil pemeriksaan berupa menolak keberatan oleh PPAT terlapor,

Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan dengan ditembuskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- b. Rekomendasi pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak dengan hormat.

Dalam hal hasil pemeriksaan berupa rekomendasi pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak dengan hormat, Kepala Kantor Wilayah BPN menyampaikan usulan kepada Direktur Jenderal selaku ketua MPPP. Pemeriksaan oleh MPPP terhadap PPAT yang dikenai sanksi pemberhentian sementara oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dapat mengajukan keberatan. Hasil pemeriksaan dan/atau pengkajian oleh MPPP disampaikan kepada Menteri melalui Direktur Jenderal. Rekomendasi hasil hasil pemeriksaan berupa :

- c. Pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat;

Dalam hal hasil pemeriksaan berupa pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat, Menteri menindaklanjuti dengan menetapkan Surat Keputusan Pemberhentian Dengan Hormat atau Surat Keputusan Pemberhentian Dengan Tidak Hormat

- d. Menyetujui atau menolak keberatan terlapor

Dalam hal hasil pemeriksaan berupa persetujuan atas keberatan oleh PPAT terlapor, Menteri menerbitkan surat keputusan untuk

membatalkan keputusan pemberhentian sementara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN. Setiap hasil dari pemeriksaan oleh MPPD, MPPW atau MPPP berupa rekomendasi, salinan berita acara/surat/ keputusan pemberian sanksi disampaikan secara resmi melalui surat kepada PPAT yang melakukan pelanggaran dan ditembuskan kepada IPPAT atau kepada pelapor jika diperlukan. PPAT yang diduga melakukan pelanggaran dan sedang dalam usulan pemberian sanksi berupa pemberhentian, tidak boleh menjalankan jabatan PPAT (*status quo*). Keadaan *status quo* berlaku sampai dengan ditetapkannya sanksi yang ditetapkan oleh Kementerian.

C. Pembinaan dan Pengawasan dalam Perspektif Islam

Sungguh Islam memiliki konsep kehidupan yang sempurna sudah terbukti dalam laboratorium sejarah dapat menjadikan masyarakat jahiliyah menjadi beradab. Untuk menjaga dan meningkatkan kualitas kebaikan umat, dalam Islam dikenal adanya perintah amar ma'ruf nahi munkar (menyeru kepada kebaikan dan mencegah keburukan). Dalam pandangan Islam segala sesuatu harus dilakukan secara terencana, dan teratur. menganjurkan perlunya melaksanakan pengawasan atau evaluasi dalam setiap pekerjaan. Ajaran Islam sangat memperhatikan adanya bentuk pengawasan terhadap diri terlebih dahulu sebelum melakukan pengawasan terhadap orang lain.

Pengawasan (Ar-riqabah) sebagai upaya pengecekan atas jalannya perencanaan (planning) dalam organisasi untuk menghindari kegagalan atau akibat yang lebih buruk. Mengenai faktor ini, al-Qur'an memberikan

konsepsi yang tegas agar hal yang bersifat merugikan tidak terjadi. Tekanan al-Qur'an lebih dahulu pada introspeksi, evaluasi diri pribadi sebagai kepala sekolah atau pimpinan apakah sudah sejalan dengan pola dan tingkah berdasarkan planning dan program yang telah dirumuskan semula atau belum

1. Pembinaan

Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara efisien dan efektif untuk memperoleh hasil yang lebih baik. Pembinaan berasal dari kata bahasa arab “bana” yang berarti membina, membangun, mendirikan.¹⁰⁵ Pembinaan merupakan suatu rangkaian yang dilakukan secara formal maupun nonformal dalam rangka mendayagunakan semua sumber, baik berupa unsur manusiawi maupun non manusiawi dimana dalam proses kegiatannya berlangsung upaya membantu, membimbing dan mengembangkan pengetahuan dan kecakapan sesuai dengan kemampuan yang ada sehingga pada akhirnya tujuan yang telah direncanakan dapat tercapai secara efektif dan efisien.

Konsep pembinaan dalam islam adalah terciptanya sebuah perubahan perilaku individu yang membawa kepada kemajuan atau perubahan yang lebih baik. Tujuan pembinaan adalah :

- a. *Harokah* (Semangat Melakukan Pergerakan)

Adanya langkah-langkah dan usaha-usaha yang terus bergerak

¹⁰⁵ Juaidi, 2017, “Prinsip-prinsip Manajemen Dalam Manajemen Islam (Kajian Pendidikan Menurut Hadits Nabi)”, *Al-Idarah: Jurnal Manajemen dan Administrasi Islam*, Vol.1 no.1, hal. 125, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1485>. diakses 18 September 2024, pkl 15:00 WITA.

dari satu posisi menuju posisi yang lain atau dari satu keadaan menuju keadaan yang lain. Dari sini dapat difahami bahwa Harokah Islamiyyah berarti langkah-langkah, usaha-usaha dan gerakan-gerakan yang bersifat Islami, yaitu berdasarkan asas-asas, aturan-aturan dan nilai-nilai Islam, baik dalam tujuan, aqidah dan sikap atau suluknya. Manusia diciptakan Allah untuk mengabdikan hanya kepada-Nya, atau mentauhidkan-Nya. Di antara perintah Rabbani pertama kali yang diturunkan di dalam Al Qur`an adalah : perintah memberi peringatan dan menyampaikan wahyu kepada seluruh makhluk, sebuah harokah yang tak boleh berhenti (QS al Muddassir ayat 1-2).

فَاتَذِرْ لِمَنْ مَدَّ يَدَيْهِ

Artinya : “Wahai orang yang berselimut (Nabi Muhammad), bangunlah, lalu berilah peringatan!”

b. *Rafa'a* (Semangat Melakukan (*Rafa'a*) Peningkatan Pelayanan)

Peningkatan kualitas pelayanan merupakan standard yang harus diupayakan apabila masyarakat ingin memberikan kontribusi yang optimal pada masyarakat. Hal tersebut dapat ditelusuri melalui:

a). kepuasan pelayanan, b). kualitas pelayanan, dan c). faktor emosi antar warga masyarakat. Salah satu faktor penting untuk melakukan pengembangan organisasi/pembinaan adalah memberikan pelayanan yang memuaskan kepada *customer* yang melakukan kerjasama atau membutuhkan jasa dalam hal pelayanan. Penyelenggaraan pelayanan kepada masyarakat adalah persoalan yang unik karena setiap

masyarakat mempunyai karakteristik yang berbeda dalam setiap kontak. Perbedaan ini muncul karena masing-masing masyarakat mempunyai temperamen yang berbeda. Untuk itu dibutuhkan kemampuan profesional dalam melayani berbagai tipe masyarakat. Dalam surat al-Mujadalah ayat 11 kita temukan kosakata Rafa'a. kata ini dapat dijadikan pijakan dasar dalam melakukan pembinaan dan melakukan peningkatan kualitas dalam pembinaan masyarakat.¹⁰⁶

وَالَّذِينَ مِنْكُمْ آمَنُوا الَّذِينَ اللَّهُ يَرَفَعُ فَاَنْشُرُوْا اَنْشُرُوْا قِيْلَ وَاِذَا لَكُمْ اللّٰهُ يَفْسَحُ
خَبْرًا تَعْمَلُوْنَ بِمَا وَاللّٰهُ دَرَجَاتٍ الْعِلْمِ اَوْثُوْا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Apabila dikatakan kepadamu, “Berilah kelapangan di dalam majelis- majelis,” maka lapangkanlah, niscaya Allah akan memberi kelapangan untukmu. Dan apabila dikatakan, “Berdirilah kamu,” maka berdirilah, niscaya Allah akan mengangkat (derajat) orang-orang yang beriman di antarmu dan orang-orang yang diberi ilmu beberapa derajat. Dan Allah Mahateliti apa yang kamu kerjakan”.

Ayat ini memberikan penjelasan bahwa jika di antara kaum Muslimin ada yang diperintahkan Rasulullah SAW berdiri untuk memberikan kesempatan kepada orang tertentu untuk duduk, atau mereka diperintahkan pergi dahulu, hendaklah mereka berdiri atau pergi, karena beliau ingin memberikan penghormatan kepada orang-orang itu, ingin menyendiri untuk memikirkan urusan-urusan agama, atau melaksanakan tugas-tugas yang perlu diselesaikan dengan segera.

¹⁰⁶ QS Al-Mujadalah : 11

c. *Taghyir* (Semangat Melakukan Perubahan)

Perubahan dapat terlaksana akibat pemahaman dan penghayatan nilai-nilai AlQur'an, serta kemampuan memanfaatkan dan menyesuaikan diri dengan hukum-hukum sejarah. Kedua nilai-nilai dan hukum-hukum sejarah, dijelaskan secara jelas dalam AlQur'an.¹⁰⁷ Melakukan perubahan adalah sarana untuk menjadikan pengalaman sebagai sarana pembelajaran

untuk menjalani hidup dengan lebih baik (QS Ar-Ra'd Ayat 11).

بِقَوْمٍ مَا يُعَيِّرُ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ إِنَّ اللَّهَ أَمْرٌ مَنْ يَحْفَظُوهُ خَلْفَهُ وَمِنْ يَدَيْهِ بَيْنَ مَنْ مَعَقَبَاتٍ لَهُ
دُونِهِ مَنْ لَهُمْ وَمَا لَهُ مَرَدٌّ فَلَا سَوْءًا بِقَوْمٍ اللَّهُ أَرَادَ وَإِذَا بَانَفُسِهِمْ مَا يُعَيِّرُوا حَتَّى
۝ وَالِ مِنْ

Artinya : “Baginya (manusia) ada malaikat-malaikat yang selalu menjaganya bergiliran, dari depan dan belakangnya. Mereka menjaganya atas perintah Allah. Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri. Dan apabila Allah menghendaki keburukan terhadap suatu kaum, maka tak ada yang dapat menolaknya dan tidak ada pelindung bagi mereka selain Dia”

Dari ayat diatas terdapat dua pelajaran yang dapat dipetik: 1).

Allah SWT mengutus sejumlah malaikat untuk menjaga manusia dari ancaman musibah alam, tentunya yang demikian itu tidak berkaitan dengan ajal manusia yang telah dipastikan, dan 2). Nasib setiap masyarakat ditentukan oleh anggota masyarakat itu sendiri. Masyarakat yang baik akan mendapat curahan berkah dari Allah SWT, dan sebaliknya masyarakat yang menyimpang mendapat

¹⁰⁷ M. Quraish Sihab, 2009, *Membumikan Al-Qur'an Fungsi Dan Peran Wahyu Dalam Kehidupan Masyarakat*, Mizan, Jakarta, hal. 383

murka dan azab Tuhan. Tentang dua macam perubahan dengan dua pelaku. Pertama, perubahan masyarakat yang pelakunya adalah Allah Swt. Dan kedua, perubahan keadaan diri manusia yang pelakunya adalah manusia. Perubahan yang dilakukan Tuhan terjadi secara pasti melalui hukum-hukum masyarakat yang ditetapkannya. Hukum-hukum tersebut tidak memilih atau membedakan antara masyarakat atau kelompok lain.

2. Pengawasan

Controlling atau pengawasan di dalam bahasa Arab memiliki makna yang sama dengan kata ar-Riqobah. Di dalam al-Qur'an, kata ini disebutkan pada beberapa ayat yang secara umum menunjukkan tentang adanya fungsi

pengawasan, terutama pengawasan dari Allah SWT (QS. An-Nisa Ayat (1)).

وَبَشِّرِ زَوْجَهَا مِنْهَا وَخَلَقَ وَاحِدَةً نَفْسٍ مِّنْ خَلْقِكُمْ الَّذِي رَبَّكُمْ اتَّقُوا النَّاسَ تَأْتِيهِمْ وَ
كَانَ اللَّهُ إِنَّ وَالْأَرْحَامَ بِهِ تَسَاءَلُونَ الَّذِي اللَّهُ وَاتَّقُوا وَنِسَاءً كَثِيرًا رَجَالًا مِنْهُمَا
○١ رَقِيبًا عَلَيْكُمْ

Artinya: “Wahai manusia! Bertakwalah kepada Tuhanmu yang telah menciptakan kamu dari diri yang satu (Adam), dan (Allah) menciptakan pasangannya (Hawa) dari (diri)-nya; dan dari keduanya Allah memperkembangbiakkan laki-laki dan perempuan yang banyak. Bertakwalah kepada Allah yang dengan nama- Nya kamu saling meminta, dan (peliharalah) hubungan kekeluargaan. Sesungguhnya Allah selalu menjaga dan mengawasimu”

Di dalam ayat ini Allah memerintahkan kepada manusia agar

bertakwa kepada Allah, yang memelihara manusia dan melimpahkan nikmat karunia-Nya. Dialah Yang menciptakan manusia dari seorang diri yaitu Adam.

Ar-riqobah ialah mengetahui kejadian-kejadian yang sebenarnya dengan ketentuan dan ketetapan peraturan, serta menunjuk secara tepat terhadap dasar-dasar yang telah ditetapkan dalam perencanaan semula.

Sebagaimana disebutkan dalam alquran surah Al-Maidah ayat 117:

مَا قُلْتُ لَهُمْ إِلَّا مَا أَمَرْتَنِي بِهِ أَنْ عِبُوا اللَّهَ رَبِّي وَرَبَّكُمْ ۚ وَكُنْتُمْ عَلَيْهِمْ شَهِيدًا مَّا دُمْتُمْ فِيهِمْ ۚ فَلَمَّا تَوَفَّيْتَنِي كُنْتُ أَنْتَ لِرَبِّ قَيْبٍ عَلَيْهِمْ ۚ وَأَنْتَ عَلَيَّ شَيْءٌ شَهِيدٌ ۚ

Artinya : “Aku tidak (pernah) mengatakan kepada mereka kecuali sesuatu yang Engkau perintahkan kepadaku, (yaitu) “Sembahlah Allah, Tuhanku dan Tuhanmu.” Aku menjadi saksi terhadap mereka, selama aku berada di tengah tengah mereka. Setelah Engkau mewafatkan aku ,Engkaulah yang mengawasi mereka. Engkau Maha Menyaksikan atas segala sesuatu”.

Secara spesifik, fungsi pengawasan dalam aktivitas sebuah organisasi, di antaranya adalah: (1) meningkatkan akuntabilitas; (2) merangsang kepatuhan pada kebijakan, rencana, prosedur, peraturan, dan ketentuan yang berlaku; (3) melindungi aset organisasi; dan (4) pencapaian kegiatan yang ekonomis dan efisien.¹⁰⁸ Fungsi pengawasan ini akan dapat dilakukan dengan maksimal, apabila dalam proses pelaksanaannya tetap berpegang pada azas-azas fundamental dari upaya pengawasan tersebut. Adapun azas- azas dari pengawasan atau pengendalian yang dimaksud adalah efektivitas, efisiensi, kejujuran, transparansi dan tindakan korektif (QS. As- Shof ayat 3) :

¹⁰⁸ Buchari Alma, 1992, *Majemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa*, Alfabeta, Jakarta, hal. 57.

تَفْعَلُونَ لَا مَا تُفُولُوا أَنَّ اللَّهَ عِنْدَ مَقْتًا كَبِيرٍ

Artinya : “Sangat besarlah kemurkaan di sisi Allah bahwa kamu mengatakan apa yang tidak kamu kerjakan”.

Ayat tersebut memberikan ancaman dan peringatan terhadap orang yang mengabaikan pengawasan terhadap perbuatannya. Selain ayat tersebut, terdapat beberapa ayat yang menjelaskan tentang pengawasan antara lain dalam QS. al-Sajdah ayat 5:

○ تَعُدُّونَ مِمَّا سَنَئِلُكَ مِثْقَالَ حَبِّ خَيْثُومٍ يَوْمَ يُنْفَخُ الْأَشْجَارُ وَمِمَّا يُبْقِيهَا يَوْمَئِذٍ تَعُدُّونَهَا كَمَتَلِّاتٍ فَسَبِّحْ بِحَمْدِ رَبِّكَ قَائِمًا وَقَائِمًا وَسَبِّحْهُ فِي الْبُحْرِ وَالْأَرْضِ وَكُلِّ شَيْءٍ حَيٍّ فَاسْبِّحْ بِحَمْدِ رَبِّكَ يَوْمَئِذٍ تَسْبِّحُ

Artinya: “Dia mengatur segala urusan dari langit ke bumi, kemudian (segala urusan) itu naik kepada-Nya pada hari yang kadarnya (lamanya) adalah seribu tahun menurut perhitunganmu”

Kandungan ayat di atas menjelaskan bahwa Allah SWT adalah pengatur alam. Keteraturan alam raya ini, merupakan bukti kebesaran Allah swt dalam mengelola alam ini. Namun, karena manusia yang diciptakan Allah SWT telah dijadikan sebagai khalifah di bumi, maka dia harus mengatur dan mengelola bumi dengan sebaik-baiknya sebagaimana Allah mengatur alam raya ini.¹⁰⁹ Sejalan dengan kandungan ayat tersebut, manajemen merupakan sebuah proses pemanfaatan semua sumber daya melalui bantuan orang lain dan bekerjasama dengannya, agar tujuan bersama bisa dicapai secara efektif, efesien, dan produktif. Fungsi manajemen adalah merancang, mengorganisasikan, memerintah, mengoordinasi, dan mengendalikan. Selanjutnya Allah Swt memberi arahan kepada setiap orang yang beriman untuk mendesain rencana apa

¹⁰⁹ M. Quraish shihab, 2002, *Tafsir Al-Misbah (Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an)*, Lentera Hati, Jakarta, hal. 120

yang akan dilakukan dikemudian hari (QS. Al-Hasyr: 18).

﴿۱﴾ تَعْمَلُونَ بِمَا ۙ حَبِيبٌ ۙ اللَّهُ إِنَّ اللَّهَ وَاتَّقُوا لِعِذِّ قَدَمْتُمْ مَا نَفْسٌ وَلَنْتَنْظُرُ اللَّهُ اتَّقُوا الَّذِينَ آمَنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap orang memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat). Bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan”.

Sudut pandang pengawasan dalam Islam dilakukan untuk meluruskan yang bengkok, mengoreksi yang salah dan membenarkan yang hak. Pengawasan di dalam ajaran Islam, paling tidak terbagi kepada 2 (dua) hal: pertama, pengawasan yang berasal dari diri, yang bersumber dari tauhid dan keimanan kepada Allah SWT. Orang yang yakin bahwa Allah pasti mengawasi hamba-Nya, maka orang itu akan bertindak hati-hati. Ketika sendiri, dia yakin Allah yang kedua, dan ketika berdua dia yakin Allah yang ketiga (QS. Al Mujadalah ayat 7).

Tujuan melakukan pengawasan adalah untuk mencegah seseorang jatuh terjerumus kepada sesuatu yang salah. Tujuan lainnya adalah agar kualitas kehidupan terus meningkat. Inilah yang dimaksud dengan taushiyah, dan bukan untuk menjatuhkan. Fungsi manajerial pengawasan adalah untuk mengukur dan mengoreksi kerja bawahan untuk memastikan bahwa tujuan organisasi dan rencana yang didesain sedang dilaksanakan. Dalam konteks ini, implementasi syariah diwujudkan melalui tiga pilar pengawasan, yaitu:

- a. ketaqwaan individu, bahwa seluruh personel perusahaan dipastikan dan dibina agar menjadi manusia yang bertaqwa;
- b. pengawasan anggota, dalam suasana organisasi yang mencerminkan

sebuah team maka proses keberlangsungan organisasi selalu akan mendapatkan pengawasan dari personelnnya sesuai dengan arah yang telah ditetapkan;

- c. Penerapan/supremasi aturan, organisasi ditegakkan dengan aturan main yang jelas dan transparan dan tidak bertentangan dengan syariah.¹¹⁰

Dari penjelasan di atas maka dapat ditegaskan bahwa pengawasan sebagai upaya pengecekan atas jalannya perencanaan (*planning*) dalam organisasi untuk menghindari kegagalan atau akibat yang lebih buruk. Mengenai faktor ini, al-Qur'an memberikan konsepsi yang tegas agar hal yang bersifat merugikan tidak terjadi. Tekanan al-Qur'an lebih dahulu pada intropeksi, evaluasi diri pribadi sebagai pimpinan apakah sudah sejalan dengan pola dan tingkah berdasarkan *planning* dan program yang telah dirumuskan semula. Setidak-tidaknya menunjukkan sikap yang simpatik dalam menjalankan tugas, selanjutnya mengadakan pengecekan atau memeriksa kerja anggotanya.

Setelah diulas mengenai konsep pengawasan berdasarkan al-Qur'an, islam juga menetapkan kriteria tentang syarat-syarat seseorang yang melakukan pengawasan atau kontrol, yaitu:

- a. Beriman

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus seorang yang beriman. Hal ini didasarkan pada firman Allah swt

¹¹⁰ M Utsman Najati, 2006, *Belajar EQ, Dan SQ Dari Sunah Nabi*, Hikmah, Jakarta, hal.67

berikut ini: QS. Ali

Imran ayat 28: ¹⁷

مَنْ فَلَيْسَ ذَلِكَ يَفْعَلْ وَمَنْ الْمُؤْمِنِينَ دُونَ مِنْ أَوْلِيَاءِ الْكُفْرَيْنَ الْمُؤْمِنُونَ يَتَّخِذِ
الْمَصِيرُ اللَّهِ وَالِي نَفْسَهُ اللَّهُ وَيَحذَرُكُمْ تَفَنَّهُ مِنْهُمْ تَنْقُوا أَنْ إِلَّا شَيْءٍ فِي اللَّهِ
○٢

Artinya : “Janganlah orang-orang mukmin menjadikan orang kafir sebagai para wali) dengan mengesampingkan orang- orang mukmin. Siapa yang melakukan itu, hal itu sama sekali bukan dari (ajaran) Allah, kecuali untuk menjaga diri dari sesuatu yang kamu takuti dari mereka. Allah memperingatkan kamu tentang diri-Nya (siksa-Nya). Hanya kepada Allah tempat kembali”

Manusia menurut tabiatnya senang menyatakan dan mengatakan kepada orang lain atau kepada orang banyak tentang perbuatan baik yang telah atau yang akan dilakukannya. Sedang perbuatan jahat atau perbuatan dosa yang telah atau yang akan dilakukannya, selalu disembunyikan dan dirahasiakannya

b. Berakal sehat, normal atau waras

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus berakal sehat dan tidak terganggu pikirannya oleh sebuah penyakit yang dapat mempengaruhi keputusannya. Hal ini didasarkan pada hadits

Nabi saw berikut:

Artinya: “Pena itu diangkat atas tiga: orang tidur sehingga bangun, orang teruji sehingga bebas dan anak sehingga dewasa”.

c. Berakal sehat, normal atau waras

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus berakal sehat dan tidak terganggu pikirannya oleh sebuah penyakit yang dapat mempengaruhi keputusannya.

d. Berpengetahuan

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus berpengetahuan tentang persoalan manajerial, perihal kontrol dan cara yang benar dalam melaksanakannya. Hal ini dapat disimpulkan dari pemahaman terhadap firman Allah swt (QS. Az Zumar ayat 9). Dalam ayat tersebut, Allah SWT menegaskan bahwa ada perbedaan yang sangat jelas antara orang yang berpengetahuan dengan yang tidak berpengetahuan. Hal ini dapat ditarik pemahaman lebih jauh dalam perihal kegiatan controlling, bahwa kebijakan seorang manajer yang berpengetahuan dengan yang tidak berpengetahuan akan sangat berbeda jauh. Oleh karena itu syarat berpengetahuan adalah sebuah keniscayaan

e. Berpengetahuan

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus berpengetahuan tentang persoalan manajerial, perihal kontrol dan cara yang benar dalam melaksanakannya. Hal ini dapat disimpulkan dari pemahaman terhadap

Firman Allah swt (QS. Az Zumar ayat 9).

Dalam ayat tersebut, Allah SWT menegaskan bahwa ada perbedaan yang sangat jelas antara orang yang berpengetahuan dengan yang tidak berpengetahuan. Hal ini dapat ditarik pemahaman lebih jauh dalam perihal kegiatan controlling, bahwa kebijakan seorang manajer yang berpengetahuan dengan yang tidak

berpengetahuan akan sangat berbeda jauh. Oleh karena itu syarat berpengetahuan adalah sebuah keniscayaan

f. Kemampuan

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus sehat jasmani, tidak sedang sakit dan tidak cacat salah satu anggota badannya yang Hal ini dapat disimpulkan dari pemahaman hadits Rosulullah SAW tentang setiap pemimpin akan dimintai pertanggungjawabannya. Dengan adanya pertanggungjawaban tersebut, secara otomatis pemimpin tersebut mempunyai kemampuan

g. Panutan

Seorang pengawas yang melakukan control itu harus mampu menjadi panutan yang baik bagi anggota yang dikontrolnya Dalam ayat tersebut, Allah swt mengecam orang-orang yang hanya menyuruh orang lain untuk melakukan kebaikan, sedangkan dirinya sendiri tidak melakukannya. Kegiatan kontroling, jika ditinjau dari aspek tujuannya, sejatinya bagian dari aktifitas menyuruh orang lain untuk melakukan kebaikan (sebagaimana yang ditetapkan oleh organisasi yang bersangkutan). Oleh karena itu, seorang pengawas harus berusaha sekuat tenaga untuk melaksanakan segala sesuatunya dengan baik dan benar.

h. Positivity

Seorang Pengawas yang melakukan kontrol itu tidak hanya cukup mengetahui kesalahan- kesalahan, tetapi dia harus memberi balasan yang baik bagi yang berprestasi dan memberikan peringatan

atau sanksi yang sepadan bagi mereka yang menyimpang (QS. Al Maidah ayat 100).

الْأَبَابِ يَا لِي اللَّهُ فَاتَّقُوا الْخَبِيثَ كَثْرَةً أَعْجَبَكِ وَلَوْ وَالطَّيِّبُ الْخَبِيثُ يَسْتَوِي لَا قُلْ
□ تَفْلِحُونَ لَعَلَّكُمْ

Artinya : “Katakanlah (Nabi Muhammad), “Tidaklah sama yang buruk dengan yang baik meskipun banyaknya yang buruk itu menarik hatimu. Maka, bertakwalah kepada Allah wahai orang-orang yang berakal sehat agar kamu beruntung.”

Selain itu, seorang manajer yang melakukan kontrol itu harus memutuskan dan menetapkan sikap dan segala sesuatunya secara, netral, objektif dan tanpa ada keberpihakan kepada salah satu pihak yang dikontrolnya (QS. Al An'am ayat 152).

بِالْقِسْطِ وَالْمِيزَانِ الْكَيْلِ وَأَوْفُوا أَسَدَّهُ يَبْلُغَ حَتَّى أَحْسَنُ هِيَ بِالتِّي إِلَّا التَّيْمِ مَالٍ تَقْرُبُوا وَلَا
وَصَلُّكُمْ ذَلِكَ أَوْفُوا اللَّهَ وَبِعَهْدِ قُرْبَىٰ ذَا كَانَ وَلَوْ فَأَعْدِلُوا فَلْتُمْ وَإِذَا وَسَعَهَا إِلَّا نَفْسًا نَكَلْفُ لَا
○ تَنْذَرُونَ لَعَلَّكُمْ بِهِ

Artinya : “Janganlah kamu mendekati (menggunakan) harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfaat, sampai dia mencapai (usia) dewasa. Sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak membebani seseorang melainkan menurut kesanggupannya. Apabila kamu berbicara, lakukanlah secara adil sekalipun dia kerabat(-mu). Penuhilah pula janji Allah. Demikian itu Dia perintahkan kepadamu agar kamu mengambil pelajaran.”

i. Moderasi

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu jika ditinjau dari fungsinya dapat dikatakan sebagai seorang hakim. Oleh karena itu, jika pengawas tersebut dinilai dari sisi kehakimannya, maka dia harus mampu menjadi sangat tegas namun tidak sampai menjadi bengis apalagi aniaya, dan di saat yang sama, dia juga harus

mampu menjadi moderat, namun tidak sampai menjadi lemah apalagi dikuasai oleh pihak lain. Hal ini sesuai dengan sabda Rosulullah saw.

j. Teliti

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus teliti, memastikan bahwa semua prosedur dan langkah-langkah kontrolnya telah terlaksa dengan baik, dan tidak tergesa-gesa dalam mengambil keputusan sehingga

keputusannya menjadi kokoh (QS. Al Hujurat ayat 6).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِن جَاءَكُمْ فَاسِقٌ بِنَبَأٍ فَتَبَيَّنُوا أَن تُصِيبُوا قَوْمًا بِجَهَالَةٍ
فَتُصِيبُوا عَلَى مَا فَعَلْتُمْ نَدِمِينَ ۝٦

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, jika seorang fasik datang kepadamu membawa berita penting, maka telitilah kebenarannya agar kamu tidak mencelakakan suatu kaum karena ketidaktahuan(-mu) yang berakibat kamu menyesali perbuatanmu itu”

Dari beberapa pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa pengawasan (*controlling*) merupakan kegiatan yang dilaksanakan dengan maksud agar tujuan yang ditetapkan tercapai dengan mulus tanpa penyimpangan.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akta Jual Beli

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

RAFSAN JANI, S.H,M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN KOLAKA UTARA
SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor : 1234/KEP-17.3/III/2011, Tanggal 21 Maret 2011
Jl. Merdeka Nomor 23, Kolaka Utara, Sulawesi Tenggara
Telp. 085146257332
Email: notarisrafsanjani@gmail.com

AKTA JUAL BELI

Nomor : **45/2024**

Lembar Pertama

Pada hari ini, **Jumat, tanggal 06 (enam)**-----
Bulan **Desember**, tahun **2024 (Dua ribu dua puluh empat)**. -----
hadir dihadapan saya **RAFSAN JANI**, -----

Sarjana Hukum, Magister kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 21 Maret 2011 nomor:--- 1234/KEP-17.3/III/2011 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Kolaka Timur dan berkantor di Jalan Merdeka Ruko Nomor 23, Kabupaten Kolaka Utara dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Nyonya YESSI YUNIARTI, lahir di Ujung Pandang, pada tanggal 24-08-1999 (dua puluh empat Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Kolaka Utara, Alamat Jalan Pendidikan blok A nomor 1, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Lasusua, Kecamatan Lasusua, Nomor Induk Kependudukan: 73714024089500001, yang berlaku seumur hidup.-----

----- **Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut :** -----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

II. Tuan RISALLAH FADLI, Lahir di Kendari pada tanggal 10-10-1995 (sepuluh Oktober seribu sembilan ratus Sembilan puluh lima), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, Bertempat Tinggal di Kabupaten Kolaka Utara, Alamat Jalan Pajenekang No 28, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Desa Walasiho, Kecamatan Wawo, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor (NIK): 7371141010950001, yang masa berlakunya Seumur Hidup. -----

menurut keterangan penghadap dalam hal ini bertindak dalam jabatannya sebagai Direksi dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama serta sah

mewakili perseroan terbatas "PT USAHA BERKAH MANDIRI", serta telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan ketentuan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Kolaka Utara, yang Pendirian dan Anggaran Dasarnya tercantum dalam akta tertanggal 11-09-2023 (sebelas September dua ribu dua puluh tiga), Nomor 02, dibuat di hadapan RAFSAN JANI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Kolaka Utara dan telah memperoleh Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia-----

tertanggal 10-10-2023 (sepuluh Oktober dua ribu dua puluh tiga), Nomor: AHU-0044654.AH.01.01.TAHUN 2017.-----

----- **Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut :** -----

----- **PIHAK KEDUA** -----

Para penghadap dikenal oleh Saya/PPAT. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua -----dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- **Hak Guna Bangunan Nomor : 100/Lasusua**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: -----
-----**100/Lasusua/2024**, tanggal 15-2-2024 (lima belas Februari dua ribu dua puluh empat), seluas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 20.09.10.02.00011, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 33.06.014.001.011-1100.0 -----

yang terletak di : -----

- Provinsi -----: Sulawesi Tenggara ; -----
- Kabupaten/Kota -----: Kolaka Utara ; -----
- Kecamatan -----: Lasusua ; -----
- Desa/Kelurahan-----: Lasusua;-----
- Jalan-----: Jalan Sunu Raya;-----

Jual beli ini meliputi pula : -----

Sebidang tanah (tanah kosong) serta segala turutannya yang-----
-----sekarang ada dan/atau yang mungkin dikemudian
hari didirikan----- diatas tanah tersebut, tanpa ada yang
dikecualikan. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini
disebut ----- "**Objek Jual Beli**". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 1.000.000.000,- (1 Miliar rupiah)**.-----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut: --

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini Objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah -----menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang -----didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Objek jual beli tersebut di -----atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 2** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Objek jual beli tersebut di

atas----- tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak----- terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam-----sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.-----

----- **Pasal 3** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini -----kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum ----- penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku----

----- **Pasal 4** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Objek jual beli ----- dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan -----

Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi -----Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan -----kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- **Pasal 5** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat----kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera -----Pengadilan Negeri Kolaka. -----

----- **Pasal 6** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini-----dibayar oleh pihak Kedua. -----

Akhirnya berhadapan juga dengan Saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi -----

yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. **Nona PUTRI SALSABILA**, lahir di Ujung Pandang, pada tanggal 27-01-1999 (Dua puluh tujuh januari seribu sembilan

ratus sembilan puluh sembilan), Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Kolaka Utara, Komp. Deltamas II blok E1 No.1, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 007, Kelurahan Katoi, Kecamatan Wawo, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 737112627019900001, yang berlaku seumur hidup.---

-
2. **Tuan ANDI HASAN**, lahir di Bone, pada tanggal 09-09-1994 (sembilan September seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Kendari, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 73000109099400002 yang masa berlakunya Seumur hidup---

-untuk sementara berada di Kabupaten Kolaka Utara.-----

-Kedua Karyawan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Makassar ----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka -----

sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak -----

Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap----ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT,-----sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama---- disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua - disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara--

untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

YESSI YUNIARTI

RISALLALAH FADLI

(PT. USAHA BERKAH MANDIRI)

Saksi

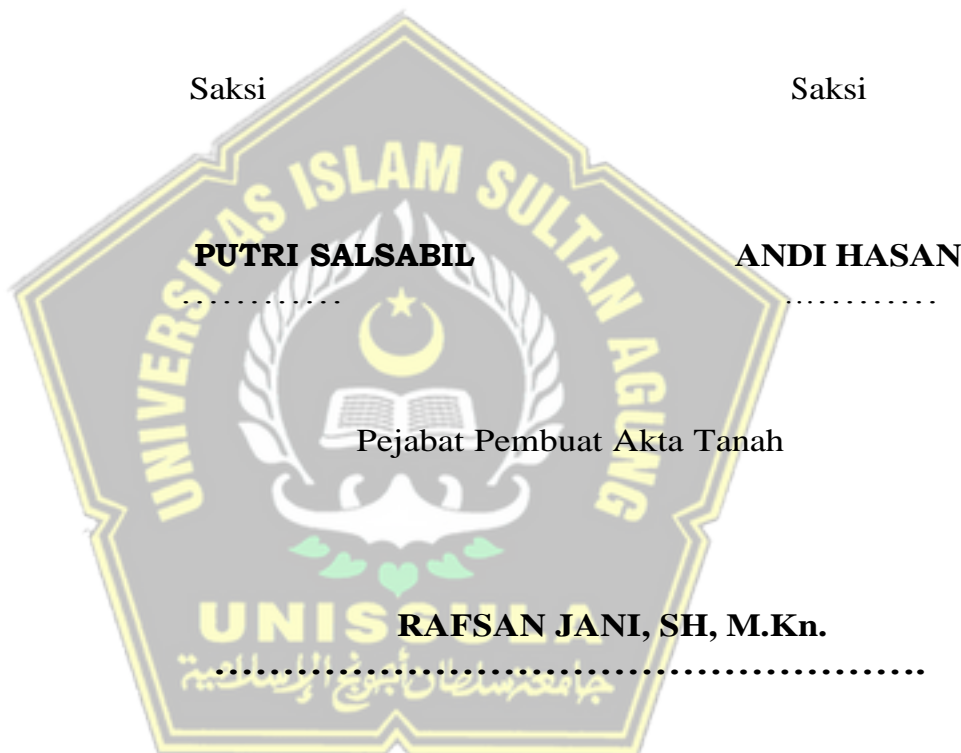
Saksi

PUTRI SALSABIL

ANDI HASAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah

RAFSAN JANI, SH, M.Kn.



B. Implementasi Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap PPAT yang Menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Sebelum Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Kolaka Utara

Pembinaan dan pengawasan PPAT pada tingkat wilayah kabupaten dilaksanakan oleh MPPD. MPPD adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang dibentuk dan ditetapkan oleh direktur jenderal dan berkedudukan di kantor wilayah BPN. Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah PPAT Kabupaten Kolaka Utara dibentuk pada Tahun 2022, dengan ketuanya ialah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Utara, anggotanya 9 Orang terdiri atas Kepala Bagian Tata Usaha, Kepala Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kepala Bidang Penetapan hak dan pendaftaran, kepala bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan pertanahan, Penata Muda dan ada 4 anggota IPPAT.¹¹¹

Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten

¹¹¹Wawancara dengan Fajar Sebagai Kepala Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara Di Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara pada hari Jumat 15 September 2024

Kolaka Utara, maka Fajar mengatakan bahwa implementasi pembinaan dan pengawasan majelis Pembina dan pengawas terhadap pembinaan dan pengawasan PPAT yaitu melakukan kunjungan kebeberapa PPAT yang ada di Kabupaten Kolaka Utara dan memberikan pembinaan terkait dengan peraturan-peraturan jabatan PPAT. Adanya peraturan-peraturan baru diterbitkan melalui Perkabtan maupun peraturan pemerintah mengenai jabatan PPAT itu sendiri. Peraturan-peraturan ini disosialisaikan kepada PPAT termasuk juga didalamnya menyangkut kode etik PPAT. Dalam rangka memberikan pembinaan kepada PPAT agar didalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT tersebut mereka laksanakan sesuai dengan peraturan undang-undangan yang berlaku.¹¹² Pembinaan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara selaku ketua MPPD dapat berupa:

1. Penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. Sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan;
3. Pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik; dan/atau
4. Pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai Kode Etik Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk

¹¹² *Ibid.*, hal.67

mencapai kualitas PPAT yang lebih baik. Adapun pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹¹³

Harapan adanya Majelis Pembina dan Pengawas PPAT bahwa pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dapat dilaksanakan dengan lebih efektif untuk mewujudkan PPAT yang profesional dan berintegritas, laporan pengaduan pelanggaran jabatan PPAT dapat segera direspon dan ditindaklanjuti dengan pemberian sanksi sesuai ketentuan dan dapat mewujudkan harmonisasi dan sinergitas antara Kementerian ATR/BPN dengan IPPAT dalam pelaksanaan tugas ke-PPAT-an;

Adanya amanat dari Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 untuk mengatur tata cara pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam Peraturan Menteri ditindaklanjuti oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis Permen ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018), yang diundangkan pada 20 Maret 2018. Lahirnya Permen ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018 dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kementerian. Selain itu, diundangkannya Permen ATR/Ka. BPN Nomor 2 Tahun 2018 juga bertujuan untuk mewujudkan PPAT yang profesional,

¹¹³ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit*, hal. 123

berintegritas dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Dalam hal ini yang dimaksud dengan PPAT meliputi PPAT, PPAT Sementara, PPAT Pengganti, dan PPAT Khusus.¹¹⁴

Secara keseluruhan untuk pembinaan dan pengawasan Oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri, namun dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Pembinaan terhadap PPAT yang dilaksanakan oleh Menteri dapat berupa penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait dengan kebijakan di bidang ke-PPAT-an, menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan/atau memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan kode etik.

Selain pembinaan sebagaimana dimaksud di atas, BPN atau anggota Majelis Pembina dan Pengawas yang ditunjuk melakukan pemeriksaan atas akta yang dibuat oleh PPAT yang berada didaerah pada saat pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak. cara pembuatan Akta dan kekurangannya karena PPAT mengirim laporan ditembuskan kekantor pertanahan dan kantor wilayah. Pengawasan terhadap pelaksanaan PPAT ini dilakukan secara internal oleh majelis Pembina dan pengawas. yakni seperti

¹¹⁴ *Ibid*, hal.124

memeriksa minut/akta, mengawasi kinerja PPAT.¹¹⁵ Untuk pembinaan yang dilakukan Oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT berupa penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan, dan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan kode etik, dilaksanakan secara berkala. Dalam melakukan pembinaan tersebut, kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dapat dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya.¹¹⁶

Ketentuan mengenai pembinaan terhadap PPAT, dalam Permen ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018 diatur pula mengenai pengawasan terhadap PPAT. Mengenai ruang lingkup pengawasan terhadap PPAT meliputi Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT, dan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Kabupaten Kolaka Utara melakukan Pengawasan terhadap PPAT yang terdiri atas 2 jenis yakni pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan pengawasan terhadap penegakan aturan hukumnya. Didalam pengawasan bidang penegakan aturan hukum PPAT, hal ini berkaitan dengan etiknya seorang PPAT, sejauh ini belum ada laporan dari masyarakat terkait pelanggaran yang dilakukan PPAT

¹¹⁵ Wawancara dengan Markus Senimianto Penata Pertanahan Muda Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara Di Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara pada hari Jumat 15 September 2024

¹¹⁶ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit*, hal. 125

dan menerima permintaan dari penyidik mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT itu sendiri. Berarti pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh majelis pembina dan pengawas PPAT itu berjalan baik dalam hal ini mengapresiasi kinerja PPAT yang ada di Kabupaten Kolaka utara telah menjalankan tugas dan jabatannya sebagai PPAT dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang telah ditentukan.¹¹⁷

Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dilakukan oleh majelis Pembina dan Pengawas PPAT untuk memastikan PPAT melaksanakan kewajiban dan jabatan PPAT-nya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Objek pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT tersebut berupa pengawasan terhadap:

1. Tempat kedudukan kantor PPAT
2. Stempel jabatan PPAT
3. Papan nama, dan kop surat PPAT
4. Penggunaan formulir akta, pembuatan akta dan penyampaian akta
5. Penyampaian laporan bulanan akta
6. Pembuatan daftar Akta PPAT
7. Penjilidan Akta, warkah pendukung Akta, protokol atau penyimpanan bundel asli akta, dan
8. Pelaksanaan jabatan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri

¹¹⁷ Wawancara dengan Fajar Sebagai Kepala Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara Di Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara pada hari Jumat 15 September 2024

Pengawasan atas pelaksanaan jabatan dilakukan dengan pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara pengawasan lainnya, yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, dilaksanakan secara berkala, dan Kepala Kantor Wilayah BPN, dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun. Kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dapat menugaskan pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pemeriksaan ke kantor PPAT. Dalam melakukan pemeriksaan tersebut kepala kantor wilayah BPN atau Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya. Apabila pemeriksaan ke kantor PPAT tersebut kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, maka dilaksanakan dengan ketentuan mendapat penugasan dari Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, dan dilakukan paling sedikit dua orang.¹¹⁸

Hasil pemeriksaan dibuat dalam bentuk risalah. Apabila terdapat temuan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, ditindaklanjuti dengan pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Hasil pemeriksaan ke kantor PPAT dilaporkan secara berkala kepada Menteri. Pelaporan dilakukan berjenjang, dengan ketentuan:

1. Kepala kantor pertanahan menyampaikan kepada kepala kantor wilayah BPN
2. Kepala kantor wilayah BPN menyampaikan pelaporan di wilayahnya dan pelaporan dari kantor pertanahan kepada direktur jenderal, paling lambat

¹¹⁸ Salim,HS., 2016. *Op.Cit*, hal 102

pada minggu kedua awal bulan, dan

3. Direktur jenderal meneruskan laporan kepala kantor pertanahan dan kepala kantor wilayah BPN kepada Menteri

Pelaksanaan pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah untuk menghindari terjadinya pelanggaran-pelanggaran yang dialukan oleh PPAT didalam rangka mewujudkan harkat dan martabat PPAT sebagai Pejabat Negara.¹¹⁹ Pengawasan yang efektif terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas dapat meminimalisir pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT untuk tercapainya pelaksanaan jabatannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku demi melindungi kepentingan masyarakat.¹²⁰

Bentuk pengawasan dan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas adalah memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, memberikan arahan kepada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan jabatan PPAT, melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya, menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya, dan melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT. Sementara itu, bentuk pembinaan dan pengawasan oleh Kepala Badan

¹¹⁹ Wawancara dengan Fajar Sebagai Kepala Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara Di Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara pada hari Jumat 15 September 2024

¹²⁰ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit.* hal, 125-127

Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah diantaranya adalah menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan atau petunjuk teknis, dan secara periodik melakukan pengawasan ke kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang PPAT.

Beberapa hal yang menjadi pokok pembinaan oleh majelis Pembina dan pengawas PPAT adalah penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kemudian sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan. Secara rutin minimal satu tahun satu kali dilakukan pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik dan/atau pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai Kode Etik. Selain itu Kepala Kantor Pertanahan atau petugas yang ditunjuk melakukan pemeriksaan atas akta yang dibuat oleh PPAT pada saat pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak. Tidak hanya itu, Kantor Wilayah Pertanahan dapat melaksanakan monitoring terhadap PPAT melalui situs mitra.atrbpn.go.id, hal-hal tersebut mengenai pelayanan elektronik dalam hubungan pekerjaan. Disamping itu juga dapat dilaksanakan pembinaan kepada PPAT lewat situs tersebut. Sebagai contoh seperti jika ada PPAT yang belum melaksanakan

verifikasi berkas maka dapat dilaksanakan dalam situs tersebut. Dan kantor wilayah BPN juga menghimbau ke kantor pertanahan kabupaten/kota untuk menghubungi PPAT yang belum masuk ke dalam situs tersebut untuk segera membuat akun dan memenuhi syarat-syarat verifikasi akun tersebut. Pada kantor pertanahan, seksi atau bidang yang memiliki tugas dan fungsi untuk membina Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Seksi Hubungan Hukum Pertanahan. Fungsi tersebut dijalankan oleh subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT. Setelah keluarnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) bahwa Pembinaan dan Pengawasan PPAT di Kantor Wilayah BPN dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN. Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT di Wilayah maka dibentuklah Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah atau disingkat dengan MPPD. Dalam rangka pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT di Kabupaten Kolaka Utara dilaksanakan secara langsung oleh majelis Pembina dan Pengawas dengan mengunjungi Kantor PPAT.¹²¹

Pembinaan dan pengawasan selama ini kepada PPAT dengan memberikan arahan dan petunjuk teknis dalam perkembangan pembuatan akta, pembuatan buku daftar akta, pembuatan laporan bulanan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dan

¹²¹ Wawancara dengan Albert Widya Arung Raya, ketua IPPAT SULTRA dan Wakil Ketua Majelis Pembina dan pengawas PPAT Wil. Sultra Di Kantor IPPAT Kabupaten Kolaka Utara pada hari Jumat 15 September 2024

ketentuan pelaksana Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 24 Tahun 2016. Selama ini pembinaan dan pengawasan dilakukan pada waktu mendaftarkan hak atas tanah ataupun peralihan ke kantor Badan Pertanahan Nasional disebabkan apabila ada persyaratan materil dan formil yang masih kurang dan memberikan arahan kepada PPAT.¹²²

Peranan Majelis Pembina dan Pengawas dalam membina dan mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mencapai optimalisasi peranannya maka faktor-faktor yang mempengaruhi menjadi pertimbangan yang harus disikapi secara logis sesuai dengan kondisi dari gerak dinamika organisasi Kantor Wilayah BPN. Faktor-faktor yang mempengaruhi peranan badan pertanahan dalam membina dan mengawasi Pejabat Pembuat Kantor Wilayah BPN yaitu substansi aturan kewenangan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh badan pertanahan, sumber daya manusia dan sarana dan prasarana. Kerangka Pikir Pembinaan dan Pengawasan:¹²³

1. Pembinaan:
 - a. Pembuatan akta
 - b. Laporan bulanan
2. Pengawasan
 - a. Pemeriksaan buku daftar akta
 - b. Pemeriksaan hasil penjlidan akta

¹²² Wawancara dengan Albert Widya Arung Raya, ketua IPPAT SULTRA dan Wakil Ketua Majelis Pembina dan pengawas PPAT Wil. Sultra Di Kantor IPPAT Kabupaten Kolaka Utara pada hari Jumat 15 September 2024

¹²³ Asmarani Ramli, *Op.Cit.* hal. 64

c. Pemeriksaan bukti-bukti pengiriman akta

3. Penjatuhan sanksi

Sanksi Administratif Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan PPAT oleh Optimalnya Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan PPAT oleh Pejabat pada Badan Pejabat pada Badan Pertanahan Pertanahan.

Pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya tentang pelaksanaan tugas atau kegiatan, pengawasan adalah proses pengamatandari pada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerja yang sedang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.¹²⁴ Pelaksanaan tugas Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yaitu pemberian pembinaan secara preventif maupun kuratif kepada PPAT dalam menjalankan Profesi sebagai pejabat umum sehingga PPAT senantiasa harus meningkatkan Profesionalisme dan kualitas kerjanya, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi penerima jasa PPAT dan masyarakat luas. Tujuan dari Pengawasan yang dilakukan terhadap PPAT adalah supaya PPAT sebanyak mungkin memenuhi persyaratan- persyaratan yang dituntut kepadanya. Persyaratan-Persyaratan yang dituntut itu tidak hanya oleh hukum atau UndangUndang saja, akan tetapi juga berdasarkan kepercayaan yang diberikan oleh klien terhadap PPAT tersebut. Pengawasan terhadap PPAT sangat penting bagi kehidupan masyarakat.

¹²⁴ Sujanto, 2019, *Aspek-Aspek Pengawasan Di Indonesia*, Sinar Grafika, Bandung : hal. 53

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT dituntut untuk meningkatkan Profesionalisme dan kualitas kerja, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi klien dan masyarakat luas. Jumlah PPAT yang semakin bertambah tiap tahunnya, Mengakibatkan semakin ketatnya persaingan PPAT untuk bersikap Profesional dan meningkatkan kualitas diri.

Berkaitan dengan PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum pembayaran BPHTB di Kabupaten Kolaka Utara, selain dari MPPD PPAT yang berperan mengawasi, juga ada Badan Pemeriksa Keuangan yang turut andil dalam kasus tersebut. Keterlibatan BPK bukan secara langsung mengawasi PPAT melainkan berkaitan dengan adanya kerugian negara dalam proses pembayaran BPHTB.

BPK atau Badan Pemeriksa Keuangan menjadi lembaga yang memiliki peran dalam mendorong kesadaran para penyelenggara negara supaya mempunyai integritas untuk mengelola keuangan negara. Sebagai lembaga pengawas eksternal, pemeriksaan dilaksanakan oleh lembaga yang berkedudukan di luar lembaga/badan sebagai sasaran yang diperiksa. Selain itu, BPK pengawasannya bersifat represif yakni pengawasan dijalankan setelah pekerjaan atau tugas dilakukan. Mekanisme pengawasan yang dijalankan BPK sebagaimana pada penjelasan umum Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2006 tentang Badan Pemeriksaan Negara bahwa Pemeriksaan adalah proses identifikasi masalah, analisis, dan evaluasi yang dilakukan secara independen, obyektif, dan profesional berdasarkan standar

pemeriksaan, untuk menilai kebenaran, kecermatan, kredibilitas, dan keandalan informasi mengenai pengelolaan dan tanggung jawab keuangan negara.¹²⁵

Pernyataan tersebut memberikan pemahaman bahwa BPK menggunakan hak pengawasannya hanya sebatas pengelolaan keuangan negara yang dikelola oleh pejabat negara sehingga dalam konteks pembayaran BPHTB yang merupakan pajak menjadi kewenangan BPK untuk memeriksa.

Hal tersebut dapat kita lihat pada tabel Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara telah menganggarkan dan merealisasikan pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tahun 2020

NO	NAMA PPAT	NO.AJB	TANGGAL AJB	TANGGAL SSPD	KETERLAMBATAN
1	Akbar Zulhaq	218/201	27 Mar 2019	24 mar 2020	363 hari
2	Akbar Zulhaq	254/2019	15 apr 2019	22 apr 2020	373 hari
3	Akbar Zulhaq	261/2019	16 apr 2019	22 apr 2020	372 hari
4	Akbar	380/2019	14 jun 2019	22 apr 2020	313 hari

¹²⁵ Engkus, Dkk., 2019, *Korupsi Dalam Pengawasan Dan Pengendalian Aparat Penegak Hukum*, Jurnal DIALEKTIKA : Jurnal Ilmu Sosial, Vol 20 No. 1 2022, hal. 119, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/4393> diakses pada tanggal 27 September 2024 pukul 13.00 WITA

	Zulhaq				
5	Akbar Zulhaq	382/2019	14 jun 2019	22 apr 2020	313 hari
6	Akbar Zulhaq	400/2019	17 jun 2019	22 apr 2020	310 hari
7	Akbar Zulhaq	722/2019	18 okt 2019	22 apr 2020	187 hari
8	Akbar Zulhaq	732/2019	18 okt 2019	24 mar 2020	158 hari
9	Akbar Zulhaq	867/2019	10 des 2019	24 mar 2020	134 hari
10	Akbar Zulhaq	875/2019	12 des 2019	22 apr 2020	103 hari
11	Akbar Zulhaq	956/2019	12 des 2019	24 mar 2020	103 hari
12	Akbar Zulhaq	987/2019	23 des 2019	22 mar 2020	121 hari
13	Akbar Zulhaq	958/2019	23 des 2019	24 apr 2020	92 hari
14	Akbar Zulhaq	978/2019	23 des 2019	24 mar 2020	121 hari
15	Akbar	987/2019	23 des 2019	22 apr 2020	121 hari

	Zulhaq				
--	--------	--	--	--	--

Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2011 telah mengatur bahwa PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak dan kepada PPAT/Notaris yang melanggar dikenakan sanksi administratif sebesar Rp7.500.000,00. Hasil konfirmasi kepada PPAT/Notaris bersangkutan diketahui bahwa atas akta-akta tersebut merupakan transaksi pengalihan hak yang direncanakan menggunakan fasilitas kredit dari bank. Atas pengajuan fasilitas kredit tersebut, pihak bank mensyaratkan dokumen AJB yang telah ditandatangani untuk proses BPHTB yang belum dibayar saat penandatanganan AJB, diakui merupakan ketidaktahuan dari pihak Notaris. Atas beberapa permasalahan tersebut, Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara belum mengenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 untuk setiap pelanggaran terkait penandatanganan AJB atau total sebesar Rp112.500.000,00 (15 pelanggaran x Rp7.500.000,00) dan Rp250.000,00 untuk setiap laporan yang tidak dan/atau terlambat disampaikan dengan total sebesar Rp6.000.000,00 (2 PPAT x 12 bulan x Rp250.000,00) sehingga total keseluruhan sanksi administratif berupa denda yang belum dikenakan sebesar Rp118.500.000,00 (Rp112.500.000,00 + Rp6.000.000,00)¹²⁶

¹²⁶ Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, Laporan Hasil Pemeriksaan Atas Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara Tahun Anggaran 2020 Di Lasusua, 22.B/LHP/XIX.KDR/05/2020

Penemuan BPK atas temuan di Kabupaten Kolaka Utara pada tahun 2021 melalui tabel berikut :¹²⁷

No	Tanggal SSPD	Tanggal AJB	Nomor AJB	Keterangan
1	26 Februari 2021	-	-	AJB tidak ditemukan untuk Penjual MA dan Pembeli AB
2	29 Maret 2021	30 Maret 2021	258/2021	Sesuai Perda
3	28 Juni 2021	-	-	Belum dilakukan penomoran karena belum balik nama untuk Penjual AAA dan Pembeli MA
4	29 Juni 2021	28 Juni 2021	487/2021	AJB mendahului Pajak BPHTB selama sehari
5	29 Juni 2021	28 Juni 2021	488/2021	AJB mendahului Pajak BPHTB selama sehari
6	27 Juli 2021	27 Juli 2021	769/2021	Sesuai Perda
7	05 Oktober 2021			Lelang

¹²⁷ Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, Laporan Hasil Pemeriksaan Atas Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara Tahun Anggaran 2021 Di Lasusua, 22.B/LHP/XIX.KDR/05/2022.

8	02 Desember 2021	16 Desember 2021	887/2021	Sesuai Perda
---	---------------------	---------------------	----------	--------------

Berdasarkan hasil penelitian penulis tersebut, dapat dipahami bahwa terdapat dua AJB yang mendahului Pajak BPHTB yang masing-masing durasi waktunya adalah sehari. Berdasarkan laporan hasil pemeriksaan oleh BPK tersebut, dijelaskan bahwa Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bidang Pajak Daerah Lainnya diketahui bahwa pihak Bapenda telah menyurati Pejabat PPAT/Notaris terkait permasalahan tersebut. Namun, hasil reviu terhadap surat yang dikirimkan oleh Bapenda kepada Pejabat PPAT/Notaris, tidak terdapat pencantuman rekomendasi BPK tentang adanya sanksi administratif berupa denda sebesar Rp118.500.000,00 kepada Notaris/PPAT yang harus disetor ke Kas Daerah. Atas tidak adanya informasi mengenai denda tersebut, Pejabat PPAT/Notaris belum dapat menindaklanjuti rekomendasi tersebut. Dalam rangka menguji kepatuhan Pejabat PPAT/Notaris dalam menyetorkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2021, BPK kembali melakukan pemeriksaan secara uji petik atas bukti pembayaran pajak berupa SSPD atas AJB.¹²⁸

Melalui hasil penelitian tersebut, dapat dipahami bahwa kedudukan BPK dalam kaitannya dengan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) hanyalah sebatas ada dengan tidaknya kerugian negara akibat

¹²⁸ Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, Laporan Hasil Pemeriksaan Atas Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara Tahun Anggaran 2021 Di Lasusua, 22.B/LHP/XIX.KDR/05/2022.

didahulukannya penandatanganan AJB sebelum dilunasinya BPHTB. BPK memberikan rekomendasi kepada majelis pengawas untuk memberikan sanksi administrasi kepada PPAT sebatas apa yang menjadi kerugian negara.

C. Pertanggungjawaban Hukum Terhadap PPAT yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pembayaran BPHTB di Kabupaten Kolaka Utara

Setiap negara mempunyai dasar falsafah pajak yang sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan ideologi negara. Di Indonesia, dasar falsafah pajak adalah Pancasila yang sila-silanya dijabarkan dalam undang-undang pajak 1945 mengamanatkan bahwa setiap pajak yang merupakan iuran wajib maupun pungutan lain yang sifatnya memaksa atau sebuah keharusan yang digunakan untuk keperluan negara harus diatur melalui undang-undang.¹²⁹

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan telah memberikan definisi dari pajak itu sendiri yang dapat disimpulkan bahwa sesungguhnya pajak adalah kontribusi yang sifatnya wajib atau memaksa yang terutang oleh orang pribadi maupun badan kepada negara sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang dengan imbalannya tidak diterima secara langsung yang kemudian akan digunakan untuk keperluan negara demi kemakmuran rakyat.

¹²⁹ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, 2017, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Pendekatan Self Assessment System," *Jurnal Akta* 4, No. 4:, hal. 567-574, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2499/1863>, diakses pada tanggal 27 September 2024 pukul 13.00 WITA

Adanya kata terutang dalam pengertian tersebut mengisyaratkan bahwa negara mempunyai kewenangan untuk menagih utang tersebut kepada orang atau badan yang dimaksud. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar daerah. Pajak BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. B Ilyas berpendapat bahwa pajak BPHTB merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dapat berupa tanah dan bangunan. Dasar hukum pemungutan pajak BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pembentukan undang-undang tentang BPHTB memiliki tujuan yaitu perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan Umum dan pembangunan.”¹³⁰

Untuk mengoptimalkan pendapatan pajak, pemerintah telah membagi pajak berdasarkan yang berwenang memungutnya, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah. Pajak daerah ini dapat dikatakan sebagai kewenangan yang didapat oleh pemerintah daerah dengan adanya otonomi daerah. Marlon Gustia mengemukakan bahwa “pembagian pajak ini terkait dengan

¹³⁰ Adriani dalam Santoso Brotodihardjo, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Refika Aditama, Bandung,, hal. 2.

hierarki pemerintahan yang berwenang menjalankan pemerintahan dan memungut sumber pendapatan/ penerimaan negara, khususnya pada masa otonomi daerah dewasa ini.” Dengan adanya pajak daerah ini diharapkan dapat mengoptimalkan pendapatan daerah dari sektor pajak. Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini mengemukakan bahwa “dengan ditetapkannya BPHTB sebagai pajak daerah, maka segala pengelolaannya menjadi tanggung jawab daerah, mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan, dan pemanfaatan pendapatan BPHTB.”

Rio Rahmat Yusran dan Dian Lestari Siregar mengemukakan bahwa “adanya penerimaan pajak BPHTB ini akan meningkatkan pembangunan dan menunjang percepatan ekonomi, serta mendorong pemerataan pembangunan. Tentu hal ini merupakan langkah maju yang dilakukan oleh pemerintah dalam penataan sistem perpajakan.”¹³¹ Pasal 1 angka 41 UU PDRD secara garis besar menjelaskan bahwa BPHTB dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ini merupakan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan, baik itu oleh orang pribadi atau badan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 42 UU PDRD. Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 85 ayat (1) UU PDRD. Pasal 85 ayat (2) UU PDRD menyebutkan “perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. Pemindehan hak

¹³¹ Rio Rahmat Yusran dan Dian Lestari Siregar, *op.cit.*, hal. 75.

karena: (1) jual beli; (2) tukar menukar; (3) hibah; (4) hibah wasiat; (5) waris; (6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain; (7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; (8) penunjukan pembelian dalam lelang; (9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; (10) penggabungan usaha; (11) peleburan usaha; (12) pemekaran usaha; atau (13) hadiah. b. Pemberian hak baru karena: (1) kelanjutan pelepasan hak; atau (2) di luar pelepasan hak.”

Saat menentukan terutangnya pajak atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan ini berbeda-beda sesuai dengan perbuatan hukum apa yang dilakukan terhadap tanah dan/atau bangunan tersebut. Seperti halnya jual beli, saat terutangnya pajak adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Pada umumnya BPHTB ini dibayar sendiri oleh wajib pajak. Namun, dalam praktik ketika wajib pajak akan melakukan suatu perbuatan hukum memerlukan pejabat yang memang berwenang untuk mengurus akta-akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum tersebut. Sehingga pembayaran BPHTB ini akan berhubungan dan memiliki keterkaitan dengan akta yang akan dibuat oleh pejabat yang bersangkutan. Ada beberapa pejabat yang berkaitan dengan pembayaran BPHTB ini di antaranya adalah PPAT. Oleh karena itu, ketika akan membuat akta yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, notaris/ PPAT tentunya harus memerhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan BPHTB. Hal ini untuk menjaga keautentikan akta yang akan dibuat oleh PPAT, sesuai

dengan yang menjadi tugas pokok dari PPAT itu sendiri adalah untuk membuat akta autentik. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UJN), menjelaskan bahwa notaris itu merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, selain itu juga memiliki kewenangan yang lainnya sebagaimana tertuang dalam UJN maupun perundang-undangan lainnya yang memberikan kewenangan tambahan kepadanya. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan bahwa pejabat pembuat akta tanah atau yang biasa disingkat dengan PPAT, merupakan pejabat umum yang diberi wewenang dalam membuat akta-akta autentik terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

Salah satu ketentuan yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan adalah pembayaran pajak BPHTB yang harus dilunasi oleh penghadap sebagai wajib pajak yang dalam hal ini biasanya, penghadap adalah sebagai penerima hak. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD bahwa sesungguhnya notaris/ PPAT hanya berwenang menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila bukti pembayarannya telah diserahkan oleh wajib pajak. Melihat hal tersebut,

bahwa sebelum penandatanganan akta oleh pihak yang berwenang dalam hal ini PPAT, maka penghadap atau wajib pajak yang bersangkutan dalam akta tentunya harus membayar terlebih dahulu pajak BPHTB yang timbul dari pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut. Jika penghadap selaku wajib pajak belum membayar BPHTB yang dibuktikan dengan bukti setoran pajaknya kepada PPAT, berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka PPAT tidak boleh menandatangani akta.¹³²

Selain kewajiban di atas, ada kewajiban lain yang harus diperhatikan oleh PPAT, yaitu kewajiban sebagaimana disebutkan dalam Pasal 92 ayat (1) UU PDRD bahwa PPAT selain harus menerima bukti pembayaran pajak dari wajib pajak, PPAT juga harus melaporkan setiap pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pejabat yang ditunjuk yaitu kepala daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat dikatakan sebagai ketentuan yang bersifat *mandatory* atau bersifat memaksa. Artinya jika tidak dilakukan akan ada sanksi terhadap tindakan pelanggaran yang ada dalam ketentuan tersebut. Pelanggaran yang dimaksud adalah PPAT melakukan penandatanganan akta atau menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum penghadap atau wajib pajak membayar BPHTB terlebih dahulu.

¹³² Arifuddin *et al.*, 2017, “Implikasi Yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Wajib Pajak,” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 2, No. 1 : 18-25, <https://doi.org/10.17977/um019v2i12017p018>, diakses pada tanggal 23 September 2024 Pukul 14.00 WITA.

Adanya temuan Laporan Hasil Pemeriksaan atas Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara dari tahun 2019 sampai tahun 2023 salah satunya pada Tahun Anggaran 2020 Nomor 23.A/LHP/XIX.KDR/05/2021 tanggal 24 Mei 2021 telah memuat permasalahan terkait adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak melaporkan pembuatan akta dan adanya denda sanksi administrasi yang belum ditetapkan. Berdasarkan hasil konfirmasi kepada Pejabat PPAT/Notaris AZ dan ABP diketahui belum ada tindak lanjut yang dilakukan atas rekomendasi temuan tersebut. Tentunya, jika hal ini dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan berarti telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD. Sanksi yang diberikan kepada PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dijelaskan dalam Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) UU PDRD. PPAT yang telah melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 91 ayat (1) diberikan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Kemudian PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Henny Hartati dan Habib Adjie mengemukakan bahwa pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Pertanggungjawaban yang dikenakan kepada notaris terdiri dari pertanggungjawaban pidana, administrasi, dan perdata. Hal ini

merupakan konsekuensi terhadap pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh notaris dalam proses pembuatan akta autentik.¹³³ Melihat sanksi yang diberikan administrasi yang diberikan kepada pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris/ PPAT, terhadap akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat sebelum wajib pajak membayar BPHTB adalah akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut tetap sah, tetapi PPAT tersebut diberikan sanksi administratif berupa denda atas pelanggaran yang dilakukan.

1. Pertanggungjawaban pidana

Pertanggungjawaban pidana adalah suatu bentuk untuk menentukan apakah seorang tersangka atau terdakwa dipertanggungjawabkan atas suatu tindak pidana yang telah terjadi. Menurut Roeslan Saleh pertanggungjawaban pidana diartikan sebagai diteruskannya celaan yang objektif yang ada pada perbuatan pidana dan secara subjektif memenuhi syarat untuk dapat dipidana karena perbuatannya itu han” (*Geen straf zonder schuld; Actus non facit reum nisi mens sir rea*). Dasar ini adalah mengenai dipertanggungjawabkannya seseorang atas perbuatan yang telah dilakukannya. Terkait dengan penggelapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh PPAT AN, pemberian sanksinya mengacu kepada pengaturan sanksi yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Hal tersebut dikarenakan UU

¹³³ Henny Hartati dan Habib Adjie, 2024, “Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor:300/Pid.B/2015/PN.Dps.)”, *Al-Qanun* 21, No. 1, hal. 1–27, <http://jurnalfsh.uinsby.ac.id/index.php/qanun/article/view/635/505>, diakses pada tanggal 14 September 2024 Pukul. 15.00 WITA.

BPHTB sebagai *lex specialis* dari KUHP tidak mengatur sanksi khusus bagi PPAT yang melakukan penggelapan terhadap BPHTB. Pengaturan ini tidak ada dikarenakan sistem pemungutan BPHTB yang bersifat *self assessment* dimana kewajiban penyetoran BPHTB berada ditangan wajib pajak. Namun dalam perkembangannya, sehubungan dengan kurangnya pengetahuan dari wajib pajak terhadap tata cara perhitungan dan penyetoran BPHTB, banyak wajib pajak yang meminta PPAT untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan serta meminta bantuan PPAT serta untuk membantu wajib pajak dalam penyetoran BPHTB. Didalam UUJN tidak diatur mengenai penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris yang dalam melakukan tugas dan jabatannya terbukti melakukan suatu tindak pidana. Dengan demikian karena UUJN tidak mengatur mengenai sanksi pidana. Begitu pula dengan PP PJPPAT tidak ada pengaturan mengenai penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT yang dalam melakukan tugas dan jabatannya terbukti melakukan suatu tindak pidana. Sesuai dengan ketentuan Pasal 63 ayat (2) KUHP yang menyatakan bahwa jika suatu perbuatan masuk dalam suatu aturan pidana yang umum, diatur pula dalam aturan pidana yang khusus, maka hanya yang khusus itulah yang diterapkan.

2. Pertanggungjawaban dari aspek perdata

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Perbuatan Melawan Hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan: “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi 5 (lima) unsur-unsur yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya yaitu: a)adanya suatu perbuatan.b)perbuatan itu harus melawan hukum.c)adanya kesalahan dari pihak pelaku.d)ada kerugian.e)adanya hubungan sebab akibat antar melawan hukum.

3. Pertanggungjawaban secara administrasi

Selain pertanggungjawaban secara pidana dan perdata, terhadap seorang notaris atau PPAT juga dapat dijatuhkan tanggung jawab dengan pengenaan sanksi secara administrasi. Jika dilihat secara administratif, PPAT bertanggung jawab atas segala kewajiban-kewajiban yang harus dijalankannya serta larangan-larangan yang tidak boleh dilakukannya dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum. Terkait dengan penggelapan yang dilakukan oleh PPAT AN, terdapat juga sanksi administrasi yang dilanggar oleh Terdakwa. Dimana dijelaskan pada Pasal 24 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan. Berdasarkan ketentuan pada Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB diatas, PPAT seharusnya melakukan penandatanganan AJB setelah wajib pajak menyelesaikan pembayaran pajak BPHTB. Sehingga temuan terhadap PPAT terbukti melanggar ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB dikarenakan telah membuat dan menandatangani AJB padahal wajib pajak belum menyelesaikan kewajibannya. Kemudian dalam Pasal 26 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyatakan: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

4. Pertanggungjawaban dikaitkan dengan sumpah kode etik dan PPAT

Seorang PPAT harus berpegang teguh pada kode etik. Kode etik merupakan produk etika terapan karena dihasilkan berdasarkan penerapan pemikiran etis atas suatu profesi yang dapat diubah seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Kode etik merupakan perwujudan nilai moral yang hakiki yang tidak dapat dipaksakan sehingga hanya dapat berlaku efektif apabila dijiwai oleh cita-cita dan nilai hidup dalam lingkungan profesi itu sendiri sehingga dapat menjadi tolak ukur bagi anggota kelompok profesi serta merupakan upaya pencegahan untuk tindakan yang tidak etis. Kode etik ibarat kompas yang menunjukkan arah moral bagi suatu profesi dan sekaligus menjamin mutu moral profesi itu di

mata masyarakat. Kode etik PPAT adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT termasuk didalamnya para PPAT pengganti. Dalam kode etik PPAT diatur mengenai hal-hal yang menjadi kewajiban serta hal-hal yang dilarang untuk dilakukan oleh PPAT.

Jika dianalisis dari UUJN dan Jabatan PPAT, tentunya tindakan PPAT ini melanggar prinsip kehati-hatian dalam jabatannya atau dapat dikatakan bahwa PPAT tersebut tidak bertindak secara saksama. Prinsip ini merupakan salah satu prinsip yang wajib dilaksanakan oleh PPAT, khususnya sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN bahwa ketika menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, selain itu juga harus menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.¹³⁴

Prinsip kehati-hatian oleh PPAT dengan bertindak saksama dalam menjalankan jabatannya, khususnya dalam melaksanakan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD dapat meminimalisasi bahkan menghindari sengketa pajak yang mungkin terjadi. Misalnya dalam membuat akta jual beli di hadapan PPAT, terdapat syarat dan ketentuan

¹³⁴ Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 *tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.*

yang harus dipenuhi agar dapat dibuat akta jual beli. Yuliana Zamrotul Khusna dan Lathifah Hanim menyebutkan bahwa ada beberapa syarat sebelum dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT, di antaranya adalah para pihak terlebih dahulu harus memenuhi kelengkapan dokumen, sertifikat telah dicek keasliannya di kantor pertanahan setempat, dan para pihak telah melunasi pajak-pajak yang terutang terkait dengan jual beli tersebut, baik itu PPh maupun BPHTB.¹³⁵ Berdasarkan pendapat tersebut, terdapat salah satu kewajiban dari penghadap atau klien sebelum dibuatkan akta oleh notaris/PPAT yaitu melakukan pembayaran pajak-pajak yang terutang terkait dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan dalam akta, salah satunya adalah telah dilunasinya BPHTB. Sebagaimana juga dikemukakan oleh Titin Oktalina Safitri bahwa “sebelum proses pembuatan akta dilakukan, maka para pihak selaku wajib pajak diharuskan untuk melakukan pelunasan pajak.”¹³⁶

Pentingnya PPAT memahami kewajiban-kewajibannya dalam membuat akta, akan membantu penghadap untuk memenuhi hak dan kewajibannya. Dalam praktik, biasanya PPAT akan menjelaskan terlebih dahulu kepada para penghadap, apa saja yang harus disiapkan dan apa saja yang harus dilakukan oleh para penghadap dalam mendukung pembuatan akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Salah satunya, seperti dalam penelitian ini adalah PPAT akan meminta bukti setoran pajak BPHTB yang

¹³⁵ Yuliana Zamrotul Khusna dan Lathifah Hanim, *op.cit.*, hal. 397.

¹³⁶ Titin Oktalina Safitri, 2019, “Pemalsuan Alat Bukti atas Penitipan Uang Pajak Oleh PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan,” *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan* VOL. 4, No. 1:109, hal. 90, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/48962/29169>, diakses pada tanggal 14 September 2024 pukul 16.00 WITA.

telah dibayarkan oleh penghadap maupun dibantu pembayarannya oleh PPAT yang bersangkutan. Bukti setoran pajak BPHTB ini menjadi salah satu syarat bagi PPAT untuk dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diminta oleh para penghadap serta memberikan jaminan dan keyakinan kepada PPAT dalam membuat dan menandatangani akta tersebut.

PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan akan mendapat sanksi sesuai dengan yang disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan akta yang dibuatnya, terutama dalam pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB-nya belum dibayarkan oleh penghadap. Tentunya dalam menjalankan jabatannya, seorang PPAT harus dapat menghindari segala bentuk pelanggaran yang dapat merugikan diri pribadi PPAT dalam menjalankan jabatannya, maupun penghadap yang membuat akta menggunakan jasa PPAT tersebut sehingga sangat penting bagi PPAT untuk mengedepankan prinsip kehati-hatian agar dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, PPAT dapat terhindar dari hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam peraturan jabatan notaris dan peraturan jabatan PPAT.

PPAT yang bertindak saksama terhadap tindakan penghadap yang harus taat pajak, secara tidak langsung telah membantu negara dalam memaksimalkan pendapatannya, khususnya dalam hal BPHTB yang merupakan pajak daerah sebagai pendapatan pemerintah daerah. Perbuatan

hukum yang sering dilakukan oleh klien yang sangat erat kaitannya dengan BPHTB adalah jual beli. Ronal Ravianto dan Amin Purnawan menjelaskan bahwa notaris selaku PPAT memang secara sungguh-sungguh harus selalu mengedepankan kehati-hatiannya serta tanggung jawabnya dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan karena dapat dikatakan bahwa notaris selaku PPAT merupakan mitra kerja pemerintah yang berada di barisan terdepan.

Notaris selaku PPAT diharapkan mampu menilai atau menafsir tingkat kewajaran harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak. Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya notaris selaku PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga di antara penjual dan pembeli. Harus diakui, di balik berbagai permasalahan perpajakan yang berkaitan dengan notaris selaku PPAT, maka dapat diketahui bahwa dengan adanya kewajiban-kewajiban perpajakan, baik secara umum maupun khusus, tanggung jawab notaris selaku PPAT menjadi semakin berat karena berkaitan dengan sanksi-sanksi yang diamanatkan oleh undang-undang dalam hal apabila notaris selaku PPAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagai perantara antara aparat pajak dengan wajib pajak.¹³⁷

Pentingnya pendapatan pajak bagi negara, sehingga harus ada sinkronisasi peraturan perundang-undangan dan dukungan dari setiap pejabat dan setiap bagian yang terlibat dalam pungutan pajak. Sinkronisasi peraturan perundang-undangan dalam bidang pajak dapat menjamin

¹³⁷ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, *op.cit.*, hal. 572.

kepastian hukum terhadap para wajib pajak. Selain itu, peran serta yang positif dari masyarakat termasuk peran PPAT dalam bidang pajak, khususnya BPHTB akan sangat membantu tercapainya pendapatan pajak yang optimal bagi pemerintah, sehingga dapat mendukung program pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan meningkatkan pembangunan. Oleh sebab itu, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik harus memerhatikan dengan sungguh-sungguh terhadap berbagai prasyarat yang harus dipenuhi oleh para penghadap sebelum menandatangani akta dengan menerapkan prinsip kehati-hatian yang diamanatkan dalam undang-undang jabatannya yaitu dengan bertindak saksama atau cermat.

Sehingga PPAT dapat terhindar dari tindakan-tindakan pelanggaran dan pemberian sanksi akibat pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya. Sebagai seorang pejabat umum, PPAT harus dapat menjaga keluhuran martabatnya, dengan menjalankan ketentuan-ketentuan yang ada dalam undang-undang jabatannya maupun dalam kode etik jabatannya. Hal ini ditujukan sebagai wujud dari prinsip kehati-hatian untuk melindungi dirinya dari pelanggaran-pelanggaran yang dapat menimbulkan pemberian sanksi yang akan merugikan jabatannya, bahkan dapat merugikan pihak lain yang terkait terutama klien yang menggunakan jasa PPAT.

PPAT yang menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya, tentunya hal ini akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang menggunakan jasa PPAT. Kepastian hukum di sini adalah

berkaitan dengan keautentikan dari akta yang dibuat oleh PPAT itu sendiri. Pembuatan akta yang dilakukan sesuai dengan prosedur dan syarat yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan akan menjamin kepastian hukum terhadap isi akta tersebut. Salah satu prosedur yang harus dilakukan oleh PPAT yang berkaitan dengan penelitian ini adalah sebelum penandatanganan akta oleh PPAT, para pihak harus menyerahkan surat bukti pembayaran BPHTB. Selain itu, PPAT sebelumnya juga telah melakukan verifikasi terhadap kebenaran surat bukti pembayaran BPHTB tersebut.

Prosedur tersebut merupakan bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh PPAT. Selain itu, melalui pemenuhan prosedur tersebut, maka kepastian hukum dalam pembuatan dan penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan para pihak juga terpenuhi. Dengan begitu, perlindungan hukum para pihak dan PPAT atas perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan semakin kuat yang dibuktikan dengan akta yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan tidak cacat hukum, karena semua prasyarat dan prosedur pembuatan dan penandatanganan akta telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Widiada Gunakaya mengemukakan bahwa “kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya

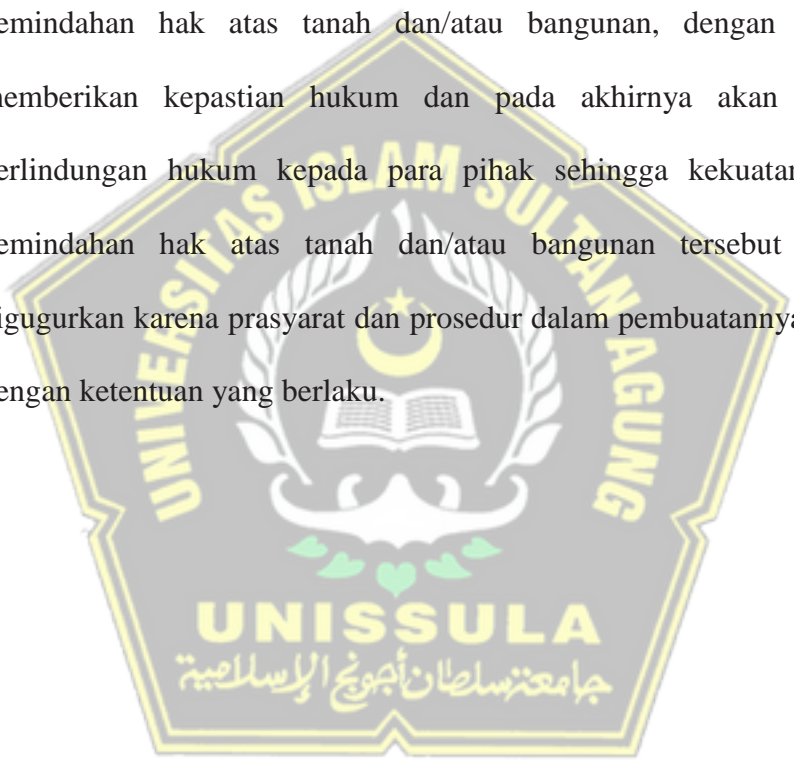
kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.”¹³⁸

Kalimat terakhir dari pendapat tersebut yakni karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib, namun kepastian hukum akan timbul jika masing-masing pihak, baik penghadap maupun PPAT telah melakukan tanggung jawabnya masing-masing secara tertib. Tanggung jawab masing-masing pihak yakni para penghadap telah menyelesaikan tanggung jawabnya untuk membayar pajak yang terkait dengan transaksi pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dan PPAT telah melakukan verifikasi sebagai tanggung jawab atas penjaminan keabsahan bukti pembayaran pajak, sehingga dengan begitu perlindungan hukum atas masing-masing pihak semakin kuat. Terjaminnya kepastian hukum yang diberikan atas jasa PPAT dalam membuat akta akan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak apabila di kemudian hari terjadi sengketa yang berkaitan dengan klausul yang dicantumkan dalam akta yang dibuat, maupun dalam proses pembuatan akta oleh PPAT. Keautentikan akta yang dibuat oleh PPAT menjadi alat bukti yang sempurna apabila terjadi sengketa, baik itu antara para pihak dalam akta maupun sengketa yang mungkin terjadi dengan pihak lainnya. Krisna Harahap mengemukakan bahwa “akta autentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya, dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya.”

¹³⁸ A. Widiada Gunakaya, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Harapan Baru, Bandung, hal. 112-113.

Namun, akta autentik juga tidak menutup kemungkinan untuk dapat digugurkan oleh pihak lain.

Seperti dikemukakan oleh Krisna Harahap bahwa “kekuatan bukti yang sempurna masih dapat digugurkan berdasarkan bukti lawan yang kuat.”¹³⁹ Oleh karena itu, pentingnya PPAT menjalankan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya, khususnya dalam pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, dengan begitu akan memberikan kepastian hukum dan pada akhirnya akan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak sehingga kekuatan bukti akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut tidak dapat digugurkan karena prasyarat dan prosedur dalam pembuatannya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



¹³⁹ Krisna Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata, Mediasi, Class Action, Arbitrase & Alternatif*, PT Grafitri Budi Utami, Bandung, hal. 79.



BAB IV
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam rangka memberikan pembinaan kepada PPAT agar didalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT tersebut dilaksanakan sesuai dengan peraturan undang-undangan yang berlaku. Sedangkan yang mencakup perihal pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah, yaitu berupa pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan penegakkan aturan hukum yang sesuai dengan peraturan di bidang PPAT. Namun, dalam Permen tersebut tidak ada diatur mengenai sistem pengawasan dan petunjuk pelaksanaan (juklak) atau petunjuk teknis (juknis) pengawasan terhadap PPAT, yang mengakibatkan Majelis

Pembina dan Pengawas PPAT mengacu pada aturan sebelumnya mengenai pengawasan PPAT serta kurangnya koordinasi dengan pihak Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA).

2. Ditinjau dari aspek administrasi, PPAT AN dapat dikenakan sanksi administrasi dalam Pasal 26 ayat (1) UU BPHTB sebagai bentuk pertanggungjawaban administrasi berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akibat perbuatannya dimana AJB telah ditandatangani padahal kewajiban pajak belum diselesaikan. Ditinjau dari sudut pandang kode etik, jika terdapat penggelapan BPHTB tersebut merupakan pelanggaran kode etik jabatan PPAT. Maka selain melanggar prinsip kejujuran dan prinsip bertanggung jawab. Tindakan yang dilakukan oleh PPAT AN juga telah melanggar isi sumpah jabatan untuk selalu senantiasa menjunjung tinggi kehormatan negara, pemerintah dan martabat PPAT. Sanksi Kode Etik PPAT yang dapat diterapkan berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT sebagaimana dalam Pasal 6 Kode Etik PPAT

B. Saran

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan implementasi PPAT Perlu adanya standar prosedur operasional pengawasan PPAT secara nasional yang diatur oleh peraturan perundang-undangan secara tegas, misalnya dalam bentuk Peraturan Pemerintah (PP) atau Petunjuk Teknis/Petunjuk Pelaksana (Juknis/Juklak)

tentang prosedur operasional pengawasan PPAT dan perlunya ditingkatkan koordinasi atau kerjasama antara MPPW/MPPD, IPPAT dengan pihak BAPENDA untuk menghindari kesalahpahaman atau kelalaian terkait AJB dan Pembayaran BPHTB.

2. PPAT dalam melaksanakan jabatannya wajib memegang teguh kepada aturan pada kode etik dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan profesinya. Ini disebabkan PPAT merupakan pejabat umum yang diberi tugas melayani kepentingan public dan menjaga kepentingan klien. Jabatan yang diembannya merupakan jabatan kepercayaan sehingga PPAT dituntut untuk selalu jujur, amanah, seksama karena tidak hanya bertanggungjawab. Diperlukan regulasi secara tegas untuk mengatur bentuk hubungan hukum antara PPAT dengan para pihak sehingga dapat tercapai kepastian hukum. Terhadap pelanggaran yang dilakukan PPAT, seharusnya dimemberikan sanksi yang berat karena jika hukumannya ringan, dikhawatirkan akan terjadi pelanggaran-pelanggaran serupa di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. A Andi Prajitno, (2013). *Pengetahuan Praktis Tentang siapa dan siapa pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras, Malang.
- A. Widiada Gunakaya. (2017). *Pengantar Ilmu Hukum* (Bandung: Pustaka Harapan Baru.
- Abdulkadir Muhammad. (2010). *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti,.
- Achmad Ali, (2002), *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah. (2004). *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher.
- Andi Hamzah,(2005), *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor.

- Anggar Sigit Pramukti, Melyani Chalyaningsih. *Pengawasan Hukum Terhadap Aparatur Negara*. Pustaka Yustisia.
- Asikin Zainal, (2012), *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta
- Aulia Sholicha Iman Nurchotimah. 2021. *Pengawasan Pelayanan Publik*. Jejak Pustaka. Yogyakarta.
- Basu SDH. (1985). *Asas-asas manajemen modern*. Liberty. Yogyakarta.
- Boedi Harsono, (2005), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Daan Suganda. (1989). *Pengantar Administrasi Indonesia*. Intermedia. Jakarta.
- Dominikus Rato, (2010), *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. (2013). *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Yogyakarta : Liberty.
- FAM. Stroink dalam Abdul Rasyid Thalib. (2006). *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, Terjemah, Raisul Muttaqien. (2008). *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Bandung: Penerbit Nusa Media.
- Henny Hartati dan Habib Adjie, “*Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor:300/Pid.B/2015/PN.Dps.)*”, *Al-Qanun* 21, No. 1 (2018): 1–27, <http://jurnalfsh.uinsby.ac.id/index.php/qanun/article/view/635/505>,

- Irwansyah, (2020), *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel)*, Yogyakarta, Topoffset.percetakan.
- Irawan Soerojo. (2011) *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya : Arkola.
- M. Quraish Sihab. (2009). *Membumikan Al-Qur'an Fungsi Dan Peran Wahyu Dalam Kehidupan Masyarakat*, Jakarta; Mizan,
- _____ (2002). *Tafsir Al-Misbah (Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an)*, Lentera Hati. Jakarta.
- Makmur. (2011). *Efektifitas Kebijakan pengawasan*. PT Refika Aditama. Bandung.
- Mamahit, (2009), *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Jakarta. Jala Permata Aksara,
- Marihot Pahala Siahaan. (2010). *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, Edisi I. Yogyakarta.Graha Ilmu.
- Mariam Darus Badruzaman. (2009). *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung : Mandar Maju.
- Muammar Himawan. (2004). *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, Jakarta: Bina Ilmu
- Peter Mahmud Marzuki. (2014). *Pengantar Ilmu Hukum*, Edisi Revisi, Kenvana Pranada Media Group, Jakarta, Cetakan ke 6.
- Philpus M Hadjon. (2001). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University .
- Poerwardaminta, W.,J.,S.,(1985). *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga*. Balai Pustaka. Jakarta.

Prajudi Admosudirjo.(1989). *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, cet.

9. Jakarta.

Prajudi Admosudirjo, *Teori Kewenangan*, Jakarta : Rineka Cipta

Ridwan HR, (2018), *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Pers,

Riduan Syahrani, (1999), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung. Citra

Aditya Bakti.

Salim dan Erlies Septiana Nurbani, (2013). *Penerapan Teori Hukum Pada*

Penelitian Tesis dan Disertasi, Jakarta, PT.Rajagrafindo Persada.

Salim HS. (II). (2011). *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*.

Sinar Jakarta : Grafika.

Shidarta, (2006), *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*,

PT. REVIKA Aditama, Bandung,

Soekidjo Notoatmojo. (2010). *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta

Soeroso, (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta

Sujamto, (2018). *Beberapa pengertian di bidang pengawasan*, jakarta, Ghalia

Indonesia

Sujamto. (1986). *Beberapa Pengertian di bidang pengawasan*. Ghalia Indonesia.

Jakarta.

Sulhan, Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel. (2018). *Profesi Notaris dan Pejabat*

Pembuat Akta Tanah (panduang Praktis dan Mudah Taat Hukum). (Mitra

Wacana Media ; Jakarta.

Victor M Situmorang, jusuf Juhir. (1994). *Aspek Hukum Pengawasan Melekat*.

PT Rineka Cipta.Jakarta.

B. Perundang- Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018, tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Jurnal/Penelitian

Adinda Vinka Maharani, Suraji Suraji.(2024). *Pertanggungjawaban Hukum Perusahaan Batubara Terhadap Pemenuhan Prestasi Akibat Larangan Ekspor Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia*. Aliansi : Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora Volume. 1, No.2.

Andri Eko Putra.(2015). *Peranan Pengawasan Dalam Meningkatkan Efektifitas Kerja Karyawan Pada PT. Kereta Api (Persero) Divisi Regional III Sumatera Selatan*. Jurnal Media Wahana Ekonomika, Vol. 12, No.1.

- Arifuddin et al., *“Implikasi Yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Wajib Pajak,”* Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan 2, No. 1 (2017): 18-25, <https://doi.org/10.17977/um019v2i12017p018>
- Baharudin. (2014). *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah, Keadilan Progresif*, Volume 5, Nomor 1, 2014
- Danel Aditia Situngkir, (2023), *Mengenal Teori Demokrasi Dan Teori Kewenangan Dalam Ilmu Hukum*, Ensiklopedia of Journal, Vol. 5 No. 4,
- Elita Rahmi, *“Wajah Baru” PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT)*, Jurnal Notariil, Vol. 1 , No. 1, November 2016
- Fathimah Fithriah. (2021). *Akibat Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Hibah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 771 PK/PDT/2017)*. Indonesian Notary: Vol. 3, Article 43.
- Imrokhatun Salsa Hanifah, Sanusi, Muhammad Wildan. (2024). *Tanggung Jawab Hukum Pihak Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Waralaba* .Jurnal Bisnis dan Manajemen(JURBISMAN), Vol. 2, No. 1.
- Juaidi, (2017). *“Prinsip-prinsip Manajemen Dalam Manajemen Islam (Kajian Pendidikan Menurut Hadits Nabi)”*, Al-Idarah: Jurnal Manajemen dan Administrasi Islam Vol.1 no.1.

- Kristien Tjahjaningtyas, Wira Franciska, Putra Hutomo. (2023). *Tanggung Jawab Hukum Notaris terhadap Ketidaksesuaian Salinan Akta dengan Minut*. Jurnal Hukum Indonesia: Vol. 2 No 3.
- Miftahul Huda, Ani Suhaini. (2023). *Kewenangan Majelis Pembinaan Dan Pengawasan Daerah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melaksanakan Jabatannya*. Jurnal Hukum. Vol. 20, No. 2.
- Priyo Budiharto, Endang Larasati, Sri Suwitri. (2017). *Analisis Kebijakan Pengawasan Melekat Di Badan Pengawas Provinsi Jawa Tengah*. Jurnal Ilmu Administrasi Dan Kebijakan Publik, Vol. 4 No.1
- Qurratu Uyun Ramadani Zulkhainen, (2022), *Analisis Yuridis Pasal 66 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Terhadap Pengawasan Notaris*. Officium Notarium NO. 1 VOL. 2
- Satria Utama Teja Sukmana, Raihan Tengku Mardi, Aprila Niravita. (2023.) *Optimalisasi Pemungutan Pajak Daerah Melalui Penerapan Peraturan Undang-Undang Bphtb: Tantangan Dan Peluang*. Civilia : Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan. Vol.2,No. 6.
- Sopi. 2013. *Pengaruh pengawasan dan penilaian prestasi kerja terhadap motivasi pegawai kantor bea dan cukai tipe madya*. Bandung.
- Titin Oktalina Safitri, "Pemalsuan Alat Bukti atas Penitipan Uang Pajak Oleh PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan," *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, No. 1 (2019): 109

118,<https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/view/48962/29>

169

Zurwardi. (2017). *Pengaruh Pengawasan Langsung dan Tidak Langsung terhadap Efektivitas Kerja Pegawai pada Dinas Pekerjaan Umum dan Pemukiman Prasarana Wilayah Kota Samarinda*. AKUNTABEL. Volume 14, No. 2 .

D. Wawancara

Wawancara dengan Albert Widya Arung Raya, ketua IPPAT SULTRA dan Wakil Ketua Majelis Pembina dan pengawas PPAT Wil. Sultra Di Kantor IPPAT Kabupaten Kolaka Utara pada hari Jumat 15 September 2024

Wawancara dengan Fajar Sebagai Kepala Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara Di Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara pada hari Jumat 15 September 2024

Wawancara dengan Markus Senimianto Penata Pertanahan Muda Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara Di Kantor Wilayah BPN Kabupaten Kolaka Utara pada hari Jumat 15 September 2024