



Seluruh hak cipta JIHK disebarluaskan di bawah lisensi Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional, yang mengizinkan penggunaan, distribusi, dan reproduksi tanpa batas dalam media apa pun, asalkan karya aslinya dikutip dengan benar.

 DOI: 10.46924/jihk.v5i2.187



Otoritas Majelis Pembinaan dan Pengawasan Daerah terhadap Pelanggaran Etika yang Dilakukan oleh Pejabat yang Bertugas dalam Pembuatan Akta Tanah

Miftahul Huda¹ Ani Suhaini²

^{1,2} Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Korespondensi

Ani Suhaini, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya, Indonesia, Jl. Arief Rahman Hakim No.51, Klampis Ngasem, Kec. Sukolilo, Surabaya, Jawa Timur 60117, e-mail: anisuhaini84@gmail.com

Pengutipan

Huda, Miftahul., & Suhaini, Ani. 2024. "Otoritas Majelis Pembinaan dan Pengawasan Daerah terhadap Pelanggaran Etika yang Dilakukan oleh Pejabat yang Bertugas dalam Pembuatan Akta Tanah". *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren* 5 (2), 14-29. <https://doi.org/10.46924/jihk.v5i2.187>

Original Article

Abstract

This study aims to analyze the implementation of PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guidance and supervision. It utilizes a normative and descriptive approach, gathering primary and secondary data through field investigations and relevant material collection. The analysis is qualitative, revealing that the PPAT Supervisory Council (PPAT) MPPD (Masyarakat Perlindungan Pejabat Dokumen) plays an active role in addressing non-compliance with office hours, in accordance with Article 47 of Permen ATR/Ka BPN No. 2 of 2018. Sanctions for such violations include written warnings and higher-level discussions with MPPW (Masyarakat Perlindungan Pejabat Wilayah). To improve guidance and supervision, efforts include disseminating land policies, defining PPAT duties, and regular office oversight. This study highlights the importance of effective supervision in ensuring PPAT compliance with regulations and duties, ultimately contributing to improved land management.

Keywords: *Supervision, Supervisory Council, Ethics.*

Abstrak

Studi ini bertujuan untuk menganalisis implementasi panduan dan pengawasan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Menggunakan pendekatan normatif dan deskriptif, mengumpulkan data primer dan sekunder melalui investigasi lapangan dan pengumpulan materi relevan. Analisisnya bersifat kualitatif, menunjukkan bahwa Dewan Pengawas PPAT (PPAT) MPPD (Masyarakat Perlindungan Pejabat Dokumen) berperan aktif dalam menangani pelanggaran jam kerja, sesuai dengan Pasal 47 Permen ATR/Ka BPN No. 2 tahun 2018. Sanksi untuk pelanggaran tersebut termasuk peringatan tertulis dan diskusi tingkat tinggi dengan MPPW (Masyarakat Perlindungan Pejabat Wilayah). Untuk meningkatkan panduan dan pengawasan, upaya meliputi penyebaran kebijakan pertanahan, mendefinisikan tugas PPAT, dan pengawasan kantor secara teratur. Studi ini menyoroti pentingnya pengawasan yang efektif dalam memastikan kepatuhan PPAT terhadap peraturan dan tugas, yang pada akhirnya berkontribusi pada peningkatan pengelolaan tanah.

Kata kunci: *Supervisi, Dewan Pengawas, Etika.*

1. PENDAHULUAN

Berbagai profesi yang berfungsi strategis untuk mendukung pemerintah dibentuk oleh ilmu hukum. Salah satu profesi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat adalah notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jaksa, dan hakim. Studi ini berfokus pada pejabat publik yang disebut PPAT, yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik terkait dengan transaksi hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau kepemilikan unit rumah susun. Selain itu, PPAT bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan bahwa informasi tentang pendaftaran tanah dilacak dan dipelihara.¹ Hal ini sesuai dengan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

“Pendaftaran tanah adalah serangkaian proses yang dilaksanakan secara konsisten dan sistematis oleh pemerintah, yang melibatkan pengumpulan, analisis, pencatatan, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis terkait lahan dan unit-unit perumahan, termasuk penerbitan sertifikat hak atas tanah dan kepemilikan unit-unit perumahan, serta hak yang terkait.”

Oleh karena itu, tujuan utama dari proses pendaftaran ini adalah untuk memberikan kepastian hukum, yang merupakan tanggung jawab negara yang dilaksanakan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). ATR/BPN bekerja sama dengan PPAT selama proses pendaftaran tanah, yang menunjukkan hubungan erat antara kedua lembaga tersebut. Ada dua elemen kepentingan yang saling terkait selama proses tersebut. Sebagai lembaga pemerintah, Kantor ATR/BPN bertanggung jawab untuk mengatur peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, berperan dalam mengawasi pelaksanaan proses tersebut. Sementara itu, di sisi lain, peran PPAT sebagai pejabat publik hadir untuk menyusun akta autentik yang mencatat transaksi hukum spesifik mengenai hak atas tanah, kepemilikan unit-unit rumah susun, dan hak-hak terkait lainnya, dengan tujuan memberikan jaminan hukum kepada masyarakat.²

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 angka 24, mendefinisikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai seorang pejabat umum yang diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan untuk menyusun akta-akta tertentu yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan hak-hak terkait lainnya. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (2) menjelaskan secara eksplisit ketentuan-ketentuan ini. Pasal ini mencakup berbagai tindakan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian wewenang untuk membebaskan hak tanggungan.

Dokumen tersebut harus memenuhi format yang telah ditetapkan oleh Menteri Agraria, sebagaimana diatur dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Tahun 1961, yang mengamanatkan bahwa PPAT berkewajiban untuk menyusun daftar akta-akta yang telah dibuat sesuai dengan format yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, serta wajib menyimpan salinan asli dari dokumen-dokumen tersebut. Selain itu, terkait dengan cakupan wilayah kerja PPAT dalam proses pembuatan akta-akta tersebut, wilayah yang diatur adalah satu provinsi, dengan mengacu pada lokasi kantor

¹ Pemerintah Republik Indonesia, “Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 24 Tahun 1997.” (1997).

² Pemerintah Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” (2016).

PPAT yang bersangkutan. Oleh karena itu, untuk memastikan bahwa prinsip-prinsip etika hukum yang seharusnya dipegang teguh oleh PPAT dapat dijalankan sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang-undang dan Peraturan Perundang-Undangan, diperlukan pembinaan dan pengawasan yang berkelanjutan terhadap PPAT. Sebagai konsekuensi dari peran sebagai pejabat publik, PPAT memiliki tanggung jawab yang besar, dan oleh karena itu, pembinaan serta pengawasan terus menerus diperlukan agar tugas-tugas yang diemban oleh PPAT sesuai dengan fungsinya yang telah ditetapkan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018, yang dikeluarkan oleh pemerintah, memberikan pedoman resmi tentang Pembinaan dan Pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 2 ayat (1) dari peraturan tersebut secara khusus mengatur mekanisme Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT, dengan tujuan untuk memastikan bahwa tugas PPAT dilaksanakan dengan profesionalisme dan integritas sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku.

Diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018, Menteri ATR/BPN Pusat, melalui Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan, bertanggung jawab atas pembinaan dan pengawasan PPAT. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1), Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 mengatur bahwa pembinaan oleh Menteri dapat mencakup berbagai tindakan, seperti yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1):

- a. Penetapan kebijakan terkait dengan pelaksanaan tugas PPAT;
- b. Memberikan arahan kepada semua pihak yang terlibat, terkait dengan kebijakan dalam bidang PPAT;
- c. Melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan bahwa layanan yang diberikan oleh PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; dan/atau
- d. Memastikan bahwa PPAT menjalankan tugas dan fungsi mereka sesuai dengan Kode Etik yang berlaku.³

Pasal 8 Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018 mengatur pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT serta penerapan aturan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam kontrak. Pengawasan ini adalah tindakan preventif dan represif yang dilakukan oleh menteri untuk memastikan bahwa PPAT menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembinaan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (2), meliputi:⁴

- a. Penyampaian dan penjelasan mengenai kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait dengan pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- b. Sosialisasi dan penyebarluasan kebijakan serta peraturan perundang-undangan terkait dengan bidang pertanahan;
- c. Melakukan pemeriksaan secara berkala ke kantor PPAT untuk melakukan pengawasan yang berkelanjutan; dan/atau

³ Pemerintah Republik Indonesia, "Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah." (2010).

⁴ Pemerintah Republik Indonesia.

- d. Memberikan pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT yang sesuai dengan Kode Etik yang berlaku.

Pengawasan merupakan kegiatan yang memiliki dimensi preventif dan represif yang dilakukan oleh Menteri, dengan tujuan menjaga agar PPAT menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengaturan mengenai pengawasan ini terdapat dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018, yang mengacu pada pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT serta penerapan aturan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam bidang PPAT.⁵

Untuk meningkatkan kualitas PPAT, penting untuk membangun sistem hukum yang kokoh; ini merupakan bagian penting dari pembangunan nasional untuk meningkatkan kesadaran hukum, menjamin penegakan hukum, pelayanan yang adil, dan kepastian hukum. Dalam hal pembinaan dan pengawasan PPAT, ada alat penegakan yang mencakup:

- a. Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD);
- b. Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah (MPPW);
- c. Majelis Pembina dan Pengawas Pusat (MPPP).⁶

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT (PPPT) Pusat (MPPP) di tingkat kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW) di Kantor Wilayah BPN, dan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD) di Kantor Pertanahan. Menurut Pasal 12 Ayat (1) dari Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018, pengawasan terhadap kinerja PPAT adalah pelaksanaan penegakan hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam domain PPAT. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 8 huruf b, pengawasan ini dapat dilakukan setelah Kementerian menemukan pelanggaran terhadap pelaksanaan tugas PPAT atau setelah PPAT mengajukan pengaduan tentang dugaan pelanggaran.

Berdasarkan diskusi tentang pembinaan dan pengawasan PPAT, peneliti telah menyelidiki literatur tentang beberapa pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, seperti iklan di situs web.⁷ Situasi ini merupakan sebuah isu hukum yang menandakan kemungkinan adanya pelanggaran terhadap tanggung jawab profesional seorang PPAT. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018 mengenai Pembinaan dan Pengawasan PPAT, disebutkan bahwa Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (2), pembinaan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan dapat mencakup:

- a. Penyampaian dan penjelasan tentang kebijakan Menteri mengenai pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- b. Sosialisasi dan penyebarluasan kebijakan serta peraturan perundang-undangan terkait dengan bidang pertanahan;
- c. Melakukan pemeriksaan secara berkala ke kantor PPAT untuk melakukan pengawasan yang berkelanjutan; dan/atau

⁵ Pemerintah Republik Indonesia, "Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah." (2010).

⁶ Pemerintah Republik Indonesia, "Pasal 1 Angka 12 Permen Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT" (2010).

⁷ Jualo, "Jasa Notaris PPAT Kota Bandung," Jualo, 2023.

- d. Memberikan pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan Kode Etik yang berlaku.

Dalam konteks permasalahan yang telah disebutkan, terdapat kebutuhan akan proses pembinaan dan pengawasan oleh Majelis Pembina dan Pengawasan Daerah (MPPD) terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna memastikan bahwa seluruh pejabat yang terlibat dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawab mereka secara penuh. Berdasarkan pembahasan ini, topik tersebut menjadi menarik bagi penelitian lebih lanjut, dimana penulis berencana untuk menggali dan mendalami isu tersebut melalui pendekatan akademis dalam bentuk jurnal. Judul yang diusulkan untuk jurnal tersebut adalah Otoritas Majelis Pembinaan dan Pengawasan Daerah terhadap Pelanggaran Etika yang Dilakukan oleh Pejabat yang Bertugas dalam Pembuatan Akta Tanah.

2. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi pendekatan deskriptif, yang secara khas berfokus pada eksplanasi dan penerangan terhadap fenomena yang menjadi fokus penelitian. Pendekatan deskriptif ini bertujuan untuk merinci secara rinci dan sistematis tentang karakteristik, situasi, atau kejadian tertentu di suatu wilayah atau konteks tertentu pada waktu yang spesifik. Tujuannya adalah untuk menghasilkan analisis yang mendalam dan akurat terkait dengan manusia, keadaan, atau fenomena tertentu, dengan harapan bahwa hasil penelitian ini akan memberikan kontribusi dalam menguatkan teori-teori yang sudah ada atau bahkan membantu dalam mengembangkan teori-teori baru yang lebih terperinci. Dalam penelitian ini, pendekatan yuridis-empiris digunakan. Ini berarti data sekunder digunakan sebagai titik awal, dan kemudian penelitian hukum diperluas dengan data primer melalui studi pustaka dan investigasi lapangan. Metode ini tidak hanya melihat hukum sebagai set aturan atau standar, tetapi juga bagaimana hukum diterapkan dalam masyarakat. Data yang digunakan dalam penelitian ini termasuk dua jenis yakni data primer, yang diperoleh langsung dari sumber di lapangan. Data sekunder, yang merupakan pendukung data primer dan diperoleh dari literatur, artikel, jurnal, hasil penelitian, dan sumber lainnya. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelusuran dokumen dan penelitian literatur tentang pendaftaran tanah. Setelah data terkumpul, analisis dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan menguraikan dan menjelaskan data dari penelitian lapangan dan kepustakaan. Hasil analisis ini kemudian digunakan untuk menarik kesimpulan terkait dengan permasalahan yang diteliti.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Otoritas Majelis Pembinaan dan Pengawasan Daerah terhadap Pelanggaran Etika oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam menjalankan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didukung oleh lembaga pembinaan dan pengawasan yang beroperasi di tingkat Kabupaten, Wilayah, dan Pusat. Regulasi terkait hal ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 2 tahun 2018. Tujuan dari ketentuan tersebut adalah untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi serta mewujudkan kualitas dan kinerja PPAT yang lebih

baik.⁸ Dalam Peraturan tersebut, terdapat klasifikasi berupa poin-poin yang mengatur pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT.⁹ Kewenangan terkait pengawasan dan pembinaan diatur melalui pembentukan Majelis Pengawas PPAT.¹⁰

Menurut Pasal 3 ayat (1) Peraturan ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018, peraturan ini mencakup: a) Pembinaan dan pengawasan PPAT; b) Pembentukan Majelis Pembina dan Pengawasan PPAT; c) Tata cara pemeriksaan dugaan pelanggaran PPAT; dan d) Memberikan bantuan hukum kepada PPAT. Berikutnya, istilah “PPAT” sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018, merujuk kepada:

- a. PPAT;
- b. PPAT Sementara;
- c. PPAT Pengganti;
- d. PPAT Khusus.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menunjukkan profesionalisme saat menggunakan kemampuan mereka untuk membuat akta otentik. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa undang-undang yang dibuat oleh PPAT adalah salah satu sumber utama yang memastikan bahwa data yang berkaitan dengan pendaftaran tanah tetap aman.¹¹ Untuk memastikan bahwa PPAT dapat melaksanakan tugasnya dengan baik, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, diperlukan pembinaan dan pengawasan yang meningkatkan kualitasnya.

Serangkaian peraturan mengatur pembinaan dan pengawasan PPAT Sementara di Kabupaten Mojokerto dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia. Peraturan tersebut telah menetapkan elemen hukum dan konsekuensi yang berlaku. Untuk memastikan adanya PPAT yang berkualitas dan meningkatkan standar kinerja, diperlukan pembangunan hukum yang kuat. Hal ini berarti bahwa pembangunan hukum harus menjadi bagian integral dari upaya pembangunan nasional untuk meningkatkan kesadaran hukum, memastikan penegakan hukum yang adil, serta memberikan pelayanan dan kepastian hukum yang memadai. Oleh karena itu, peran pejabat PPAT menjadi sangat penting dalam hubungannya dengan masyarakat, dan untuk menjaga integritas jabatan mereka, penting untuk dilakukan pengawasan dan pembinaan yang efektif.

Untuk memastikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan dan Kode Etik PPAT yang berlaku, suatu organisasi menjalankan pengawasan dan pembinaan PPAT. Untuk mencapai tujuan ini, organisasi menggunakan alat penegakan seperti:¹²

⁸ Muhammad Yamin Lubis and Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi PP No. 13 Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan*, Revisi (Bandung: Mandar Maju, 2012).

⁹ Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari, “Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah,” *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210, <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>.

¹⁰ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali,” *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2011): 287–306, <https://doi.org/10.22212/jnh.v2i2.218>.

¹¹ Isdiyana Kusuma Ayu, “Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu,” *Mimbar Hukum* 31, no. 2 (2019): 338–51, <https://doi.org/10.22146/jmh.41560>.

¹² Pemerintah Republik Indonesia, Pasal 1 Angka 12 Permen Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT.

- a. Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD);
- b. Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah (MPPW);
- c. Majelis Pembina dan Pengawas Pusat (MPPP).

Majelis Pembina dan Pengawasan tersebut memiliki beberapa spesifikasi, di antaranya:

1. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP), yang berperan di tingkat Kementerian.
2. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW), yang berkedudukan di Kantor Wilayah BPN.
3. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD), yang berperan di Kantor Pertanahan.

Kepala Kantor Wilayah BPN membentuk dan menetapkan MPD, yang berkantor pusat di Kantor Pertanahan. Anggota MPPD terdiri dari tujuh orang, menurut Pasal 19 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018, di mana empat dari mereka berasal dari unsur Kementerian dan tiga dari unsur PPAT. Ayat 2 Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 mengatur pembinaan dan pengawasan PPAT. Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 mengatur pembinaan tersendiri, yang mencakup:

- a. Penyampaian kebijakan menteri mengenai pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- b. Sosialisasi dan penyebaran kebijakan dan peraturan pertanahan;
- c. Pemeriksaan rutin kantor PPAT untuk pengawasan; dan
- d. Pembinaan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan kode etik yang berlaku.

Selanjutnya, pelatihan yang diberikan oleh Menteri sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) dapat mencakup:

- a. Penetapan kebijakan terkait pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
- b. Memberikan arahan kepada semua pihak yang terlibat terkait dengan kebijakan dalam bidang PPAT;
- c. Mengambil tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. Memastikan bahwa PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan Kode Etik yang berlaku.

Pembinaan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (2), dapat mencakup:

- a. Penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri mengenai pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- b. Sosialisasi dan penyebaran kebijakan dan peraturan pertanahan;
- c. Pengawasan berkala terhadap kantor PPAT; dan/atau
- d. Pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan Kode Etik yang berlaku.

Sementara itu, Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT diatur dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2 tahun 2018, yang menyatakan:

1. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 9 ayat (2), pengawasan atas pelaksanaan tugas PPAT dilakukan melalui pemeriksaan ke kantor PPAT atau metode pengawasan lainnya.
2. Pemeriksaan ke kantor PPAT atau metode pengawasan lainnya, seperti yang dijelaskan pada ayat (1), dilakukan oleh:
 - a) Kepala Kantor Wilayah BPN, secara rutin;
 - b) Kepala Kantor Pertanahan, setidaknya satu kali dalam satu tahun.
3. Pejabat yang ditunjuk dapat ditugaskan untuk melakukan pemeriksaan di kantor PPAT oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan/atau Kepala Kantor Pertanahan.
4. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dapat membantu dalam melakukan pemeriksaan sesuai dengan tugas dan kewenangannya.
5. Jika pemeriksaan dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, harus memenuhi persyaratan:
 - a) Diberikan penugasan oleh Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT;
 - b) Melibatkan minimal dua orang dalam tim pemeriksaan.
6. Hasil pemeriksaan dicatat dalam risalah sesuai format yang ditetapkan dalam Lampiran I, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
7. Apabila terdapat pelanggaran yang ditemukan, akan ditindaklanjuti dengan pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Mengikuti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang peraturan jabatan dan kode etik PPAT, Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD) Kabupaten Mojokerto melakukan sosialisasi kepada PPAT melalui rapat koordinasi dua kali setahun. Metode informal, seperti berkomunikasi melalui grup *Whats.App*, digunakan untuk memberikan pelatihan.¹³

Selama proses pembinaan, pelanggaran akan dipantau. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto akan mengambil tindakan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 jika hasil pemantauan menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pelanggaran.¹⁴ Pemeriksaan dilakukan secara langsung oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan, yang dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas Daerah sesuai dengan mandat dan kewenangan mereka¹⁵, untuk memastikan bahwa PPAT memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

¹³ Pemerintah Republik Indonesia, "Pasal 1 Angka 12 Permen Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT." (2010).

¹⁴ Purna Noor Aditama, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli," *Lex Renaissance* 3, no. 1 (2018): 189–205, <https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss1.art8>.

¹⁵ Adhi Nugroho Prasetya and Triyono Ana Silviana, "Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tentang Kebenaran Fakta Peristiwa Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.DPK)," *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (n.d.): 1–10, <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.11946>.

¹⁶ Arpangi Sulistiyono Rini, "Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan," *Jurnal Ilmiah Sultan Agung* 2, no. 1 (2023): 502–11, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/JIMU/article/view/31320>.

Dalam situasi ini, MPPD memainkan peran penting dalam menjalankan tanggung jawab pengawasan terhadap PPAT yang bertanggung jawab. Ini melibatkan tindakan aktif untuk melakukan pemeriksaan terhadap kewajiban PPAT, yang mencakup aspek-aspek seperti:

1. Mencatat akta-akta yang dibuat;
2. Memastikan keabsahan akta-akta tersebut;
3. Menyelidiki dokumen-dokumen pendukung akta;
4. Mengawasi pelaporan arsip;
5. Memeriksa agenda kegiatan; dan
6. Meneliti dokumen-dokumen resmi lainnya yang terkait.¹⁷

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018, pengawasan adalah kumpulan tindakan administratif yang dilakukan oleh menteri untuk memastikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjalankan fungsinya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sesuai dengan Pasal 9 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018, pengawasan ini ditujukan untuk memastikan bahwa PPAT Sementara memenuhi kewajibannya dan menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemeriksaan di kantor PPAT atau metode pengawasan lainnya digunakan untuk mengawasi pelaksanaan tugas PPAT. Menurut Pasal 12 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018, penegakan hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam bidang PPAT, seperti yang diatur dalam Pasal 8 huruf b, dilakukan berdasarkan temuan Kementerian tentang pelanggaran tugas PPAT atau pengaduan tentang pelanggaran PPAT.

Sebagaimana disebutkan dalam ayat (1), pelanggaran PPAT dapat mencakup melanggar kewajiban hukum untuk melaksanakan tugas PPAT, melanggar larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, atau melanggar Kode Etik PPAT. Tindakan tindak lanjut pengawasan PPAT sangat penting untuk menjaga fungsi pengawasan PPAT. Sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018, sanksi terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran seperti yang dijelaskan dalam Pasal 12 ayat (2) ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Menurut Pasal 28 ayat (1) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006, pelanggaran yang dianggap ringan adalah sebagai berikut:

- a. Memungut biaya jasa melebihi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan;
- b. Tidak kembali melaksanakan tugasnya dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti;
- c. Tidak memberikan laporan bulanan tentang undang-undang yang dibuat;
- d. Merangkap jabatan;
- e. Pelanggaran tambahan yang diidentifikasi oleh Kepala Badan Pertanahan.

Pelanggaran berat yang tercantum dalam Pasal 28 ayat 2 huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 termasuk:

- a. Mendukung tindakan ilegal yang menyebabkan sengketa atau konflik pertanahan;

¹⁷ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT* (Yogyakarta: Karya Media, 2017).

- b. Melakukan tindakan yang bertujuan untuk merugikan orang lain dan menyebabkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. Membuat akta di luar wilayah kerja;
- d. Memberikan keterangan palsu dalam akta yang menyebabkan sengketa dan konflik pertanahan;
- e. Membuka cabang atau perwakilan di luar atau di dalam wilayah kerja;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Membuat akta PPAT ketika pihak yang berwenang tidak hadir;
- h. Membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah yang masih dalam sengketa, sehingga pihak yang terkait tidak memiliki hak untuk mengambil tindakan hukum;
- i. Membacakan akta di hadapan pihak yang berwenang atau pihak yang tidak memiliki kewenangan;
- j. Membuat akta saat sedang menjalani sanksi atau cuti;
- k. Semua pelanggaran lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah, Ayat (1) Pasal 47 menyatakan bahwa:

“Kantor PPAT harus tetap buka setiap hari, kecuali hari libur resmi. Jam kerja harus paling sedikit sama dengan Kantor Pertanahan setempat.”

Di Kabupaten Mojokerto, kejadian di mana kantor PPAT tidak dibuka selama lebih kurang tujuh (7) hari berturut-turut seringkali terjadi karena beberapa alasan. Dalam situasi semacam itu, organisasi melalui MPPD akan mengambil langkah-langkah langsung dengan memberikan teguran lisan terlebih dahulu kepada PPAT yang bersangkutan.¹⁸ Jika pelanggaran tersebut masih berlanjut, langkah selanjutnya akan berupa teguran tertulis, sesuai dengan ketentuan yang diuraikan dalam lampiran Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 Pasal 47, yang menetapkan bahwa PPAT yang tidak membuka kantornya pada hari kerja akan dikenai sanksi berupa teguran tertulis.¹⁹

Setelah melakukan penelusuran informasi ke instansi Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional, ditemukan pelanggaran terkait dengan ketidakhadiran kantor pada hari kerja oleh beberapa PPAT. Penutupan kantor tersebut terkait dengan berbagai alasan dan faktor, sehingga PPAT yang terlibat tidak dapat memenuhi kewajibannya. Dalam situasi ini, seringkali MPPD mendapat klarifikasi dari PPAT terkait kemampuan mereka untuk melaksanakan tugas sesuai dengan peraturan yang berlaku.

MPPD memiliki kewenangan untuk merekomendasikan permohonan cuti atau pengunduran diri bagi PPAT yang tidak mampu lagi menjalankan tugasnya, baik karena alasan ketidakmampuan atau kesehatan, sesuai dengan pedoman yang diberikan oleh Pengurus Daerah.²⁰ Pengawasan

¹⁸ Pemerintah Republik Indonesia, “Pasal 1 Angka (11) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” (2018).

¹⁹ Pemerintah Republik Indonesia, “Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” (2018).

²⁰ Teuku Fahryanda Irsal, “Fungsi Dan Kedudukan Majelis Pembina Dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2018” (Universitas Sumatera Utara, 2021).

represif merupakan langkah tegas untuk memastikan ketaatan PPAT dalam menjalankan jabatannya, dengan memberlakukan sanksi kepada pelanggar aturan, sehingga PPAT dapat mematuhi peraturan dan kode etik yang berlaku.²¹ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 bertujuan menjadi panduan dalam melaksanakan pembinaan, pengawasan, dan penegakan aturan hukum, dengan memberlakukan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, melalui mekanisme yang terstruktur dan komprehensif yang diatur oleh Kementerian.²²

Peraturan ini dibuat untuk memastikan PPAT dapat melakukan pekerjaan mereka dengan profesionalisme dan integritas, serta sesuai dengan hukum dan kode etik yang berlaku.²³ Oleh karena itu, Pasal 47 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 2016 mengatur pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, PPAT harus tetap buka setiap hari kerja, kecuali pada hari libur resmi, dengan jam kerja minimal sama dengan kantor pertanahan lokal. Jika PPAT tidak membuka kantor selama tujuh hari berturut-turut, PPAT tersebut akan ditegur secara lisan. Jika pelanggaran terus terjadi setelah teguran lisan, PPAT tersebut akan diberikan teguran tertulis, seperti yang diatur dalam Pasal 47 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018.²⁴

Penulis tidak menyebutkan nama orang-orang yang terlibat dalam pelanggaran yang dilakukan oleh seorang Pejabat Umum PPAT yang tidak memenuhi tanggung jawab yang diatur dalam Pasal 47 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 2016 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Dalam kasus pelanggaran tersebut, MPPD setempat biasanya telah melakukan koordinasi yang aktif dan luas untuk memberikan teguran tertulis kepada yang bersangkutan. Selain itu, masyarakat juga memiliki hak untuk melakukan pengaduan terhadap pelanggaran tersebut, dan laporan yang diterima akan ditindaklanjuti sesuai prosedur yang berlaku. Jika pelanggaran tersebut masih berlanjut dan tidak ada perubahan setelah teguran yang diberikan, tidak menutup kemungkinan bahwa tindakan lebih lanjut seperti pemberhentian dapat diterapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat itu.²⁵

Peran MPPD dalam konteks ini mencakup sosialisasi yang lebih proaktif, seperti menyampaikan kebijakan dan peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri, baik yang baru maupun yang sudah ada, dengan tujuan agar PPAT, khususnya yang baru, dapat memahami tugasnya dan menjaga integritasnya.²⁶ Dalam konteks penegakan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, kewenangan untuk mengambil langkah-langkah tertentu berada di tangan MPPD, bekerja sama dengan perwakilan dari instansi Badan Pertanahan Nasional.

Metode yang digunakan adalah mengundang atau memanggil PPAT yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan untuk mengadakan forum pembinaan terkait dengan kewajiban yang tidak dipenuhi.²⁷ Melalui panggilan, anggota dilatih dan diingat untuk mematuhi sumpah jabatan PPAT

²¹ Irsal.

²² Irsal.

²³ Pemerintah Republik Indonesia, "Pasal 2 Ayat (1) Dan (2), Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah" (2010).

²⁴ Pemerintah Republik Indonesia, "Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah." (n.d.).

²⁵ Pemerintah Republik Indonesia.

²⁶ Pemerintah Republik Indonesia.

²⁷ Pemerintah Republik Indonesia.

yang diucapkan saat pelantikan dan mematuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku selama menjalankan tugas dan jabatan sebagai PPAT. MPPD memainkan peran aktif dalam memberikan arahan dan pengingat kepada anggota agar tetap mematuhi etika dan peraturan yang mengatur profesi tersebut.²⁸

Sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, beberapa tindakan yang dapat diambil oleh kepala badan termasuk hal-hal berikut:

1. Menetapkan kebijakan terkait dengan pelaksanaan tugas jabatan PPAT.
2. Memberikan arahan kepada semua pihak yang terlibat dalam jabatan PPAT.
3. Melatih dan mengawasi organisasi profesi PPAT untuk memastikan bahwa mereka melakukan pekerjaan sesuai dengan pedoman dan kode etik profesi.
4. Berperan aktif dalam mengambil langkah-langkah lain yang dianggap perlu untuk memastikan bahwa layanan yang diberikan oleh PPAT tetap optimal.²⁹

Menurut Simbolon, terdapat beberapa prinsip pengawasan yang dapat dijabarkan sebagai berikut:³⁰

1. Pengawasan harus berpusat pada tujuan organisasi yang telah ditetapkan.
2. Pengawasan harus dilakukan secara objektif, jujur, dan mengutamakan kepentingan umum daripada kepentingan pribadi.
3. Pengawasan harus mengacu pada kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku, prosedur yang telah ditetapkan, dan tujuan yang ingin dicapai dalam pelaksanaan pekerjaan.
4. Pengawasan harus menjamin efisiensi dan efektivitas dalam pelaksanaan pekerjaan.
5. Pengawasan harus didasarkan pada standar yang objektif, teliti, dan tepat.
6. Pengawasan harus bersifat kontinu dan berkelanjutan.
7. Hasil pengawasan harus memberikan umpan balik yang memungkinkan perbaikan, penyempurnaan, dan penyesuaian kebijakan di masa yang akan datang.

Jika metode pengawasan yang diuraikan oleh para ahli tersebut diterapkan dalam pengawasan yang dilakukan oleh MPPD Kabupaten Mojokerto, maka akan terbukti bahwa metode tersebut sesuai dan efektif. Namun, penting untuk diingat bahwa pembinaan dan pengawasan ini harus dilakukan secara berkelanjutan agar PPAT yang aktif dalam jabatannya dapat mempertahankan kualitas dan integritasnya dan memberikan layanan terbaik kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan dalam administrasi pertanahan.

3.2. Perspektif Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum adalah dasar dari analisis penulisan hukum ini. Beberapa perspektif tentang tujuan hukum dibahas dalam literatur, seperti:

1. Pendekatan etis menganggap bahwa tujuan utama hukum adalah mencapai keadilan.
2. Pendekatan utilitarian menganggap bahwa tujuan hukum adalah menciptakan manfaat yang maksimal.

²⁸ Pemerintah Republik Indonesia.

²⁹ Pemerintah Republik Indonesia.

³⁰ Maringan Masry Simbolon, *Dasar-Dasar Administrasi Dan Manajemen* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004).

3. Pendekatan yuridis formal menganggap bahwa tujuan utama hukum adalah menciptakan kepastian hukum.³¹

Hukum memiliki tujuan dan tujuan untuk melindungi kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Salah satu tujuan utama hukum adalah untuk menciptakan tatanan masyarakat yang teratur dan seimbang sehingga kepentingan individu dapat dilindungi. Untuk mencapai tujuan ini, hukum berperan dalam mengatur bagaimana hak dan kewajiban orang-orang dibagi, mengatur wewenang, menetapkan metode penyelesaian masalah hukum, dan memastikan kepastian hukum.³²

Gustav Radbruch menawarkan teori tujuan hukum tambahan. Radbruch berpendapat bahwa ada tiga tujuan utama untuk hukum: kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Dia percaya bahwa prinsip prioritas harus diterapkan untuk mencapai tujuan ini, dengan memberikan perhatian khusus pada nilai keadilan dalam kehidupan manusia.³³ Menurut Radbruch, konsepsi hukum sebagai fenomena budaya tidak dapat disederhanakan menjadi sekadar aspek formal. Sebaliknya, ia menekankan pada *rechtsidee*, yang mengacu pada prinsip keadilan. Konsep keadilan sebagai aspirasi, sebagaimana yang ditunjukkan oleh Aristoteles, mendasarkan pada prinsip bahwa kesamaan harus diperlakukan secara setara, dan ketidaksetaraan harus diperlakukan secara berbeda. Untuk memberi substansi konkret pada aspirasi keadilan ini, kita perlu mempertimbangkan aspek finalitasnya. Radbruch berpendapat bahwa kepastian dan keadilan adalah tiga dimensi utama hukum: keadilan, finalitas, dan kepastian.

Prasyarat utama supremasi hukum di suatu negara hukum adalah penegakan hukum yang tegas di mana hukum berlaku secara universal tanpa terkecuali.³⁴ Sebuah negara baru dapat disebut sebagai negara hukum apabila mengadopsi prinsip supremasi hukum, menjunjung tinggi kesetaraan di hadapan hukum, dan berdasarkan pada konstitusi. Supremasi hukum mengindikasikan bahwa segala permasalahan akan diselesaikan berdasarkan hukum itu sendiri.³⁵

Dalam kehidupan nyata, teori Gustav Radbruch sering menyebabkan konflik: keadilan diprioritaskan sementara kepastian ditinggalkan, kemanfaatan diabaikan, atau keadilan diprioritaskan sementara kemanfaatan diabaikan. Untuk mengatasi konflik ini, Radbruch merumuskan skala prioritas dengan urutan yang dijelaskan: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian.. Dalam filsafat hukum, Socrates selalu menekankan pentingnya keadilan karena dianggap sebagai inti dari hukum. Dalam dilema penegakan hukum, teori tujuan hukum Radbruch mengikuti prinsip “*fiat justitia ruat caelum*”, yang berarti bahwa keadilan harus dipertahankan bahkan jika langit runtuh. Metode Radbruch mengutamakan keadilan tanpa mengabaikan keuntungan dan stabilitas dalam penerapan hukum di Indonesia.

Akibatnya, dengan mempertimbangkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menetapkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, seiring dengan tujuan hukum, yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dalam konteks pendaftaran tanah, yang merupakan wewenang pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang merupakan prinsip hak penguasaan oleh Negara, mengatur kegiatan ekonomi utama dan sistem perekonomian negara. Namun demikian, Pasal 33 tidak berdiri sendiri; itu terkait erat dengan kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat.

³¹ Achmad Ali, *Tujuan Dan Fungsi Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001).

³² Ali.

³³ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum* (Yogyakarta: Kanisius, 1991).

³⁴ Fachmi, *Kepastian Hukum Mengenai Putusan Batal Demi Hukum' Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2011).

³⁵ Fachmi.

Oleh karena itu, memahami Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip kesejahteraan sosial. Oleh karena itu, hak negara atas sumber daya alam, terutama tanah, dimaksudkan untuk meningkatkan keadilan sosial dan kemakmuran rakyat.³⁶

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa, berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) dan hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 1, tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara sebagai representasi dari keseluruhan rakyat Indonesia. Pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan wewenang kepada negara untuk:³⁷

- a. Mengatur dan melaksanakan penggunaan, peruntukan, penyediaan, dan pemeliharaan tanah, air, dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara manusia dan segala tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah, air, dan ruang angkasa.

Setelah pengaturan tanah dalam UUPA selesai, langkah berikutnya adalah penerapan peraturan organik, yang dapat berupa Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, atau peraturan yang dibuat oleh pimpinan instansi teknis yang berkaitan dengan pertanahan.³⁸ Ini sesuai dengan wewenang pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan, terutama dalam hal perizinan dan pemanfaatan tanah, yang didasarkan pada Pasal 2 ayat (2) UUPA.

Oleh karena itu, pemerintah diberi otoritas hukum untuk membuat dan menerapkan aturan yang berkaitan dengan lapangan agraria, khususnya tanah, serta menyelenggarakan pelaksanaan aturan tersebut, yang mencakup subjek, objek, dan hubungan hukum antara keduanya dalam hal sumber daya agraria.³⁹ Penting untuk diingat bahwa tujuan pendaftaran tanah oleh masyarakat adalah untuk memberikan kepastian hukum yang mencegah tindakan sewenang-wenang dan memastikan bahwa seseorang dapat memperoleh haknya sesuai dengan keadaan yang telah ditetapkan.

Pemangku kepentingan umum dan pemilik hak berharap ada kepastian hukum, yang akan membuat tatanan masyarakat lebih teratur. Fungsi hukum secara prinsipil adalah menciptakan kepastian hukum ini.⁴⁰ Registrasi tanah dapat membantu mencegah penyalahgunaan kekuasaan, menurut gagasan kepastian hukum Gustav Radbruch.⁴¹ Penyalahgunaan ini dapat mencakup upaya pihak-pihak yang bermaksud buruk untuk mengklaim kepemilikan tanah yang bukan milik mereka. Dalam hal kepastian hukum, Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa ketidakpastian hukum dapat menyebabkan ketidakstabilan.⁴² Ketidakstabilan ini dapat digambarkan sebagai munculnya

³⁶ Abrar Saleng, *Hukum Pertambangan* (Yogyakarta: UII Press, 2004).

³⁷ Umar Said Sugiharto, Suratman, and Noorhuda Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Pra Dan Pasca Reformasi* (Malang: Setara Press, 2012).

³⁸ Muhammad Yamin Lubis and Abdul Rahman Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2008).

³⁹ Lubis and Lubis.

⁴⁰ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Hukum Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2011): 287–306, <https://doi.org/10.22212/jnh.v2i2.218>.

⁴¹ Sibuea.

⁴² Sibuea.

konflik tanah yang merugikan bagi pihak yang berkonflik. Jaminan kepastian hukum memberikan sejumlah manfaat, di antaranya adalah:⁴³

- a. Mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, karena sertifikat hak atas tanah dapat digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit dari lembaga keuangan;
- b. Berkontribusi pada pelestarian lingkungan, karena hubungan yang jelas antara pemilik hak dan properti yang dimilikinya mendorong pemilik hak untuk bertindak dalam upaya pelestarian lingkungan;
- c. Meningkatkan penerimaan Negara, karena registrasi tanah memfasilitasi penataan administrasi peralihan hak, yang pada gilirannya dapat menghasilkan pendapatan dari pembayaran pajak balik nama;
- d. Memberikan perlindungan kepada masyarakat, terutama mereka yang secara ekonomi lemah, karena jika tanah yang dimiliki oleh pemilik hak digunakan untuk kepentingan publik, pemilik hak akan menerima kompensasi yang wajar;
- e. Mencegah atau mengurangi konflik pertanahan; dan
- f. Mendukung perencanaan tata ruang untuk pembangunan.

Selain manfaat-manfaat tersebut, pendaftaran tanah juga penting bagi Pemerintah karena menyediakan informasi yang diperlukan oleh Pemerintah dan memudahkan akses terhadap data mengenai tanah dan rumah susun yang telah terdaftar. Informasi ini memiliki relevansi dengan pendapatan Negara melalui pajak properti dan penyelenggaraan administrasi pertanahan yang efisien.

KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan bahwa MPPD (Masyarakat Perlindungan Pejabat Dokumen) telah menunjukkan kerjasama yang aktif dan menyeluruh dengan Pejabat Umum PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang, sayangnya, terlihat telah melanggar kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 47 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 2016. Dalam konteks yang demikian, penting untuk menekankan bahwa baik kelompok maupun masyarakat secara kolektif memiliki hak untuk mengambil langkah demi melaporkan setiap bentuk pelanggaran yang teridentifikasi. Ditekankan pula bahwa setiap laporan yang masuk akan diperiksa dengan seksama dan akan mengikuti proses evaluasi yang objektif. Oleh karena itu, tidak dapat diabaikan kemungkinan bahwa tindakan pemberhentian sesuai dengan ketentuan yang berlaku akan diambil jika pelanggaran yang terjadi terus berlanjut tanpa mengindahkan teguran yang diberikan sebelumnya. Proses pembinaan dan pengawasan terhadap MPPD melibatkan beragam langkah, mulai dari teguran secara lisan hingga teguran tertulis, dan pada akhirnya, mungkin saja melibatkan pemberhentian dengan atau tanpa hormat, yang akan dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan secara resmi.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

Aditama, Purna Noor. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan

⁴³ Sibuea.

- Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.” *Lex Renaissance* 3, no. 1 (2018): 189–205. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss1.art8>.
- Ali, Achmad. *Tujuan Dan Fungsi Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001.
- Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari. “Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah.” *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>.
- Ayu, Isdiyana Kusuma. “Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu.” *Mimbar Hukum* 31, no. 2 (2019): 338–51. <https://doi.org/10.22146/jmh.41560>.
- Lubis, Muhammad Yamin, and Abdul Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi PP No. 13 Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan*. Revisi. Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Prasetya, Adhi Nugroho, and Triyono Ana Silviana. “Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tentang Kebenaran Fakta Peristiwa Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.DPK).” *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (n.d.): 1–10. <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.11946>.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.” *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2011): 287–306. <https://doi.org/10.22212/jnh.v2i2.218>.
- . “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.” *Negara Hukum Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2011): 287–306. <https://doi.org/10.22212/jnh.v2i2.218>.
- Sulistiyo Rini, Arpangi. “Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan.” *Jurnal Ilmiah Sultan Agung* 2, no. 1 (2023): 502–11. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/JIMU/article/view/31320>.

Buku

- Fachmi. *Kepastian Hukum Mengenai Putusan Batal Demi Hukum’ Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2011.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Kanisius, 1991.
- Irsal, Teuku Fahryanda. “Fungsi Dan Kedudukan Majelis Pembina Dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2018.” Universitas Sumatera Utara, 2021.
- Lubis, Muhammad Yamin, and Abdul Rahman Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mustofa. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media, 2017.
- Saleng, Abrar. *Hukum Pertambangan*. Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Simbolon, Maringan Masry. *Dasar-Dasar Administrasi Dan Manajemen*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004.
- Sugiharto, Umar Said, Suratman, and Noorhuda Muchsin. *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Pra Dan Pasca Reformasi*. Malang: Setara Press, 2012.

Laman Web

- Jualo. “Jasa Notaris PPAT Kota Bandung.” Jualo, 2023.

Peraturan Perundang-undangan

- Pemerintah Republik Indonesia. Pasal 1 Angka (11) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (2018).
- . Pasal 1 Angka 12 Permen Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT. (2010).
- . Pasal 1 Angka 12 Permen Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT (2010).
- . Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (n.d.).
- . Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (2018).
- . Pasal 2 Ayat (1) Dan (2), Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (2010).
- . Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (2010).
- . Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 24 Tahun 1997. (1997).
- . Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (2010).
- . Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah (2016).