

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA AMPUNAN PAJAK TERHADAP PINJAM NAMA KEPEMILIKAN

Ririh Moestajib

Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang
Email: rirmoestajib@gmail.com

Abstrak

Eksistensi PPAT sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sampai saat ini sangat dibutuhkan jasanya bagi masyarakat. Hal ini memerlukan lembaga pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT agar dalam melakukan pekerjaannya berjalan sesuai dengan peraturan perundangan-undangan dan kode etik. Kode etik sangat vital sebagai pedoman dalam menjalankan langkah keprofesionalan dalam praktik PPAT. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana kepatuhan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D). Bagaimana penanganan MP2D terhadap PPAT yang melanggar kode etik. Apa saja hambatan dan kendala MP2D dalam penanganan pelanggaran Kode Etik. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris dengan menggunakan data primer kemudian dipadukan dengan data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian kepatuhan PPAT terhadap kode etik di Kabupaten Malang cukup patuh dalam melaksanakan tugasnya. Dalam pembinaan dan pengawasan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik harus melibatkan MP2D, namun MP2D di Kabupaten Malang masih belum berjalan. Sehingga membuat MPD Notaris Kabupaten Malang berinisiatif untuk menggantikan sementara peran MP2D dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya. Hal ini berdasarkan adanya laporan dari masyarakat kepada MPD Notaris terkait dengan dugaan pelanggaran PPAT dimana masyarakat masih belum mengetahui apa itu MP2D beserta fungsi dan tugasnya.

Kata-Kunci: Kepatuhan PPAT, kode etik, MP2D.

Abstract

The existence of PPAT since the enactment of Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration has so far needed its services

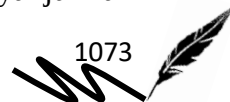
for the community. This requires a coaching and supervisory agency for PPAT so that in carrying out its work it runs in accordance with the laws and regulations and code of ethics. The code of ethics is very vital as a guide in carrying out professional steps in PPAT practice. The formulation of the problem in this research is how the compliance of PPAT Malang Regency to the code of ethics by the Council of Trustees and Supervisors of Regional Land Deed Making Officials (MP2D). How to handle MP2D against PPAT that violates the code of ethics. What are the MP2D barriers and constraints in handling violations of the Code of Ethics. This study uses a type of empirical juridical law research using primary data and then combined with secondary data. Based on the results of research on PPAT compliance with the code of ethics in Malang Regency, it is quite obedient in carrying out its duties. In the guidance and supervision of PPAT Malang Regency on the code of ethics must involve MP2D, but MP2D in Malang Regency is still not running. So that makes MPD Notary Malang take the initiative to temporarily replace the role of MP2D in conducting guidance and supervision of violations committed by PPAT in carrying out their duties. This is based on reports from the public to the Notary MPD regarding alleged violations of PPAT where the public still does not know what MP2D is and its functions and duties.

Keywords: *PPAT compliance, code of ethics, MP2D*

PENDAHULUAN

Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang disahkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997 sampai saat ini sangat dibutuhkan jasanya bagi masyarakat. Di wilayah Kabupaten Malang telah tercatat sebanyak 194 orang yang berprofesi sebagai PPAT yang tersebar secara merata dan aktif dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum. Kabupaten Malang memiliki wilayah yang begitu luas hingga mencapai 3.534,86 km² dan terdiri dari 33 kecamatan. Dengan luas dan jumlah kecamatan tersebut tidak heran jika Kabupaten Malang memiliki wilayah jabatan formasi PPAT yang begitu banyak. Hal ini diupayakan oleh Pemerintah Kabupaten Malang dalam bidang pertanahan agar masyarakat lebih mudah dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah dan untuk mencapai pemerataan di segala penghujung pelosok.

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Untuk itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dengan bertambahnya jumlah



penduduk, bertambah pula kebutuhan akan tanah, baik untuk pemukiman maupun untuk tempat usaha. Bagi pemerintah, tanah juga diperlukan guna pembangunan sarana yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.¹

Kabupaten Malang yang memiliki tanah begitu subur membuat mayoritas masyarakat menggunakan tanah tersebut sebagai ladang usaha atau bisnis dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa depan. Selain itu, udara sejuk dan nyaman juga membuat masyarakat luar ingin memanfaatkan tanah di Kabupaten Malang sebagai tempat tinggal. Hal ini membuat nilai tanah di Kabupaten Malang secara ekonomis semakin meningkat sangat pesat dari waktu ke waktu. Maka dari itu masyarakat selalu berupaya untuk memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah yang diduduki dan ditempatinya.² Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah, masyarakat berbondong-bondong melakukan pendaftaran tanah agar dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah tersebut.³

Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan hal yang penting harus dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum tersebut telah dijamin oleh Pemerintah sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Selanjutnya, Pemerintah untuk memberikan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum tersebut dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁴

Sebagai pejabat umum, peran PPAT telah dipertegas dalam Pasal 6 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu ditugaskan untuk membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Pasal 3 huruf a PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan

¹ Diyan Isnaeni, *Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria yang Berparadigma Pancasila*, JU-ke, Volume 1, Nomer 2, Desember 2017, hlm 83.

² Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2008), hlm.18.

³ A.P.Parindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, (Bandung : Mandar Maju, 2002), hlm.112.

⁴ Isdiyana Kusuma Ayu, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Legality, ISSN : 2549-4600, Vol. 27, No. 1, Maret 2019-Agustus 2019, hlm. 27-40.

rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁵ Untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dan untuk mencapai tujuan tersebut, sasaran pemerintahan dalam mengelola pertanahan adalah catur tertib pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Tugas PPAT dalam membantu kepala kantor pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, PPAT dikhususkan sebagai pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu di bidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah.⁶ Pelaksanaan tugas pokok dalam melakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah seorang PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya.⁷ Akta PPAT merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. Akta otentik juga sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Dengan wilayah jabatan yang luas, PPAT sebagai pembantu pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja dalam pengawasan sesuai kode etik PPAT. PPAT dalam menjalankan tugas pokok, wewenang, dan kewajiban pelaksanaan pendaftaran tanah, sering kali mengalami permasalahan. Masyarakat atau para pihak yang menghadap kepada PPAT kebanyakan mempercayakan segala kepengurusannya. Padahal tugas pokok PPAT hanya membuat akta otentik saja, maka disinilah terkadang PPAT sering terjebak jika di kemudian hari akta yang dibuatnya sampai bermasalah dan menimbulkan perkara yang membuat PPAT sering kali diseret-seret ke ranah pidana karena turut serta. Ketika menjalankan tugas dalam hal peralihan hak atas tanah maupun pengikatan hak atas tanah juga kerap kali terdapat permasalahan sengketa.

Permasalahan tersebut kerap kali dialami oleh PPAT ketika membuat aktanya terdapat adanya cacat hukum yang disebabkan karena

⁶ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 91.

⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hlm.3.

adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembiayaan ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan akta. Penyimpangan prosedur tersebut dapat disebut sebagai maladministrasi, yang merupakan perilaku atau perbuatan melawan hukum melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan yang dilakukan oleh penyelenggaraan dan pemerintah yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau imateriil bagi masyarakat dan orang perseorangan. Permasalahan lain juga sering terjadi adanya banyaknya pengaduan yang masuk terkait pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh PPAT.

Seperti contohnya, dokumen sertifikat yang hilang di Kantor PPAT, PPAT sering tidak melakukan pengecekan sertifikat yang akan dijadikan objek perbuatan hukum dalam akta, banyak PPAT yang menerima pembuatan akta peralihan yang obyeknya tidak terletak di daerah kerjanya yang kemudian menggunakan format akta dengan kop PPAT lain di tempat letak tanah, dan masih banyak PPAT yang belum tertib dan patuh melaksanakan kewajiban sebagai PPAT. Munculnya peraturan baru dalam pasal 12 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terkait perluasan daerah kerja bagi PPAT yang semula satu wilayah kerja kabupaten/kota sekarang diperluas hingga satu wilayah kerja provinsi juga menimbulkan permasalahan yang sangat krusial dari segi teknis yang akan dihadapi setiap PPAT dalam implementasi ketentuan tersebut.⁸

Tidak hanya itu peraturan baru yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang diterbitkan pada tanggal 12 Januari 2021 lalu juga menuai banyak problematika karena tidak serta merta memberikan kemudahan dalam pekerjaan PPAT. Dengan demikian sistem pendaftaran elektronik akan menjadi masalah baru bagi PPAT dalam hal kevalidan data agar terjaga autentiknyanya. Dimana di jaman serba teknologi ini, banyak dokumen yang begitu mudah dapat dipalsukan. Jika di kemudian hari ternyata terbukti ada ketidakasliannya, maka akan menimbulkan permasalahan dan merugikan semua pihak termasuk PPAT itu sendiri.

Peran kode etik sangat vital sebagai pedoman dalam menjalankan langkah keprofesionalan dalam praktik PPAT. Dengan wilayah jabatan yang luas, PPAT sebagai pembantu pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja

⁸<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt57878568c57bd/3-potensi-masalah-bagi-ppat-akibat-perluasan-wilayah-kerja> diakses pada tanggal 8 September 2021 pukul 07.45 WIB.

dalam pengawasan sesuai kode etik PPAT. Kode etik PPAT merupakan 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 anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut IPPAT) dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti. Kode etik PPAT berlaku mengenai larangan dan kewajiban dalam ruang lingkup PPAT, karena PPAT dituntut untuk bekerja dengan rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak demi menjunjung tinggi martabat suatu profesi. Kode etik PPAT disahkan pada Keputusan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengesahan kode etik IPPAT tersebut digunakan sebagai pedoman bersama organisasi PPAT dalam rangka menetapkan sanksi terhadap anggota organisasi IPPAT yang melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan sesuai dengan ketentuan dalam kode etik. Kode etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari. Karena munculnya berbagai permasalahan dan pelanggaran-pelanggaran tentang kode etik yang muncul di lapangan, PPAT sebagai pembantu kepala Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, juga diperlukan pengawasan pembinaan yang langsung dilaksanakan oleh Menteri. Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan, Menteri membentuk Majelis Pembina dan Pengawasan PPAT yang keanggotaannya terdiri atas unsur kementerian dan IPPAT.

IPPAT merupakan perkumpulan/organisasi satu-satunya bagi para PPAT yang berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 Nomor C2-3281.HT.01.03.Th.89, sebagai wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum. Kementerian ATR/BPN melibatkan IPPAT agar dapat membantu mencegah sengketa atau pelanggaran-pelanggaran dari hulu yang salah satunya akta yang dibuat oleh PPAT. Permasalahan dalam bidang pertanahan di Indonesia saat ini sudah sangat kompleks, berdampak pada hampir 70% perkara di pengadilan adalah masalah tanah.

Pengawasan terhadap PPAT sangat penting untuk dilakukan karena, seiring luas tanah di Kabupaten Malang yang relatif tidak bertambah membuat kebutuhan tanah semakin meningkat yang menyebabkan kinerja

PPAT berbagai permasalahan pertanahan muncul di permukaan. Permasalahan dan pelanggaran yang begitu banyaknya terkait dengan dunia pertanahan dirasa perlu adanya pengawasan terhadap kepatuhan kode etik PPAT dalam menjalankan profesinya. Peran kode etik PPAT diharapkan dapat diterapkan dengan sungguh-sungguh dan berintegritas tinggi secara professional sebagai pejabat umum oleh para PPAT di Kabupaten Malang.

Berdasarkan latar belakang diatas, dalam mendapatkan pengkajian terhadap permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat kepatuhan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)?
2. Bagaimana penanganan Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D) terhadap PPAT yang melanggar kode etik?
3. Apa saja hambatan atau kendala Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D) dalam penanganan pelanggaran Kode Etik?

METODE PENELITIAN

Penulis menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris yang dapat disebut juga dengan penelitian lapangan. Penelitian ini bertitik tolak dari data primer yang didapatkan langsung dari lapangan kemudian dipadukan dengan data sekunder berupa bahan-bahan hukum. Penelitian hukum yuridis empiris dapat direalisasikan kepada penelitian terhadap efektifitas hukum atau peraturan yang sedang berlaku ataupun penelitian terhadap identifikasi hukum.⁹ Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan konseptual (*conceptual approach*) yang dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan dengan isu hukum yang akan diteliti.

Dalam penelitian ini lokasi penelitian yang diambil adalah kantor BPN Kabupaten Malang khususnya kepada bagian yang menangani pembinaan dan pengawasan PPAT atau yang disebut dengan MP2D dan kantor PPAT yang aktif dalam menjalankan jabatannya secara nyata dikhususkan di wilayah Kabupaten Malang. Teknik pengumpulan data ini peneliti mendapatkan data yang akurat dan otentik karena dengan mengumpulkan sumber data baik primer maupun sekunder dengan cara

⁹ H. Suratman. dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Alfabeta, Bandung, 2015, hlm. 53.

wawancara, pengamatan dan studi kepustakaan yang disesuaikan dengan pendekatan penelitian. Kemudian data yang sudah terkumpul penulis mengolah dan menganalisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan mendeskripsikan atau menjelaskan peraturan perundang-undangan yang dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat kemudian ditarik suatu kesimpulan.

PEMBAHASAN

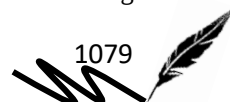
Tingkat kepatuhan PPAT Kabupaten Malang terhadap Kode Etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D).

Kepatuhan dapat didefinisikan sebagai suatu bentuk perilaku manusia yang taat pada aturan, perintah yang telah ditetapkan serta prosedur dan disiplin yang harus dijalankan. Seperti halnya dengan PPAT dalam menjalankan profesinya yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun juga harus patuh terhadap kode etik dan peraturan perundang-undangan. Kode etik dalam hal ini meliputi perbuatan apa saja yang benar atau salah, perbuatan apa yang harus dilakukan dan perbuatan apa yang harus dihindari oleh PPAT yang sedang menjalankan tugasnya secara nyata sebagai pejabat umum. Kode etik PPAT sendiri merupakan 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 anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.¹⁰ Kode Etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam berprofesi sehari-hari.¹¹

Kode etik PPAT berisikan tentang kewajiban, larangan, hal-hal yang dikecualikan, dan sanksi serta eksekusi sanksi bagi PPAT yang melanggar kode etik sesuai dengan Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Semua PPAT diwajibkan menyesuaikan praktiknya maupun perilaku dalam menjalankan jabatannya dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum

¹⁰ Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹¹ Pasal 2 Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



dalam peraturan atau kode etik keputusan Menteri tersebut.¹² Aturan tersebut diantaranya kode etik PPAT pasal 3 huruf f dan g yang mengatur bahwa PPAT wajib bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak serta memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.¹³ Guna untuk meminimalisir jika terjadinya permasalahan yang timbul, kantor BPN selalu melakukan evaluasi, pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum. Agar PPAT dalam melaksanakan tugasnya tidak melakukan pelanggaran dan mencegah terjadinya kesalahan-kesalahan fatal yang dapat merugikan masyarakat.¹⁴

Di wilayah Kabupaten Malang yang memiliki jumlah PPAT sebanyak 194 PPAT aktif, sampai tahun ini dapat dikatakan cukup patuh dalam menjalankan tugasnya sesuai kode etik, meskipun pelanggaran yang dilakukan PPAT dalam satu tahun ini memang cukup sedikit. Pelanggaran-pelanggaran yang ditemukan di kantor pertanahan Kabupaten Malang tidak fatal, tetapi jika dilakukan secara terus menerus akan berdampak merugikan masyarakat sebagai pengguna jasa PPAT. Menurut data dari kantor pertanahan Pelanggaran yang dilakukan PPAT adalah sebagai berikut:

- 1) PPAT tidak melakukan pengecekan sertifikat terlebih dahulu sebelum melakukan peralihan hak atas tanah.
- 2) Kesalahan dalam penulisan akta dan belum di renvoi.
- 3) Kurang teliti dalam pengurusan balik nama waris seperti kelengkapan berkas surat kematian dan surat pernyataan ahli waris.
- 4) PPAT dalam pengurusan berkas-berkas selalu percaya sepenuhnya kepada stafnya tanpa melakukan pengecekan apakah berkas-berkas tersebut sudah benar dan lengkap.

Terjadinya pelanggaran-pelanggaran diatas dikarenakan kurangnya prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam melakukan pekerjaannya. Dalam menjalankan profesinya PPAT sebenarnya harus memegang teguh prinsip kehati-hatian. Seperti dalam beberapa peraturan perundang-undangan telah dibuat suatu ketentuan yang substansinya merupakan prinsip kehati-hatian yang harus dijalankan oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya. Aturan

¹² Pasal 14 angka 1 Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹³ Pasal 3 huruf f dan g Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁴ Hasil wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Bidang Pemeliharaan Data Hak Atas Tanah dan Pembinaan PPAT pada hari Jumat tanggal 21 Oktober 2021 pukul 15.15 WIB.

tersebut diantaranya kode etik PPAT pasal 3 huruf f dan g yang mengatur bahwa PPAT wajib bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak serta memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.¹⁵ Guna untuk meminimalisir jika terjadinya permasalahan yang timbul, kantor BPN selalu melakukan evaluasi, pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum. Agar PPAT dalam melaksanakan tugasnya tidak melakukan pelanggaran dan mencegah terjadinya kesalahan-kesalahan fatal yang dapat merugikan masyarakat.¹⁶

Kabupaten Malang yang memiliki wilayah teritorial yang cukup luas dengan jumlah PPAT yang tersebar merata, sangat diperlukan lembaga yang berfungsi untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT agar pelaksanaan jabatan PPAT selalu berjalan dalam koridor ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Dengan adanya pembinaan dan pengawasan PPAT juga diharapkan mewujudkan PPAT yang profesional dan berintegritas. Pembinaan dan pengawasan PPAT diatur di dalam Peraturan Menteri yang ditindaklanjuti oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang diundangkan pada 20 Maret 2018. Lahirnya Permen ATR/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. Dalam hal ini yang dimaksud dengan PPAT meliputi PPAT, PPAT Sementara, PPAT Pengganti, dan PPAT Khusus.¹⁷

Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik. Sedangkan 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. Pembinaan dan Pengawasan PPAT yaitu mengenai fungsi dari PPAT dalam prosedur pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah serta pengawasan terhadap

¹⁵ Pasal 3 huruf f dan g Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁶ Hasil wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Bidang Pemeliharaan Data Hak Atas Tanah dan Pembinaan PPAT pada hari Jumat tanggal 21 Oktober 2021 pukul 15.15 WIB.

¹⁷ Hatta Isnaini, Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kencana, 2020, hlm. 123.



PPAT dengan melakukan pemeriksaan secara berkala mengenai pembuatan akta yang dilakukan PPAT.

Kepatuhan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik harus mengkaitkan atau melibatkan dengan Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D) yang merupakan wewenang kantor BPN Kabupaten Malang yang dilaksanakan oleh kepala badan pertanahan nasional sesuai dengan peraturan Menteri ATR/BPN karena profesi PPAT dibawah pengawasan otoritas Badan Pertanahan Nasional.

Menurut data yang diperoleh peneliti di lapangan bahwa yang sebenarnya terjadi adalah MP2D masih belum berjalan. Masyarakat sering melaporkan tindakan pelanggaran oleh PPAT di Kabupaten Malang. Masyarakat merasa bahwa pekerjaan yang dilakukan PPAT sangat lama. Namun aduan ini sering dilontarkan kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris (untuk selanjutnya disebut MPD Notaris), dikarenakan masyarakat masih belum mengetahui bahwa penanganan pelanggaran oleh PPAT dan Notaris adalah sangat berbeda. Dalam hal ini harusnya aduan dari masyarakat ini ditujukan kepada MP2D namun pada kenyataannya BPN masih belum melakukan sosialisasi terkait dengan adanya MP2D dalam menangani pelanggaran oleh PPAT di Kabupaten Malang. MP2D disini ternyata hanya disosialisasikan kepada PPAT sehingga masyarakat masih belum paham bagaimana pengawasan PPAT oleh MP2D.

MP2D dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atas nama Menteri dan berkedudukan di Kantor Pertanahan. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang MP2D sudah terbentuk dengan memiliki susunan keanggotaan sebanyak tujuh orang masing-masing empat orang dari aparatur sipil negara dan yang tiga dari IPPAT yang terdiri dari:¹⁸

1. Ketua dari unsur Kementerian yang dijabat oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
2. Kepala seksi pemeliharaan data hak atas tanah dan pembinaan PPAT
3. Kepala seksi hubungan hukum
4. Kepala seksi infrastruktur pertanahan
5. Dari unsur IPPAT 3 orang.

MP2D hanya dapat dibentuk di daerah yang jumlah PPAT-nya paling sedikit 10 orang PPAT. Apabila di daerah kabupaten/kota terdapat jumlah PPAT lebih dari 100 orang, kepala kantor wilayah BPN dapat menambah jumlah anggota MP2D sesuai dengan kebutuhan.

¹⁸ Hasil wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Bidang Pemeliharaan Data Hak Atas Tanah dan Pembinaan PPAT pada hari Kamis tanggal 21 Oktober 2021 pukul 15.00 WIB.

Dalam pemberian kewenangan tersebut, pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan meliputi beberapa hal menurut peraturan perundang-undangan yaitu:¹⁹

- a. Membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh kepala badan dan peraturan perundang-undangan.
- b. Memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis karena PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan, sebagai dasar pendaftaran haknya.
- c. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

Kantor pertanahan /BPN dalam penyelenggaraan fungsi pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT berlandaskan pada prinsip ketertiban hukum, kepastian hukum dan perlindungan hukum guna mewujudkan ketertiban hukum administrasi pertanahan bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum dihadapan PPAT yang berhubungan dengan hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, menjamin perlindungan hukumnya bagi para pihak. Pada prinsipnya, adanya pembinaan dan pengawasan kantor pertanahan nasional/BPN terhadap PPAT merupakan pelaksanaan dari prinsip ketertiban hukum administrasi pertanahan yang bertujuan agar tetap terpelihara jaminan kelangsungan keseimbangan dalam hubungan hukum yang ditimbulkan oleh kepentingan masyarakat pengguna agar mentaati tata tertib peraturan perundang-undangan yang di dalamnya terkandung nilai keadilan serta memberikan sanksi tegas terhadap siapa yang melanggarnya.

Penanganan Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D) terhadap PPAT yang Melanggar Kode Etik.

Penanganan pelanggaran PPAT terhadap kode etik IPPAT telah diatur di dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik IPPAT. Dalam kode etik IPPAT dijelaskan apabila terdapat PPAT yang diduga melakukan pelanggaran terhadap kode etik, baik dugaan tersebut berasal dari pengetahuan Majelis Kehormatan Daerah sendiri maupun karena laporan dari Pengurus Wilayah ataupun pihak lain kepada Majelis Kehormatan Daerah, maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari

¹⁹ Dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat 3.

Majelis Kehormatan Daerah wajib segera mengambil tindakan dengan mengadakan sidang Majelis Kehormatan Daerah untuk membicarakan dugaan terhadap pelanggaran tersebut.²⁰

Menurut hasil pembicaraan dalam sidang Majelis Kehormatan Daerah ternyata ada dugaan kuat terhadap pelanggaran Kode Etik, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal sidang tersebut, Majelis Kehormatan Daerah berkewajiban memanggil anggota perkumpulan IPPAT yang diduga melanggar tersebut dengan surat tercatat untuk didengar keterangannya dan diberi kesempatan untuk membela diri.²¹ Majelis Kehormatan Daerah baru akan menentukan putusannya mengenai terbukti atau tidaknya pelanggaran Kode Etik serta penjatuhan sanksi terhadap pelanggarnya (apabila terbukti) setelah mendengar keterangan dan pembelaan diri dari anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dalam sidang Majelis Kehormatan Daerah.²² Penentuan putusan dapat dilakukan oleh Majelis Kehormatan Daerah baik dalam sidang itu, maupun dalam sidang lainnya dari Majelis Kehormatan Daerah, asal saja penentuan keputusan melanggar atau tidak, dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 15 (lima belas) hari setelah tanggal dari sidang Majelis Kehormatan Daerah itu, di mana PPAT tersebut telah didengar. Dalam putusan sidang Majelis Kehormatan Daerah dinyatakan terbukti ada pelanggaran terhadap Kode Etik, maka sidang itu sekaligus menentukan sanksi terhadap pelanggarnya.²³

Putusan sidang Majelis Kehormatan Daerah wajib dikirim oleh Majelis Kehormatan Daerah kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melanggar dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi dan tembusannya kepada Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, Pengurus Pusat, Majelis Kehormatan Pusat, dan Pembina PPAT, semuanya itu dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dijatuhkan putusan oleh sidang Majelis Kehormatan Daerah. Apabila pada tingkat kepengurusan Pengurus Daerah belum dibentuk Majelis Kehormatan Daerah, maka Majelis Kehormatan Pusat berkewajiban dan mempunyai wewenang untuk menjalankan kewajiban serta kewenangan Majelis Kehormatan Daerah dalam rangka penegakan Kode Etik atau melimpahkan tugas kewajiban dan kewenangan Majelis Kehormatan Daerah

²⁰ Pasal 9 angka 1 Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²¹ Pasal 9 angka 2 Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²² Pasal 9 angka 3 Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²³ Pasal 9 angka 4 dan 5 Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

tersebut kepada Kewenangan Majelis Kehormatan Daerah terdekat dari tempat kedudukan atau tempat tinggal anggota perkumpulan IPPAT yang melanggar Kode Etik tersebut.²⁴

Putusan yang berisi penjatuhan sanksi *schorsing* (pemecatan sementara) atau *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT dapat diajukan/dimohonkan banding kepada Majelis Kehormatan Pusat. Permohonan untuk banding wajib dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal penerimaan surat putusan penjatuhan sanksi dari Majelis Kehormatan Daerah.²⁵ Majelis Kehormatan Pusat wajib mengirim putusnya kepada PPAT yang mengajukan banding dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi dan tembusannya kepada Majelis Kehormatan Daerah, Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, Pengurus Pusat IPPAT dan Pembina PPAT, semuanya itu dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah sidang Majelis Kehormatan Pusat menjatuhkan keputusannya atas banding tersebut.²⁶

Dalam penanganan pelanggaran PPAT terhadap kode etik di Kabupaten Malang harus mengkaitkan atau melibatkan Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D) yang merupakan wewenang kantor pertanahan /BPN Kabupaten Malang yang dilaksanakan oleh kepala badan pertanahan nasional sesuai dengan peraturan Menteri ATR/BPN karena profesi PPAT dibawah pengawasan otoritas Badan Pertanahan Nasional. Penanganan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dilaksanakan mulai dari tingkat Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MP2D). Dalam hal 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 MP2D.²⁷ Penanganan terhadap PPAT yang diduga melakukan pelanggaran atau yang sudah melakukan pelanggaran sebetulnya sudah diatur secara jelas didalam Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 2018.

Menurut Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 2018 penanganan pelanggaran PPAT dimulai dari tahap pemeriksaan PPAT yang berawal dari

²⁴ Pasal 9 angka 9 dan 10 Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²⁵ Pasal 10 angka 1 dan 2 Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²⁶ Pasal 10 angka 7 Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²⁷ Pasal 30 angka (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah



pemanggilan terhadap PPAT terlapor dilakukan melalui surat yang ditandatangani oleh ketua MP2D. Kemudian MP2D akan memanggil dan membuat sebuah pertemuan untuk menjalankan proses pemeriksaan terhadap PPAT dan akan ditentukan apakah PPAT tersebut melakukan pelanggaran atau tidak. Dalam keadaan mendesak pemanggilan dapat dikirimkan melalui faksimili dan/atau surat elektronik yang segera disusul dengan surat pemanggilan resmi. Terlapor wajib hadir sendiri memenuhi panggilan dan tidak boleh didampingi penasihat hukum. Pemanggilan terhadap PPAT terlapor dilakukan paling banyak tiga kali. Pemanggilan pertama dilakukan paling lambat tujuh hari kalender sebelum pemeriksaan.

Apabila pemanggilan pertama kali sampai dengan hari ketujuh kalender terlapor tidak datang sejak tanggal pemanggilan, maka dilakukan panggilan kedua. Apabila jangka waktu tujuh hari kalender setelah panggilan kedua terlapor tidak datang, dilakukan pemanggilan ketiga. Selanjutnya apabila tujuh hari kalender setelah panggilan ketiga terlapor tidak datang, proses pemeriksaan dapat dilanjutkan tanpa kehadiran terlapor.²⁸ Keterangan dari terlapor dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Keterangan yang ditandatangani oleh pemeriksa dan terlapor. Apabila terlapor tidak mau menandatangani Berita Acara Pemberian Keterangan, pemeriksaan tetap dapat dilanjutkan.

Penentuan pengambilan keputusan dilaksanakan dengan rapat pembahasan yang diselenggarakan di kantor pertanahan. Selanjutnya hasil pelaksanaan rapat pembahasan dituangkan dalam bentuk berita acara pengambil keputusan.²⁹ Hasil pemeriksaan MP2D dibuat dalam bentuk laporan dan disampaikan kepada kepala kantor pertanahan. Laporan hasil pemeriksaan memuat alasan dan pertimbangan yang dijadikan dasar untuk memberikan rekomendasi dalam pemberian putusan dan jenis sanksi terhadap PPAT terlapor. Rekomendasi dalam pemberian putusan dan jenis sanksi terhadap PPAT terlapor berupa pemberian sanksi teguran tertulis atas hasil pemeriksaan berupa rekomendasi pemberian sanksi teguran tertulis, kepala kantor pertanahan menindaklanjuti dengan menerbitkan surat teguran tertulis kepada PPAT dan pemberian sanksi pemberhentian berupa pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat, serta terdapat rekomendasi bahwa tidak terjadi indikasi pelanggaran.³⁰

²⁸ Hatta Isnaini, Wahyu Utomo, *op.cit*, hlm. 132-133.

²⁹ Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/BPN Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

³⁰ Pasal 34 Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Surat teguran tertulis memuat jenis pelanggaran dan tindak lanjut yang harus dipenuhi oleh PPAT. Surat teguran tertulis berlaku untuk jangka waktu satu bulan. Apabila PPAT tidak mematuhi dan/atau tidak menindaklanjuti teguran tertulis kesatu sampai dengan jangka waktu empat belas hari kalender, dapat langsung diberikan teguran tertulis kedua. Sanksi berupa teguran tertulis diberikan paling banyak dua kali. Apabila PPAT telah mendapatkan teguran sebanyak dua kali dan PPAT tetap melakukan pelanggaran, kepala kantor pertanahan melaporkan kepada kepala kantor wilayah BPN untuk diberikan sanksi berupa pemberhentian sementara.³¹ PPAT yang dikenai sanksi berupa teguran tertulis oleh kepala kantor pertanahan dapat mengajukan keberatan secara tertulis kepada kepala kantor wilayah BPN dalam tenggang waktu paling lama empat belas hari kalender sejak surat teguran diterima. Namun, apabila pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, PPAT tidak dapat mengajukan keberatan.³²

Hal ini bertolak belakang dengan fakta yang diperoleh peneliti di lapangan. Sebenarnya struktur MP2D di Kabupaten Malang telah terbentuk namun masih belum berjalan, sehingga MPD Notaris berinisiatif menggantikan peran MP2D. MPD notaris Kabupaten Malang terdiri dari 9 anggota. Tiga orang dari akademisi, tiga orang dari ASN, dan tiga orang dari organisasi notaris. MPD notaris bergerak berdasarkan aduan masyarakat yang masuk terkait dengan pelanggaran PPAT ke MPD notaris akibat belum disosialisasikannya MP2D kepada masyarakat. Profesi notaris dan PPAT merupakan dua hal yang sangat berbeda. Tidak ada dalam aturan bahwa MPD notaris dalam hal ini menggantikan peran MP2D, karena pelanggaran oleh PPAT sebenarnya tidak banyak dan hal ini semata-mata dilakukan sebagai upaya meminimalisir pelanggaran oleh PPAT di Kabupaten Malang.³³

MPD notaris hanya menjalankan peran MP2D sesuai dengan kapasitasnya. Tidak semua pelanggaran oleh PPAT ditangani oleh MPD notaris. Sebagai contoh apabila ada laporan dari masyarakat terkait dengan PPAT yang menerapkan tarif keuangan yang memberatkan pengguna jasa PPAT, MPD notaris tidak mempunyai kapasitas dalam penanganannya. Karena tidak ada dalam peraturan bahwa MPD notaris melakukan semua

³¹ Pasal 36 Peraturan Menteri ATR/BPN Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³² Pasal 37 angka (1) dan (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³³ Hasil wawancara dengan PPAT Yudi Ansyah,SH. pada hari senin tanggal 15 November 2021 pukul 11.40 WIB

tugas dan wewenang MP2D dalam menangani pelanggaran oleh PPAT khususnya di Kabupaten Malang.

MPD notaris dalam menangani pelanggaran PPAT dimulai dari pemanggilan PPAT yang diduga melakukan pelanggaran. Pemanggilan tersebut harus dihadiri oleh terlapor dan pelapor. Pemanggilan tersebut dilakukan sebanyak maksimal 3 kali dengan tiap panggilan berlaku 7 hari kalender. Apabila dengan 3 kali pemanggilan PPAT yang diduga melanggar tidak hadir maka MPD notaris akan bergerak mendatangi kantor PPAT tersebut. Tetapi dengan 1 kali pemanggilan biasanya PPAT sudah merespon. Dalam pemanggilan tersebut dilakukan mediasi antara pelapor dan terlapor terkait dengan dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Permasalahan pelanggaran oleh PPAT di Kabupaten Malang semuanya dapat diatasi dengan mediasi. Sanksi yang diberikan kepada PPAT tidak sampai dengan adanya pemberhentian sementara atau pemecatan.³⁴

Hambatan atau Kendala Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D) dalam Penanganan Pelanggaran Kode Etik.

Sejak terbentuknya MP2D menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah sampai saat ini di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang masih belum berjalan atau belum dilaksanakan secara nyata. Hal ini juga merupakan suatu kendala bagi pembinaan dan pengawasan PPAT Kabupaten Malang dalam melaksanakan peraturan Menteri tersebut. Selain itu juga membuat kebingungan bagi PPAT yang aktif menjalankan tugasnya karena tidak adanya pengawasan.

Faktor-faktor yang menjadi hambatan dan kendala belum berjalannya MP2D menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah sebagai berikut:

- 1) Kepala kantor pertanahan Kabupaten Malang mengesampingkan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT wilayah kerja Kabupaten Malang, karena menurutnya pelayanan kantor pertanahan kabupaten Malang cukup banyak setiap harinya. sedangkan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan PPAT wilayah Kabupaten Malang dengan jumlah 194 PPAT cukup menyita banyak waktu, ditambah lagi dengan anggaran dana dari pusat yang terbatas.

³⁴ Hasil wawancara dengan PPAT Yudi Ansyah,SH. pada hari Senin tanggal 15 November 2021 pukul 11.55 WIB.

- 2) Bagian seksi pembinaan PPAT dijadikan satu dengan pemeliharaan data hak atas tanah, tugas dan fungsi bagian ini bertanggung jawab atas berbagai hal tentang pelayanan pertanahan. Sedangkan di kantor pertanahan Kabupaten Malang staf Kantor Pertanahan yang membidangi bagian ini adalah 1 orang kepala seksi dibantu dengan 1 orang pegawai tetap dan 2 orang tenaga honorer, bagian seksi ini lebih fokus kepada pelayanan kantor pertanahan mengenai hak atas tanah berupa pengecekan sertipikat.
- 3) Belum adanya kepala seksi yang menetap di bidang Pembinaan dan Pengawasan. Karena seksi pemeliharaan data hak atas tanah dan pembinaan PPAT dijabat oleh staf Kantor Pertanahan yang notabene adalah pegawai negeri sipil yang kedudukannya dapat dipindah-pindah dan diganti-ganti. Pergantian pejabat Kantor Pertanahan tidak ada periodenya maka setiap kali ada pejabat baru di suatu bidang akan melakukan penyesuaian diri dengan kebijakan atau kebiasaan di kantor pertanahan yang baru, fokus adaptasinya hanya pada program yang paling sering dimohonkan. Perubahan-perubahan pada posisi tersebut tidak diatur dalam peraturan Menteri dan tidak ada regulasi waktu untuk berapa lama para kepala seksi menjabat, tetapi perubahan-perubahan tersebut tunduk berdasarkan surat edaran dari Kanwil bila akan melakukan perubahan.

Penulis dalam penelitian ini juga melakukan pengamatan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Malang, berdasarkan dari hasil pengamatan penulis memang pekerjaan di kantor pertanahan bagian pemeliharaan data hak tanah memang sangat banyak. Dilihat dari permohonan pengecekan sertifikat yang dilakukan oleh PPAT setiap minggunya bisa mencapai lebih dari 100 sertifikat. Sedangkan menurut pengamatan peneliti di kantor PPAT Erwin Suhardiman S. Sos., SH., M.Kn untuk pengecekan sertifikat sehari bisa mencapai 10 permohonan sertifikat. Selain itu belum dengan adanya program pemerintah seperti pendaftaran tanah sistematis dan lengkap (PTSL) yang merupakan program dari Presiden Joko Widodo untuk memfasilitasi pemberian sertifikat tanah kepada masyarakat, juga memiliki target dari pusat.³⁵ maka seluruh staf kantor pertanahan Kabupaten Malang merasa bahwa kurangnya sumber daya manusia yang tidak sebanding dengan tugasnya menjadikan beberapa tugas yang terbengkalai salah satunya

³⁵ Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, *Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, JURNAL HUKUM dan KENOTARIATAN Volume 3 Nomor 2 Agustus 2019, hlm. 240.

pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT wilayah Kabupaten Malang. Tidak hanya itu, permasalahan yang mempengaruhi terkendalanya pembinaan dan pengawasan adalah anggaran dari pusat untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT ini sangat terbatas, jadi anggaran dana hanya cukup untuk keperluan pembinaan dan sosialisasi terhadap kebijakan baru atau penerapan sistem pertanahan yang baru terhadap pelayanan pertanahan.

Meskipun MP2D belum berjalan namun dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang telah melakukan upaya-upaya untuk mengantisipasi adanya pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yaitu melakukan pembinaan PPAT terkait dengan diskusi permasalahan yang terjadi di lapangan. Pembinaan yang dilakukan tergantung dengan tema yang dibahas atau dari pelanggaran-pelanggaran yang sering muncul di lapangan. Pembinaan PPAT di Kabupaten Malang tidak hanya dari kantor pertanahan Kabupaten Malang saja tetapi bisa juga langsung dari Kantor Wilayah BPN Jawa Timur yang dihadiri oleh para PPAT seluruh Kabupaten Malang yang melaksanakan jabatannya secara aktif. Dalam melakukan pembinaan PPAT juga menemui hambatan dan kendala yaitu dengan adanya pandemi COVID-19 yang sangat berdampak bagi seluruh kegiatan.

Kemunculan COVID-19 dinyatakan sebagai pandemi global oleh *World Health Organization* (WHO) pada akhir tahun 2019. Sebagian besar negara-negara di dunia telah terdampak wabah COVID-19 termasuk Indonesia. Tidak hanya menyebabkan dampak ekonomi, sosial dan politik secara makro, covid-19 juga menyebabkan berbagai dampak negatif lainnya seperti diberlakukannya pembatasan interaksi sosial atau fisik (*social/physical distancing*).³⁶ Kegiatan yang menimbulkan kerumunan yang dilarang oleh pemerintah membuat pembinaan PPAT terhenti di tahun 2019 dan belum dilaksanakan kembali sampai saat ini. Pembinaan PPAT ini sebenarnya merupakan salah satu upaya kantor pertanahan dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan Menteri di atas karena MP2D belum berjalan. Namun sebagai langkah selanjutnya dikatakan masih akan didiskusikan kembali bersama kepala kantor dan anggota IPPAT untuk membahas mengenai MP2D agar bisa segera dijalankan sesuai dengan Peraturan Menteri yang telah disahkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

³⁶ Munhamir Ihwana Ahmadi, Suratman , Afandi, *Efektivitas Persidangan Online Perkara Pidana Pada Masa Pandemi Covid-19 Terhadap Objektivitas Hakim (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I.A Khusus)*, DINAMIKA ISSN (Print) : 0854-7254 | ISSN (Online) : 2745-9829 Volume 27 Nomor 16 Bulan Juli 2021, 2336-2354.

KESIMPULAN

Tingkat kepatuhan PPAT terhadap kode etik di Kabupaten Malang cukup patuh dalam menjalankan tugasnya namun bukan berarti PPAT dianggap steril dari pelanggaran. Meskipun dianggap cukup patuh tetap diperlukan pembinaan dan pengawasan PPAT di Kabupaten Malang demi mewujudkan PPAT yang profesional dan berintegritas. Pembinaan dan pengawasan PPAT terhadap kode etik di Kabupaten Malang harus melibatkan MP2D akan tetapi MP2D masih belum berjalan sampai saat ini.

Penanganan PPAT yang melanggar kode etik di Kabupaten Malang merupakan wewenang dari MP2D. Namun fakta yang terjadi di lapangan MP2D di Kabupaten Malang masih belum berjalan sehingga membuat MPD Notaris Kabupaten Malang berinisiatif untuk menggantikan sementara MP2D dalam menangani pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Hal ini dilakukan MPD notaris Kabupaten Malang karena mempertimbangkan laporan masyarakat kepada MPD Notaris terkait pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Selain itu masyarakat juga belum mengetahui apa itu perbedaan MPD Notaris dengan MP2D dikarenakan BPN belum melakukan sosialisasi mengenai MP2D terhadap masyarakat.

Hambatan atau kendala pembinaan dan pengawasan PPAT terhadap kode etik dikarenakan MP2D di Kabupaten Malang belum berjalan. Hal tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satunya adalah Kepala kantor pertanahan mengesampingkan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT wilayah kerja Kabupaten Malang, karena pekerjaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang cukup banyak setiap harinya, kurangnya sumber daya manusia dan anggaran dari pusat yang terbatas. Sebagai upaya dalam meminimalisir pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, BPN Kabupaten Malang juga melakukan pembinaan secara rutin yang dilakukan setiap satu tahun sekali, namun terhenti akibat adanya pandemi COVID-19.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P.Parlindungan, 2002, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Bandung : Mandar Maju.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- H. Suratman. dan H. Philips Dillah, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Alfabeta, Bandung.

KEPATUHAN PPAT KABUPATEN MALANG TERHADAP KODE ETIK OLEH MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAERAH (MP2D) (Tri Andaru Wibowo, Sunardi)

Habib Adjie, 2011, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.

Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kencana.

Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2018, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju.

Peraturan Perundang-Undangan

Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria.

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Jurnal

Diyan Isnaeni, *Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria yang Berparadigma Pancasila*, JU-ke, Volume 1, Nomer 2, Desember 2017, hlm 83.

Isdiyana Kusuma Ayu, *Problematisa Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Legality, ISSN : 2549-4600, Vol. 27, No. 1, Maret 2019-Agustus 2019, hlm. 27-40.

Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, *Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, JURNAL HUKUM dan KENOTARIATAN Volume 3 Nomor 2 Agustus 2019, hlm. 240.

Munhamir Ihwana Ahmadi, Suratman , Afandi, *Efektivitas Persidangan Online Perkara Pidana Pada Masa Pandemi Covid-19 Terhadap Objektivitas Hakim (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I.A Khusus)*, DINAMIKA ISSN (Print) : 0854-7254 | ISSN (Online) : 2745-9829 Volume 27 Nomor 16 Juli 2021, 2336-2354

Internet

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt57878568c57bd/3-potensi-masalah-bagi-ppat-akibat-perluasan-wilayah-kerja> diakses pada tanggal 8 September 2021 pukul 07.45 WIB.

