

TESIS

**PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM MENCEGAH TERLIBAT MAFIA TANAH**

***DEVELOPMENT AND SUPERVISION OF OFFICIALS MAKING LAND
DEEDS IN PREVENTING INVOLVEMENT IN THE LAND MAFIA***



Oleh:

**NURCAHYA SYAMSUL
NIM. B022192028**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM MENCEGAH TERLIBAT MAFIA TANAH**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister Pada
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

NURCAHYA SYAMSUL
NIM. B022192028

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

TESIS

**PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
MENCEGAH TERLIBAT MAFIA TANAH**

Disusun dan diajukan oleh:

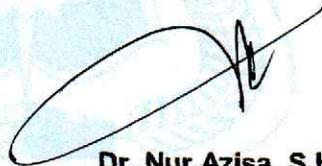
NURCAHYA SYAMSUL
NIM: **B022192028**

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 8 Desember 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui:

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Prof. Dr. Muhadar, S.H., M.Si
NIP. 195903171987031002

Dr. Nur Azisa, S.H., M.H
NIP. 196107071997021001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum
NIP. 19641123 199002 2 001

Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Nurcahya Syamsul
Nim : B022192028
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MENCEGAH TERLIBAT MAFIA TANAH** adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan proposal tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Proposal Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 8 Desember 2023

Yang membuat pernyataan,



Nurcahya Syamsul
NIM. B022192028

UCAPAN TERIMAKASIH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Segala puji dan syukur kehadiran Allah ﷻ yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta tak lupa peneliti haturkan salam dan salawat atas junjungan Nabi Muhammad ﷺ sehingga proses belajar mengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin sampai dengan penulisan tesis dengan judul “PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MENCEGAH TERLIBAT MAFIA TANAH” ini dapat diselesaikan dengan baik. *Alhamdulillah.*

Penghargaan yang setinggi-tingginya peneliti persembahkan kepada orang-orang yang telah menyebutkan nama peneliti di setiap do'anya, Ayahanda Alm. H. Syamsul Djamaluddin dan Ibunda Hj. Nursinah Utami yang dengan ikhlas, sabar dan penuh kasih sayang selalu mendoakan peneliti hingga sampai pada tahap ini. Tak lupa peneliti haturkan terima kasih kepada saudari terkasih Nurwahyuni Syamsul, yang senantiasa memberikan dukungan tenaga, modal, dan moral guna penyelesaian penyusunan tesis ini. Kemudian tak lupa juga peneliti haturkan terima kasih kepada Hermawan Suhendra memberi dukungan atas penyusunan tesis ini.

Peneliti menyadari, begitu banyak kendala dan hambatan dalam menyelesaikan tesis ini. Namun, berkat arahan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, tesis ini dapat terselesaikan dengan baik meskipun tak dapat dipungkiri masih banyak kekurangan di dalamnya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati peneliti menyampaikan terima kasih yang sangat mendalam kepada Prof. Dr. Muhadar, S.H., M.Si. selaku Pembimbing Utama dan Dr. Nur Azisa, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping atas kesediaan waktu, segala kesabaran, bantuan, bimbingan, nasihat, arahan, dan juga saran yang diberikan selama ini

kepada peneliti. Rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya peneliti sampaikan pula kepada Prof. Dr. H. M. Said Karim, S.H., M.H., M.Si., CLA. selaku penguji, Dr. Kahar Lahae S.H., M.Hum. selaku penguji dan Dr. Abdul Muis S.H., M.H. selaku penguji yang telah memberikan arahan, saran dan masukan untuk perbaikan tesis ini.

Ucapan terima kasih juga peneliti sampaikan kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D.,Sp.BM(K). (Wakil Rektor Bidang Akademik dan kemahasiswaan), Prof.Subehan,S.Si.,M.Pharm.,Ph.D.,Apt. (Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Pengembangan), Prof. Dr.Farida Patitingi, S.H.,M.Hum. (Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi), Prof.Dr.Eng. Adi Maulana,S.T.,M.Phil. (Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi,Kewirausahaan dan Bisnis);
2. Prof. Dr. Hamzah Halim S.H., M.H., M.A.P selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
3. Prof. Dr.Maskun,S.H.,LL.M selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof.Dr. Iin Karita Sakharina,S.H.,M.A. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
4. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
5. Para Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung;
6. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi dengan baik;

7. Bapak dan Ibu Notaris Kota Makassar yang sangat ramah yang telah mempermudah peneliti untuk mendapatkan informasi dan bersedia untuk dilakukan wawancara terkait dengan penulisan tesis ini.
8. Sahabat-sahabat saya di S2 Kenotariatan, Siti Azisiah Audya Rahman, Andi Nur Shabranah, Hasnaini Nasir, Yulfira Briliyanti R dan Irmayanti Sidang terima kasih atas dukungan yang telah diberikan kepada peneliti.
9. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin VERUM 2019 terima kasih atas kebersamaannya dan dukungan selama ini.
10. Terima kasih untuk Keluarga Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Kelas B yang tidak bisa peneliti sebutkan satu-satu;
11. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang turut membantu serta menyumbangkan pemikirannya kepada peneliti dalam menyelesaikan tesis ini.

Peneliti menyadari bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi isi maupun dari segi penulisan. Oleh karena itu dengan ikhlas dan terbuka peneliti mengharapkan saran, masukan dan kritikan yang bersifat membangun. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 8 Desember 2023

Nurchahya Syamsul

ABSTRAK

NURCAHYA SYAMSUL (B022192028). *Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mencegah Terlibat Mafia Tanah*, dibimbing oleh Muhadar dan Nur Azisa.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk dan mekanisme pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam mencegah terlibat mafia tanah dan untuk menganalisis kendala apakah yang dihadapi dalam upaya pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam mencegah terlibat mafia tanah.

Tipe penelitian ini adalah tipe penelitian empiris yang dilakukan di Kota Makassar. Data dikualifikasi sebagai data primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data dengan kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder akan dianalisis secara deduksi logis (*sylogisme*) kemudian secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, bentuk dan mekanisme pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT adalah pembinaan dilakukan dengan beberapa mekanisme antara lain: penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan, pemeriksaan ke kantor PPAT secara periodik dan/atau pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai perundang-undangan dan Kode Etik. Sedangkan untuk pengawasan dilakukan dengan beberapa mekanisme antara lain: pengawasan atas pelaksanaan jabatan PPAT yang dilakukan dengan melakukan pemeriksaan ke kantor PPAT (temuan langsung) atau cara pengawasan lainnya, misalnya menindaklanjuti pengaduan, baik pengaduan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) maupun pengaduan dari Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Dan kendala yang dihadapi dalam upaya pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT adalah belum berjalannya secara mandiri dan konsisten peran dari Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam menjalankan tugasnya..

Kata Kunci : *Pembinaan, Pengawasan, PPAT, Mafia Tanah*

ABSTRACT

NURCAHYA SYAMSUL (B022192028). *Guidance and Supervision of Land Deed Making Officials in Preventing Involvement in the Land Mafia*, supervised by Muhadar and Nur Azisa.

This research aims to analyze the form and mechanism of guidance and supervision of PPAT in preventing involvement in the land mafia and to analyze what obstacles are faced in efforts to provide guidance and supervision of PPAT in preventing involvement in the land mafia.

This type of research is a type of empirical research conducted in Makassar City. Data is qualified as primary and secondary data using data collection techniques using literature and field research. The data obtained, both primary data and secondary data, will be analyzed using logical deduction and then descriptively.

The results of the research show that the form and mechanism of guidance and supervision of PPAT is that guidance is carried out using several mechanisms, including: delivery and explanation of policies that have been determined by the Minister regarding the implementation of PPAT duties in accordance with statutory provisions, socialization, policy dissemination and land laws and regulations, periodic inspections at the PPAT office and/or guidance on the implementation of PPAT duties and functions in accordance with legislation and the Code of Ethics. Meanwhile, supervision is carried out using several mechanisms, including: supervision of the implementation of the PPAT office which is carried out by conducting inspections at the PPAT office (direct findings) or other methods of supervision, for example following up on complaints, both complaints from the public (individuals/legal entities) and complaints from the Association. Land Deed Making Official (IPPAT). And the obstacle faced in efforts to guide and supervise PPAT is that the role of the Board of Trustees and PPAT Supervisors has not been carried out independently and consistently in carrying out their duties.

Keywords: *Development, Supervision, PPAT, Land Mafia*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1 Latar Belakang Masalah.....	1
2 Rumusan Masalah.....	9
3 Tujuan Penelitian.....	10
4 Manfaat Penelitian.....	10
5 Orisinalitas Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
1 PPAT Sebagai Pejabat Umum.....	14
2 Tinjauan Umum Pembinaan.....	26
3 Tinjauan Umum Pengawasan.....	28
4 Kejahatan Di Bidang Pertanahan.....	36
5 Landasan Teori.....	43
5.1. Teori Tanggung Jawab.....	43
5.2. Teori Pengawasan.....	45
5.3. Teori Efektivitas Hukum.....	48
6 Kerangka Pikir.....	50
7 Bagan Kerangka Pikir.....	52
8 Definisi Operasional.....	53

BAB III METODE PENELITIAN.....	55
1 Tipe Penelitian.....	55
2 Lokasi Penelitian	55
3 Populasi dan Responden	56
4 Jenis dan Sumber Data	56
5 Teknik Pengumpulan Data	57
6 Analisis Data	57
BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN	59
1. Bentuk Dan Mekanisme Pembinaan Dan Pengawasan Terhadap PPAT Dalam Mencegah Terlibat Mafia Tanah Oleh Kementerian BPN	59
1.1. Sosialisasi Kebijakan Kementerian BPN.....	59
1.2. Diseminasi Kebijakan Kementerian BPN	65
1.3. Pemeriksaan Ke Kantor PPAT	70
1.4. Menindaklanjuti Pengaduan Pelanggaran PPAT	82
2. Kendala Yang Dihadapi Dalam Upaya Pembinaan Dan Pengawasan Terhadap PPAT Dalam Mencegah Terlibat Mafia Tanah	91
2.1. PPAT Tidak Rutin Melaporkan Akta Yang Dibuat	91
2.2. PPAT Tidak Mengidahkan Surat Teguran Yang Diberikan	96
2.3. Anggaran.....	106
BAB V PENUTUP.....	110
1. Penutup.....	110
2. Saran.....	111
DAFTAR PUSTAKA.....	112

BAB I

PENDAHULUAN

1 Latar Belakang Masalah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerja PPAT tersebut. Jabatan PPAT di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah.

Pengertian PPAT menurut A. P. Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum yang artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.¹

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambtenaren*, yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara (BW) dan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PjN). Menurut kamus hukum, salah satu arti *ambtenaren* adalah pejabat. Dengan demikian tugas *openbare ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas bertalian dengan

¹ A.P. Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Rajawali Mandar Maju, Bandung, hal. 131 .

kepentingan publik sehingga tepat jika openbare ambtenaren diartikan sebagai pejabat publik. Khusus openbare ambtenaren yang diterjemahkan sebagai pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik. Dengan demikian, pejabat umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik.²

Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Keberadaan alat bukti tertulis berupa akta otentik menentukan secara jelas mengenai hak dan kewajiban seseorang dan menjamin adanya kepastian hukum.

PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute)

² Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung, hal. 16

yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut diatas seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.³

Pembuatan akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pensertipikatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan

³ *Ibid.*

kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT.

PPAT merupakan jabatan yang memiliki harkat dan martabat yang sangat tinggi dan terhormat. Dalam menjalankan tugas dan fungsinya melayani masyarakat dalam bidang pertanahan, maka PPAT harus senantiasa menjaga martabatnya karena jabatan yang diembannya adalah jabatan kepercayaan yang diberikan oleh pemerintah berdasarkan undang-undang. Namun pada praktiknya masih saja ada PPAT yang melakukan kesalahan atau melakukan perbuatan yang melanggar aturan hukum baik dalam menjalankan jabatannya maupun di luar jabatannya yang pada akhirnya dijatuhi hukuman pidana oleh aparat penegak hukum.

Hukuman pidana terhadap PPAT sebagian besar karena terjadinya tindak pidana di bidang pertanahan yang dilakukan oleh PPAT yang biasanya dibarengi menjadi bagian dari mafia tanah atau kelompok dari mafia tanah. Senada yang dikatakan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) bahwa setidaknya ada lima unsur pihak yang punya potensi tinggi untuk terlibat dalam praktik mafia tanah, unsur tersebut sendiri berasal dari oknum pegawai BPN, Pengacara, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oknum Camat, dan Kepala Desa.⁴

Adapun modus operandi tindak pidana di bidang pertanahan yang sering terjadi di masyarakat adalah :

⁴ <https://ekbis.sindonews.com/read/973627/34/menteri-hadi-ungkap-5-pihak-yang-kerap-menjadi-bagian-mafia-tanah-1671455525>. Diakses pada tanggal 4 Juni 2023

- 2.3.1.1.1.1. Akta Jual Beli palsu;
- 2.3.1.1.1.1.2. Akta Pelepasan Hak palsu;
- 2.3.1.1.1.1.3. Akta Hibah palsu;
- 2.3.1.1.1.1.4. Akta Risalah Lelang palsu;
- 2.3.1.1.1.1.5. Surat jual beli di bawah tangan palsu;
- 2.3.1.1.1.1.6. Eigendom Verponding palsu;
- 2.3.1.1.1.1.7. SPPT PBB palsu;
- 2.3.1.1.1.1.8. Girik palsu;
- 2.3.1.1.1.1.9. Sertipikat palsu;
- 2.3.1.1.1.1.10. Surat Keterangan Waris palsu;
- 2.3.1.1.1.1.11. Sertipikat sudah dibatalkan;
- 2.3.1.1.1.1.12. Surat Keterangan Tidak Sengketa palsu;
- 2.3.1.1.1.1.13. Penipuan atau penggelapan.⁵

Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas sosial masyarakat.⁶

⁵ Sepyo Achanto, 2022, *Pembinaan dan Pengawasan PPAT Dalam Mencegah Terlibat Mafia Tanah (Disampaikan dalam Kegiatan Rakernas Pengurus IPPAT)*, Jakarta, hal. 4

⁶ Muhammad Yamin Lubis, dan Abdul Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*. CV. Mandar Maju. Bandung, hal. 104.

Peran PPAT yang berpotensi terlibat atau menjadi bagian dari mafia tanah yang seringkali dilakukan oleh PPAT adalah sebagai berikut:

1. Penomoran akta oleh PPAT sesuai wilayah kerjanya, sedangkan pembuatan dan pembacaan akta dilakukan oleh PPAT lain;
2. Jual nomor kepada calo / pihak ketiga, PPAT atau Notaris tinggal tanda tangan;
3. Obyek tanah milik adat tidak dikuasai fisik dalam keadaan kosong, tidak benar-benar di cek kepada Kepala Desa atau Kelurahan;
4. Tanggal dalam akta tidak sesuai dengan kehadiran pada pihak;
5. Para pihak tidak hadir tetapi ditulis hadir;
6. Para pihak tidak ada membubuhi tandatangan tetapi ditulis atau ada tandatangannya;
7. Pencantuman pembacaan akta yang harus dilakukan oleh PPAT sendiri padahal sebenarnya tidak dilakukan.⁷

Kenyataan tersebut dapat dilihat dari terjadinya berbagai bentuk kasus mafia tanah yang telah dapat melakukan pemalsuan terhadap sertipikat hak atas tanah. Serangkaian pemalsuan sertipikat tanah dimulai dari peran mafia tanah yang dimulai dari memalsukan dokumen surat kuasa penjualan tanah atau surat jual beli tanah, penggunaan surat tanda kepemilikan yang ada di kantor pemerintahan desa atau kelurahan yang dibantu oleh para pejabat terkait, atau dengan cara memalsukan atas hak yang dapat dijadikan timbulnya suatu gugatan di Pengadilan, yang mana pemalsuan tersebut adalah terhadap adanya bentuk otentik berupa tulisan

⁷ Sepyo Achanto, *Op.Cit.*, hal. 6

atau surat, namun apabila dibuktikan tidak dapat menggambarkan sebagaimana mestinya dengan sah atau benar.⁸

PPAT di dalam menjalankan tugas dan fungsinya melayani masyarakat dalam bidang pertanahan, PPAT wajib selalu untuk menjaga martabatnya dikarenakan jabatan PPAT sebagai pejabat umum yang diembannya adalah jabatan kepercayaan yang diberikan oleh pemerintah berdasarkan undang-undang. Tetapi pada kenyataannya di tengah masyarakat masih sering terjadi oknum PPAT yang telah melakukan kesalahan atau melakukan perbuatan yang melanggar hukum baik dalam menjalankan jabatannya maupun di luar jabatannya yang pada akhirnya diberikan hukuman oleh aparat penegak hukum.

Fenomena yang terjadi saat ini di berbagai media elektronik, cetak dan media sosial yang ada saat ini diberitakan kalau telah banyak PPAT yang menjadi saksi, tersangka, terdakwa dan bahkan telah divonis hukuman penjara oleh Pengadilan karena telah melakukan pelanggaran tindak pidana yang terkait dibidang pertanahan dan terlibat dalam mafia tanah. Salah satu kasus tindak pidana di bidang pertanahan yang mencolok yang melibatkan PPAT adalah kasus yang merugikan artis Nirina Zubir yang dilakukan oleh Asisten Rumah Tangganya yang berkomplot dengan PPAT menjadi mafia tanah.

Adapun peristiwa hukumnya adalah pihak Asisten Rumah Tangga bekerjasama dengan pihak PPAT melakukan balik nama atas 6 (enam)

⁸ Muhammad Chafi Sholeh, 2021. *Analisis Yuridis Resiko Pemalsuan Terhadap Pengadaan Sertifikat Elektronik di Indonesia*. Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Vol. 27 No. 10, Juli 2021. Unisma. hal. 1531.

sertipikat hak atas tanah milik orang tua Nirina Zubir ke atas nama Asisten Rumah Tangga dan pasangan kawinnya. Terdapat 3 (tiga) orang PPAT yang terlibat dalam proses balik nama ini, ketiganya berinisial ER, F dan IR. Setelah nama pemegang hak di sertipikat tersebut beralih menjadi nama Asisten Rumah Tangga dan pasangan kawinnya, selanjutnya mereka berdua mengalihkan sertipikat hak atas tanah tersebut kepada pihak lain melalui jual beli.⁹

Selain kasus tersebut di atas, terdapat kasus lainnya tentang keterlibatan PPAT dengan mafia tanah. Kronologi dari kasus mafia tanah tersebut adalah bermula tersangka SJO menjual tanah dengan luas sekitar 10 (sepuluh) hektar yang berlokasi di Desa Malangsari, Lampung Selatan dengan menggunakan dokumen pendukung kepemilikan yang diduga palsu. Pasalnya tanah yang semula berada di Desa Gunung Agung, Sekampung Udik, Lampung Timur, kemudian beralih menjadi di Desa Malang Sari Lampung Selatan. Tanah tersebut dijual oleh SJO kepada AM, penjualan tanah tersebut diatasnamakan kepada SJO sendiri, serta lima orang anak dan kerabatnya sebagai penjual. Sementara tersangka RA yang merupakan seorang PPAT dilibatkan dalam proses pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM), RA sebagai seorang PPAT diminta untuk membuat Akta Jual Beli

⁹ <https://www.cnnindonesia.com/nasional/kronologi-lengkap-kasus-mafia-tanah-nirina-zubir>. Diakses pada tanggal 15 Juli 2023

(AJB) tanah yang isinya memuat keterangan palsu atas transaksi jual beli tanah tersebut.¹⁰

Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bagian penting dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sebagai sebuah profesi yang kewenangannya diberikan berdasarkan delegasi kewenangan dari intitusi Badan Pertanahan Nasional, dikarenakan Profesi PPAT merupakan salah satu bagian dari sistem pendaftaran tanah yang merupakan delegasi kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional RI, maka profesi PPAT di dalam menjalankan tugas dan fungsinya dibina dan diawasi oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Upaya pembinaan dan pengawasan tersebut, dilakukan dengan tujuan pencapaian maksimal pelaksanaan tugas Profesi PPAT, serta memantau PPAT untuk tidak melakukan pelanggaran hukum di dalam menjalankan tugasnya, serta terhindar dari sanksi

Berdasarkan uraian tersebut di atas dan untuk mengakomodir kepentingan pembahasan permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam suatu karya ilmiah berbentuk tesis.

2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

¹⁰ <https://lampung.tribunnews.com/kasus-mafia-tanah-di-lampung-selatan-oknum-ppat-dan-juru-ukur-bpn-terlibat>. Diakses pada tanggal 5 September 2023

1. Bagaimanakah bentuk dan mekanisme Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT dalam mencegah terlibat Mafia Tanah?
2. Kendala apakah yang dihadapi dalam Upaya Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT dalam mencegah terlibat Mafia Tanah?

3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, yang menjadi tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis bentuk dan mekanisme Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT dalam mencegah terlibat Mafia Tanah.
2. Untuk menganalisis kendala apakah yang dihadapi dalam upaya Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT dalam mencegah terlibat Mafia Tanah.

4 Manfaat Penelitian

Setiap penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Manfaat penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dibidang ilmu hukum, khususnya dibidang hukum

agraria yang berkaitan dengan Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat baik kepada pembaca, PPAT maupun kepada penulis sendiri. Adapun manfaat yang dimaksudkan adalah sebagai berikut :

a. Manfaat bagi pembaca

Diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan, khususnya pengetahuan tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

b. Manfaat bagi penulis sendiri

Diharapkan disamping memenuhi salah satu syarat penyelesaian program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, juga untuk menambah pengetahuan serta wawasan di bidang ilmu pertanahan dan tindak pidana di bidang pertanahan khususnya dalam menjalankan profesi PPAT nantinya.

5 Orisinalitas Penelitian

Permasalahan mengenai Pembinaan dan Pengawasan PPAT dalam mencegah terlibat Mafia Tanah BPN dan kendala apakah yang dihadapi dalam Upaya Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT, berdasarkan pencairan yang peneliti lakukan dan hal ini dapat dilihat juga

dari jumlah literatur baik dibuku maupun tulisan-tulisan di internet yang masih sangat sedikit. Adapun penulis menemukan penelitian yang berkaitan dengan pembinaan dan pengawasan PPAT oleh Kementerian BPN dan kendala apakah yang dihadapi dalam upaya pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT adalah sebagai berikut:

1. Hamidah Nur Ainiyah, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Pencegahan Mafia Tanah Di Kabupaten Tuban*. Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Di dalam penelitiannya membahas masalah tentang : 1) Bagaimana peran Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pencegahan mafia tanah di Kabupaten Tuban; dan 2) Bagaimana perlindungan hukum bagi korban terhadap sertipikat tanah yang dialihkan oleh mafia tanah.

Adapun dalam penelitian penulis yang membedakan dengan penelitian Hamidah Nur Ainiyah, penelitian penulis akan lebih berfokus untuk meneliti mengenai bagaimana PPAT menghindarkan diri dari tindak pidana di bidang pertanahan dan pembinaan dan pengawasan PPAT. Jadi inti perbedaan ada pada pembinaan dan pengawasan kepada PPAT sehingga membuat PPAT bisa menghindarkan diri dari perbuatan melanggar tindak pidana di bidang pertanahan.

2. Ita Novita, *Kebijakan Hukum Kementerian ATR/BPN Terhadap Pencegahan Mafia Tanah Dalam Basis Penerapan Sistem Pendaftaran Tanah*. Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Di dalam penelitiannya membahas masalah tentang : 1) Bagaimana bangunan system pendaftaran tanah pada kementerian ATR/BPN yang bebas dari praktik mafia tanah; dan 2) Bagaimana hambatan dan pencegahan mafia tanah pada system pendaftaran tanah melalui kantor pertanahan ATR/BPN.

Adapun dalam penelitian penulis yang membedakan dengan penelitian Ita Novita, penelitian penulis akan lebih berfokus untuk meneliti mengenai Majelis Pembina dan Pengawas PPAT untuk lebih efektif dan efisien dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT.

Berdasarkan kedua judul dan rumusan masalah yang diajukan tersebut di atas, ternyata terdapat perbedaan dengan permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini. Dalam penelitian yang akan dibahas peneliti yaitu akan dibahas mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT dalam mencegah terlibat mafia tanah oleh Kementerian BPN dan kendala apakah yang dihadapi dalam upaya pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Oleh karena itu, penelitian ini terdapat kebaruan yang dapat melengkapi penelitian yang telah dilakukan terdahulu.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. PPAT Sebagai Pejabat Umum

Pengertian PPAT dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu, "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun."¹¹ Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Boedi Harsono menyebutkan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.¹² Sri Winarsi juga menyebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT tersebut. Sedangkan Budi Untung menyebutkan PPAT merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna membantu menguatkan/mengukuhkan

¹¹ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹² Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 87

setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan subjek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik.¹³

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 menegaskan lagi tentang pengertian PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dengan tujuan untuk mempermudah masyarakat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, sehingga Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk PPAT Sementara. Adapun yang bisa ditunjuk sebagai PPAT Sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.¹⁴

Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

¹³ Budi Untung, 2015, 22 *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, ANDI, Yogyakarta, hal. 26

¹⁴ Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

(Undang-undang Hak Tanggungan) juga terdapat ketentuan mengenai kedudukan dan tugas PPAT serta pelaksanaannya. Dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta yang disebutkan di atas.¹⁵ Dinyatakan dalam Penjelasan Umum angka 7 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 ayat (4), mengatakan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHP

¹⁵ Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

¹⁶ Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, hal. 69.

akta otentik ialah: suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.¹⁷

Dalam memutuskan akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukannya, PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu Pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun, tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Seorang PPAT bukan hanya berhak, ia bahkan wajib menolaknya, apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena pelaksanaan tugas PPAT sudah ada ketentuannya.

Dari apa yang diuraikan di atas dapat diketahui bahwa hakikat jabatan PPAT adalah:

- 1 PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah;
- 2 Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya;

¹⁷ Pasal 1868 KUHPerdara

- 3 PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang Eksekutif/Tata Usaha Negara;
- 4 Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan;
- 5 Yang merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan di hadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syaratnya dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonannya. Sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.¹⁸

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang

¹⁸ Budi Untung, *Op.Cit.*, hal. 45

dituangkan dalam suatu akta otentik. Secara normatif, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka 24 PP 24 Tahun 1997).

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini dipertegas oleh Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi : “Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.¹⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibagi ke dalam 3 (tiga) kategori, yaitu :

1. PPAT Biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, yang memenuhi syarat tertentu (dapat merangkap sebagai Notaris, konsultan atau penasehat hukum);

¹⁹ Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2. PPAT Sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Camat atau Kepala Desa);
3. PPAT Khusus, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta tertentu atau untuk golongan masyarakat tertentu (Kepala Kantor Pertanahan). PPAT Khusus tidak perlu mengangkat sumpah jabatan sebagai PPAT.²⁰

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Sehubungan dengan ketiga jenis PPAT tersebut di atas, maka fungsi akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai arti yang sangat penting terhadap transaksi hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, karena mempunyai kegunaan atau manfaat sebagai alat bukti. Adapun fungsi akta PPAT yaitu sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dan dijadikan dasar yang kuat untuk pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.²¹ Sehingga akta PPAT dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum

²⁰ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 162

²¹ Salim HS, *op.cit*, hal. 75

yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.²²

Pada dasarnya seseorang PPAT hanya berwenang untuk membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya.²³ Daerah kerja PPAT berdasarkan Pasal 12 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT, disebutkan bahwa :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
- b. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut juga ditentukan bahwa formasi PPAT ditetapkan dengan Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi PPAT di Kabupaten/Kotamadya. Untuk Kabupaten/Kotamadya yang jumlah PPAT termasuk jumlah PPAT Sementara sama atau lebih besar dari formasi PPAT yang ditetapkan, dinyatakan sebagai daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT Di daerah Kabupaten/Kotamadya yang sudah merupakan daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT, apabila terjadi penggantian Camat maka Camat baru tidak dapat ditunjuk sebagai PPAT.

²² Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²³ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 4

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT yang mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan pada 30 Maret 1999 , disebutkan formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan,
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan,
- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat di daerah yang bersangkutan,
- d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prignosa mengenai pertumbuhannya,
- e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.²⁴

Pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 diatur tugas pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

²⁴ Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT

Perbuatan hukum yang dimaksud pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.²⁵

Seorang PPAT dalam menjalankan tugas pokoknya mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.²⁶

Sejak berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pembuatan akta sudah tidak lagi

²⁵ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

²⁶ Effendi Perangin, *op.cit.*, hal. 3

menggunakan blangko akta yang dicetak oleh BPN tetapi dipersiapkan dan dicetak oleh masing-masing PPAT yang akan membuat akta, jelasnya bahwa saat PPAT akan membuat akta, maka PPAT harus menyiapkan blangko akta yang sudah tersimpan dalam komputernya lalu mengisi blangko tersebut sesuai dengan data-data yang seharusnya diisi, setelah lengkap barulah mencetak akta tersebut. Akta itu tidak boleh berbeda dengan lampiran akta yang sudah ditentukan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²⁷

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut diatas seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.²⁸

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan

²⁷ Mustofa, 2014, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta Tanah*, Karya Media, Yogyakarta, hal. 12-13.

²⁸ A.P. Parlindungan, *op.cit*, hal. 677

perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.²⁹

Mengenai peranan PPAT dalam membuat dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum PPAT membuat Akta tersebut harus memperhatikan terlebih dahulu mengenai status hukum hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertifikat atas tanah, maka sebagai pengganti dari sertifikat hak atas tanah yang belum diterbitkan tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat, yang menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki "*Sertifikat Hak Atas Tanah*". Disini peranan PPAT meluas dari yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dimana dalam praktek yang mendaftarkan pada Kantor Pertanahan adalah PPAT.

Menyangkut tentang kewajiban PPAT, Boedi Harsono menguraikannya sebagai berikut :

1. PPAT wajib melakukan Sumpah dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu.

²⁹ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Bandung, hal. 689

2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen lainnya yang diperlukan untuk pembuatan sebuah akta lain kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan pada Buku Hak Atas Tanah dan dicantumkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.
3. PPAT wajib menyelenggarakan suatu Daftar Akta-akta yang telah dibuat dan dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.
4. PPAT wajib menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya.
5. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
6. PPAT wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak atau ijin pene gasab konversi menu rut aturan yang ditentukan.³⁰

2. Tinjauan Umum Tentang Pembinaan

Pembinaan berasal dari kata “bina” yang mendapat awalan pe- dan akhiran -an, yang berarti bangun/bangunan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia pembinaan berarti membina, memperbaharui atau proses, perbuatan, cara membina, usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan

³⁰ Boedi Harsono, *Ibid*, hal. 675

secara berdaya guna dan berhasil guna untuk memperoleh hasil yang lebih baik. Secara umum pembinaan diartikan sebagai usaha untuk memberi pengarahan dan bimbingan guna mencapai suatu tujuan tertentu. Pembinaan merupakan hal umum yang digunakan untuk meningkatkan pengetahuan, sikap, kecakapan dibidang pendidikan, ekonomi, sosial, kemasyarakatan dan lainnya. Pembinaan menekankan pada pendekatan praktis, pengembangan sikap, kemampuan dan kecakapan.³¹

Pada umumnya pembinaan terjadi melalui proses melepaskan hal-hal yang bersifat menghambat, dan mempelajari pengetahuan dengan kecakapan baru yang dapat meningkatkan taraf hidup dan kerja yang lebih baik. Pembinaan tersebut menyangkut kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pembiayaan, koordinasi, pelaksanaan, dan pengawasan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan hasil yang maksimal. Dalam definisi tersebut secara implicit mengandung suatu interpretasi bahwa pembinaan adalah segala usaha dan kegiatan mengenai perencanaan, pengorganisasian, pembiayaan, koordinasi, pelaksanaan, dan pengawasan suatu pekerjaan dalam mencapai tujuan hasil yang maksimal.

Sehingga pembinaan dapat diartikan adalah usaha, tindakan, dan kegiatan yang dilakukan secara berdaya guna dan berhasil guna untuk memperoleh hasil yang lebih baik.

³¹ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2008

Dalam pelaksanaan konsep pembinaan hendaknya didasarkan pada hal bersifat efektif dan pragmatis dalam arti dapat memberikan pemecahan persoalan yang dihadapi dengan sebaik- baiknya, dan pragmatis dalam arti mendasarkan fakta-fakta yang ada sesuai dengan kenyataan sehingga bermanfaat karena dapat diterapkan dalam praktek.

Sedangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pengertian pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik.

3. Tinjauan Umum Tentang Pengawasan

Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia karangan W.J.S. Poerwadarinta, mendefinisikan kata 'awas' sebagai dapat melihat baik-baik, tajam penglihatan, waspada, dan lainnya. Sedangkan kata 'mengawasi' diartikan sebagai melihat dan memperhatikan. Istilah pengawasan dan pengendalian dalam bahasa indonesia jelas sekali berbeda meskipun dalam literatur manajemen yang berbahasa inggris kedua pengertian itu tidak dibedakan dan mencakup dalam kata controlling yang diterjemahkan dengan istilah pengawasan dan pengendalian. Tujuan langsung dari pengawasan adalah untuk

mengetahui, sedangkan kegiatan pengendalian adalah langsung memberi arah pada objek yang akan dikendalikan.³²

Pengawasan merupakan suatu kegiatan yang sangat penting agar pekerjaan maupun tugas yang dibebankan kepada aparat pelaksana terlaksana sesuai dengan rencana yang ditetapkan.³³ Hal ini sesuai dengan pendapat dari Sondang P dan Siagian yang menyatakan pengawasan adalah suatu proses pengamatan daripada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang sedang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.³⁴

Sedangkan menurut Sujamto pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas atau kegiatan, apakah sesuai dengan semestinya atau tidak.³⁵ Pengertian pengawasan tersebut menekankan pada suatu proses pengawasan berjalan sistematis sesuai dengan tahap-tahap yang telah ditentukan.

Dari segi manajerial, pengawasan mengandung makna pula sebagai : “pengamatan atas pelaksanaan seluruh kegiatan unit organisasi yang diperiksa untuk menjamin agar seluruh pekerjaan yang sedang

³² M. Jeffri Arlinandes Chandra, JT.Pareke. 2011, *Kewenangan Bank Indonesia Dalam Mengatur Dan Mengawasi Perbankan Di Indonesia Setelah Terbitnya Undang-Undang No 21 Tahun 2011 Tentang OJK*. CV. Zigie Utama, Bengkulu, hal. 68.

³³ Nurmayani, 2000, *Hukum Administrasi Negara (Buku Ajar)*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, hal. 81.

³⁴ Siagian, Sondang. P, 2000, *.Administrasi Pembangunan*. Gunung Agung, Jakarta, hal. 135

³⁵ Sujamto, 1990, *Otonomi Daerah Yang Nyata dan Bertanggung Jawab*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 17.

dilaksanakan sesuai dengan rencana dan peraturan” atau “suatu usaha agar suatu pekerjaan dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan, dan dengan adanya pengawasan dapat memperkecil timbulnya hambatan, sedangkan hambatan yang telah terjadi dapat segera diketahui yang kemudian dapat dilakukan tindakan perbaikannya.”

Dari berbagai definisi Pengawasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian pengawasan adalah proses pengamatan dari pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Sedangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pengertian pengawasan adalah kegiatan administratif yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Pada dasarnya pengawasan diarahkan sepenuhnya untuk menghindari adanya kemungkinan penyelewengan atau penyimpangan atas tujuan yang akan dicapai. Melalui pengawasan diharapkan dapat membantu melaksanakan kebijakan yang telah ditetapkan untuk mencapai tujuan yang telah direncanakan secara efektif dan efisien. Bahkan, melalui pengawasan tercipta suatu aktivitas yang berkaitan erat

dengan penentuan atau evaluasi mengenai sejauh mana pelaksanaan kerja sudah dilaksanakan. Pengawasan juga dapat mendeteksi sejauhmana kebijakan pimpinan dijalankan dan sampai sejauh mana penyimpangan yang terjadi dalam pelaksanaan kerja tersebut.³⁶

Fungsi pengawasan adalah suatu kegiatan yang dijalankan oleh pimpinan ataupun suatu badan dalam mengamati, membandingkan tugas atau pekerjaan yang dibebankan kepada aparat pelaksana dengan standar yang telah ditetapkan guna mempertebal rasa tanggung jawab untuk mencegah penyimpangan dan memperbaiki kesalahan dalam pelaksanaan pekerjaan.³⁷

Hakekatnya setiap kebijaksanaan yang dilakukan oleh pimpinan suatu badan mempunyai fungsi tertentu yang diharapkan dapat terlaksana, sejalan dengan tujuan kebijaksanaan tersebut. Demikian pula halnya dengan pelaksanaan pengawasan pada suatu lingkungan kerja atau suatu organisasi tertentu. Pengawasan yang dilaksanakan mempunyai fungsi sesuai dengan tujuannya.

Mengenai hal ini, Soerwarno Handayanigrat menyatakan empat hal yang terkait dengan fungsi pengawasan yaitu:

- a. Mempertebal rasa tanggung jawab terhadap pejabat yang dibebani tugas dan wewenang dalam melaksanakan pekerjaannya;

³⁶ *ibid.*

³⁷ <http://digilib.unila.ac.id/11500/3/BAB%20II.pdf>. Diakses pada tanggal 8 Juni 2023.

- b. Mendidik para pejabat agar mereka melaksanakan pekerjaan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan;
- c. Untuk mencegah terjadinya penyimpangan, kelalaian, dan kelemahan agar tidak terjadi kerugian yang tidak diinginkan;
- d. Untuk memperbaiki kesalahan dan penyelewengan agar pelaksanaan pekerjaan tidak mengalami hambatan-hambatan dan pemborosan.³⁸

Menyangkut macam-macam jenis pengawasan yang ada adalah sebagai berikut:

a. Pengawasan Eksternal dan Internal

Pengawasan eksternal yaitu pengawasan yang subjek pengawasannya adalah pihak luar dari organisasi. Sedangkan pengawasan internal adalah pengawasan yang dilakukan dari dalam organisasi yang bersangkutan.

b. Pengawasan Preventif, Represif dan Umum

Pengawasan Preventif adalah pengawasan yang dilakukan sebelum pelaksanaan, yakni pengawasan yang dilakukan terhadap sesuatu yang bersifat rencana. Sedangkan Pengawasan Represif merupakan pengawasan yang dilakukan setelah pekerjaan atau kegiatan dilaksanakan. Dan Pengawasan umum adalah jenis pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah terhadap segala kegiatan pemerintah daerah

³⁸ *Ibid*

untuk menjamin penyelenggaraan pemerintahan daerah dengan baik.³⁹

c. Pengawasan Langsung dan Pengawasan Tidak Langsung
Pengawasan Langsung adalah pengawasan yang dilakukan dengan cara mendatangi dan melakukan pemeriksaan di tempat obyek yang diawasi. Sedangkan Pengawasan Tidak Langsung merupakan pengawasan yang dilakukan tanpa mendatangi tempat pelaksanaan pekerjaan atau obyek yang diawasi atau pengawasan yang dilakukan dari jarak jauh yaitu dari belakang meja.

d. Pengawasan Formal dan Informal

Pengawasan Formal adalah pengawasan yang dilakukan oleh instansi atau pejabat yang berwenang (resmi) baik yang bersifat intern dan ekstern. Sedangkan Pengawasan Informal yakni pengawasan yang dilakukan oleh masyarakat atau sosial control, Misalnya surat pengaduan masyarakat melalui media massa atau melalui badan perwakilan rakyat.⁴⁰

Sedangkan menurut Victor M. Situmorang pengawasan dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis, yaitu:

1. Pengawasan langsung dan pengawasan tidak langsung
 - 2.3.1.1.1.1.13.1. Pengawasan langsung

³⁹ inspektoratdaerah.bulelengkab.go.id/artikel/jenis-jenis-pengawasan-76. Diakses pada tanggal 8 Juni 2023

⁴⁰ Abu Daud Busroh, 1998, *Pemeriksaan Keuangan Negara*, PT Bina Aksara, Jakarta, hal. 13.

Pengawasan langsung adalah pengawasan yang dilakukan secara pribadi oleh pimpinan atau pengawas dengan mengamati, meneliti, memeriksa, mengecek sendiri secara “*on the spot*” di tempat pekerjaan, dan menerima laporan-laporan secara langsung pula dari pelaksana. Hal ini dilakukan dengan inspeksi.

b. Pengawasan tidak langsung

Pengawasan tidak langsung diadakan dengan mempelajari laporan-laporan yang diterima dari pelaksana baik lisan maupun tertulis, mempelajari pendapat-pendapat masyarakat dan sebagainya tanpa pengawasan “*on the spot*”.

2. Pengawasan preventif dan pengawasan represif

Walaupun prinsip pengawasan adalah preventif, namun bila dihubungkan dengan waktu pelaksanaan pekerjaan, dapat dibedakan antara pengawasan preventif dan pengawasan represif.

a Pengawasan preventif

Pengawasan preventif dilakukan melalui preaudit sebelum pekerjaan dimulai. Misalnya dengan mengadakan pengawasan terhadap persiapan-persiapan rencana kerja, rencana anggaran, rencana penggunaan tenaga dan sumber-sumber lain.

b Pengawasan represif

Adapun pengawasan represif dilakukan melalui post audit, dengan pemeriksaan terhadap pelaksanaan di tempat (inspeksi), meminta laporan pelaksanaan dan sebagainya.

3. Pengawasan intern dan pengawasan ekstern

a Pengawasan intern

Pengawasan intern adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat dalam organisasi itu sendiri.

b Pengawasan ekstern

Pengawasan ekstern adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat dari luar organisasi sendiri. Pengawasan diadakan dengan maksud untuk:

- 1) Mengetahui jalannya pekerjaan, apakah lancar atau tidak
- 2) Memperbaiki kesalahan-kesalahan yang dibuat pegawai dan mengadakan pencegahan agar tidak terulang kembali kesalahan-kesalahan yang sama atau timbulnya kesalahan-kesalahan baru.
- 3) Mengetahui apakah penggunaan budget yang telah ditetapkan dalam rencana terarah kepada sasaran dan sesuai dengan yang telah direncanakan
- 4) Mengetahui pelaksanaan kerja sesuai dengan program (fase tingkat pelaksanaan) seperti yang telah ditentukan dalam planning atau tidak.
- 5) Mengetahui hasil pekerjaan dibandingkan dengan yang telah ditetapkan dalam planning yaitu standard.⁴¹

Adapun menyangkut dengan tujuan dari pengawasan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Menjamin ketepatan pelaksanaan sesuai rencana, kebijaksanaan dan perintah (aturan yang berlaku);
- b. Menertibkan koordinasi kegiatan;
- c. Mencegah pemborosan dan penyimpangan;
- d. Menjamin terwujudnya kepuasan masyarakat atas barang dan jasa yang dihasilkan;

⁴¹ Victor M, Situmorang dan Yusuf Juhir, 1993, *Aspek Hukum Pengawasan Melekat Dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 21.

- e. Membina kepercayaan masyarakat pada kepemimpinan organisasi;
- f. Mengetahui jalannya pekerjaan, apakah lancar atau tidak;
- g. Memperbaiki kesalahan yang dibuat oleh pegawai dan mengusahakan pencegahan agar tidak terulang lagi kesalahan yang sama atau timbulnya kesalahan yang baru;
- h. Mengetahui pelaksanaan kerja sesuai dengan program (fase atau tingkat pelaksanaan).⁴²

4. Kejahatan Di Bidang Pertanahan

Kejahatan di bidang pertanahan sedang mendapat perhatian khusus oleh berbagai pihak. Tidak hanya oleh masyarakat, pemberantasan kejahatan di bidang pertanahan juga menjadi prioritas bagi lembaga tertinggi negara, Presiden Republik Indonesia dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. Bahkan Presiden Republik Indonesia telah menginstruksikan secara khusus kepada aparat penegak hukum, yakni Kepolisian RI (Polri) maupun Kejaksaan Agung RI untuk memberantas praktik kejahatan pertanahan tersebut.

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang

⁴² Anang firmansyah dan Budi W Mahardika, 2018, *Pengantar Manajemen*, Deepublish, Yogyakarta, hal. 142.

sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.⁴³

Pentingnya tanah dalam kehidupan sehari-hari menggerakkan banyak orang selalu dituntut untuk memperoleh tanah untuk bertahan hidup. Dengan mengetahui luasnya Indonesia dengan memperhatikan wilayah-wilayah di berbagai provinsi di Indonesia dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat setiap tahunnya menjadi ajang untuk memperebutkan tanah yang tersisa berapapun harganya. Para pemilik modal pun tak terkecuali para pejabat bekerja sama dengan beberapa mafia tanah untuk mendapatkan tanah yang murah tetapi dengan lokasi yang strategis baik secara illegal maupun illegal. Beberapa kasus yang telah mencuat di portal berita mengenai mafia tanah tak kunjung usai.⁴⁴

Jika seseorang melakukan suatu perbuatan yang berkaitan dengan tanah akan diancam dengan pidana menurut undang-undang dan segala bentuk/cara memperoleh hak atas tanah tersebut dari seseorang yang

⁴³ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 55

⁴⁴ Hartana, et.al., 2019, *Peran Pemerintah Dalam Menangani Mafia Tanah Sebagai Perlindungan Kepada Pemilik Hak Tanah*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha Vol. 7 No. 3., hal. 84

tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berkaitan dengan mafia tanah tidak ada undang-undang khusus mengenai mafia tanah itu sendiri tetapi mengatur bagaimana cara/tindakan yang mereka lakukan untuk mendapat hak tanah tersebut. Mengenai tindakan-tindakan mafia tanah yang sering mereka lakukan dapat dikenai undang-undang sebagai berikut :

1. Kejahatan terhadap pemalsuan surat atau dokumen yang masing-masing diatur dalam Pasal 263, 264, 266, dan 274 KUHP
2. Kejahatan terhadap penyerobotan tanah diatur dalam Pasal 167 KUHP
3. Tindak pidana penggelapan hak yang berkaitan dengan barang tidak bergerak seperti tanah, rumah, sawah. Kejahatan ini sering disebut sebagai kejahatan stellionaat yang diatur dalam Pasal 385 KUHP.
4. Kejahatan terhadap pemberian sumpah palsu dan keterangan palsu sebagaimana diatur dalam Pasal 242 KUHP. Yang dimaksud ialah Menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik
5. Pasal 52 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

6. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 51 /Prp/1960 mengenai larangan Pemakaian Tanah Tanpa izin yang Berhak Atau Kuasanya.⁴⁵

Hukum positif kita sebenarnya telah mengatur perbuatan pidana menyangkut kejahatan tanah. Hanya saja, pasal-pasal tersebut tidak akan dapat dikenakan begitu saja dengan mudah karena pada kenyataannya, mafia tanah bersekongkol dengan oknum-oknum di lingkungan pemerintahan pusat dan daerah, oknum Notaris/PPAT hingga oknum aparat penegak hukum, hingga oknum di pengadilan. Lebih lanjut, mafia tanah sudah merusak tataran hukum. Tidak hanya di tingkat penyidikan, tetapi juga ke ujung sistem peradilan, yaitu pengadilan. Sehingga kerap kali konflik antara mafia tanah dengan rakyat adalah pertarungan antara yang kuat dan yang lemah. Apalagi jika kita melihat banyaknya konflik agraria di kawasan hutan dan perkebunan, kerap kali rakyat kecil atau masyarakat adat harus berhadapan dengan korporasi besar dengan kekuatan kapital yang tidak terbatas.

Dalam ilmu hukum pidana, kesalahan dapat diklasifikasikan atas beberapa macam, antara lain:

1. Sengaja (*Dolus*)

Dolus atau sengaja menurut *Memorie Van Teolichting* (Risalah penjelasan undang-undang) berarti si pembuat harus menghendaki apa yang dilakukannya dan harus mengetahui

⁴⁵ *Ibid*

apa yang dilakukannya (menghendaki dan menginsyafi suatu tindakan beserta akibatnya). Kata sengaja dalam undang-undang meliputi semua perkataan di belakangnya, termasuk di dalamnya akibat dari tindak pidana. Dalam hal ini terdapat dua teori, yaitu: 1. Teori membayangkan (*Voortellings theory*) dari Frank, mengatakan bahwa suatu perbuatan hanya dapat dihendaki, sedangkan suatu akibat hanya dapat dibayangkan. 2. Teori kemauan (*wills theory*) dari Von Hippel dan Simons mengatakan bahwa sengaja itu kalau ada akibat itu memang dikehendaki dan dapat dibayangkan sebagai tujuan. Jonkers sebagai penganut teori kemauan mengemukakan bahwa bukanlah bayangan membuat orang bertindak tetapi kemauan. Dari sudut terbentuknya, kesengajaan memiliki tiga tingkatan, yaitu: (1). Adanya perangsang; (2). Adanya kehendak; (3). Adanya tindakan.⁴⁶

2. Kelalaian

Pengertian Culpa di dalam undang-undang untuk menyatakan “kealpaan” dipakai bermacam-macam istilah yaitu: *schuld*, *onachtzaamheid*, *emstige raden heef om te vermoeden*, *redelijkerwijs moetvermoeden*, *moest verwachten*, dan di dalam ilmu pengetahuan dipakai istilah culpa. Istilah tentang kealpaan ini disebut “schuld” atau “culpa” yang dalam bahasa Indonesia

⁴⁶ Rusli Effendy, 1978, *Asas-asas Hukum Pidana*, LEPPEN-UMI, Makassar, hal. 80.

diterjemahkan dengan “kesalahan”. Tetapi maksudnya adalah dalam arti sempit sebagai suatu macam kesalahan si pelaku tindak pidana yang tidak sederajat seperti kesengajaan, yaitu: kurang berhati-hati sehingga akibat yang tidak disengaja terjadi

penjelasan tentang apa yang dimaksud “culpa” ada dalam *Memory van Toelichthing* (MvT) sewaktu Menteri Kehakiman Belanda mengajukan Rancangan Undang-Undang Hukum Pidana, dimana dalam pengajuan rancangan itu terdapat penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan “kelalaian” adalah:

- a Kekurangan pemikiran yang diperlukan
- b Kekurangan pengetahuan atau pengertian yang diperlukan
- c Kekurangan dalam kebijaksanaan yang disadari.

Bahwasanya modus-modus yang sering dilakukan oleh mafia tanah dalam melakukan kejahatan di bidang pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Penggunaan Surat hak-hak tanah yang dipalsukan.
2. Pemalsuan Warkah
3. Pemberian keterangan palsu
4. Pemalsuan alas hak
5. Jual beli fiktif
6. Penipuan atau penggelapan
7. Sewa menyewa

8. Menggugat kepemilikan tanah
9. Menguasai tanah ala preman (pendudukan lahan illegal)
10. Melakukan rekayasa perkara⁴⁷

Sehingga dapat diartikan bahwasanya modus mafia tanah yang digunakan berbagai macam cara mulai dari penipuan dan pemalsuan data, sertifikat, tanda tangan dan bekerja sama dengan oknum penegak hukum, Notaris, oknum pegawai BPN serta oknum pengadilan. Sehingga dapat diartikan modus mafia tanah sangat sistematis dan terencana dan terorganisir bahkan jaringan mafia tanah telah masuk kedalam lingkaran istana negara. Untuk itu perlu upaya yang ekstra dan khusus juga terorganisir dalam hal melakukan pemberantasan mafia tanah.⁴⁸

Kepastian hukum mengenai hukuman bagi para mafia tanah berupa penyelesaian konflik dan sengketa tanah sangat penting bagi masyarakat untuk menjamin keamanan hak atas tanahnya dan memberikan kepastian hukum yang adil bagi masyarakat. Untuk dapat mewujudkan hal tersebut diperlukan penegakan hukum yang tegas dalam penyelesaian konflik dan sengketa pertanahan tersebut dan Undang-Undang di atas yang dapat mejadi pacuan dalam memberikan hukum yang tegas kepada para mafia tanah yang semakin hari meresahkan masyarakat terutama pemilik tanah. Sebagai pemilik tanah pun juga harus memiliki perlindungan hukum agar tidak merasakan dirugikan oleh mafia

⁴⁷ Yunawati Karlina dan Irwan Sapta Putra, 2022, *Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Instrumen Hukum Pidana Di Indonesia*, Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum, hal. 124

⁴⁸ *Ibid.*

tanah. Perlu adanya, ketegasan dari para penegak hukum khususnya pejabat yang berwenang. Dalam tugasnya, Kementerian Agraria dan ATR/BPN ingin memberantas praktik yang dilakukan mafia tanah dengan bekerjasama dengan Kepolisian RI serta Kejaksaan agung untuk membentuk satuan tugas mafia tanah. Sebab, Kementerian pertanahan selama ini melakukan sertifikasi atas tanah melalui program PTSL kepada seluruh tanah-tanah di Indonesia.⁴⁹

5. Landasan Teori

5.1. Teori Tanggung Jawab

Teori tanggung jawab merupakan tindakan kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya. Tanggung jawab hukum yang dimaksud adalah tanggung jawab seorang PPAT terhadap akta yang telah dibuat dalam jabatannya sebagai pejabat negara. Menurut Kranenburg dan Vegtig mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat yaitu :

1. *Teori fautes de service*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan

⁴⁹ Hartana, et.al., *op.cit.*, hal. 86

ringan, dimana berat ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

2. *Teori fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang dikarenakan tindakan itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditunjukkan pada manusia selaku pribadi.⁵⁰

Dalam hal pertanggung jawaban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya, tentu tidak bisa lepas dari tanggung jawab pidana, perdata dan administrasi sebagai berikut :

1. Tanggung Jawab Pidana

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab secara pidana ketika dalam proses pembuktian bahwa PPAT tersebut terbukti melakukan suatu tindak pidana atau kesalahan. Arti kata kesalahan secara umum dapat kita jumpai dalam hukum pidana. Seseorang dinyatakan bersalah menurut hukum pidana ketika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a) Kemampuan untuk bertanggung jawab;
- b) Kesegajaan atau kealpaan;
- c) Tidak ada alasan pemaaf.⁵¹

6. Tanggung Jawab Perdata

⁵⁰ Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 365

⁵¹ Tulus Pujiono, 2006, *Penerapan UUPA Belum Optimal*, Majalah Renvoi Nomor 7.43.IV, Jakarta, hal. 35

Tanggung jawab yang dimiliki oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, dalam hal pembuatan akta otentik. PPAT mempunyai tanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran materiil pada akta yang dibuatnya, artinya akta yang dibuatnya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

7. Tanggung Jawab Administrasi

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT dituntut untuk selalu berpedoman pada sumpah Jabatan PPAT dan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar serta menjunjung tinggi dan melaksanakan Kode Etik PPAT.

5.2. Teori Pengawasan

Istilah pengawasan dalam banyak hal sama artinya dengan kontrol. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, arti kata kontrol adalah pengawasan, pemeriksaan. Jadi kalau kata mengontrol berarti mengawasi, memeriksa.⁵²

Pengawasan merupakan sebuah awal dari suatu penegakan hukum lingkungan, pengawasan yang lemah pasti secara tidak langsung tidak mendukung suatu penegakan hukum lingkungan administratif.

⁵² W.J.S. Poerwadarminta, 1984. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 521.

Penegakan hukum administrasi di bidang lingkungan hidup meliputi 2 (dua) hal yaitu:

- a upaya hukum yang ditujukan untuk mencegah dan menanggulangi pencemaran dan perusakan lingkungan hidup melalui pendayagunaan administrasi sesuai dengan mandat yang diberikan oleh undang-undang;
- b *court review* terhadap putusan Tata Usaha Negara (TUN) di PTUN.⁵³

Fungsi pengawasan adalah suatu kegiatan yang dijalankan oleh pimpinan ataupun suatu badan dalam mengamati, membandingkan tugas atau pekerjaan yang dibedakan kepada aparat pelaksanaan dengan standar yang telah ditetapkan guna mempertebal rasa tanggungjawab untuk mencegah penyimpangan dan memperbaiki kesalahan dalam pelaksanaan pekerjaan.⁵⁴ Sedangkan menurut Sule dan Saefullah mengemukakan fungsi pengawasan pada dasarnya merupakan proses yang dilakukan untuk memastikan agar apa yang telah direncanakan berjalan sebagaimana mestinya.⁵⁵

Dalam konteks yang lebih luas maka arti dan makna pengawasan lebih bercorak kepada pada pengawasan yang berlaku pada organisasi

⁵³ Mas Achmad Santosa, 2001, *Good Governance dan Hukum Lingkungan*, ICEL, Jakarta, hal.248.

⁵⁴ Nurmayani, 2009, *Hukum Administrasi Daerah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, hal. 82

⁵⁵ ErniTris Kurniawan, Sule dan Saefullah, 2005, *Pengantar Manajemen*, Prenada Media, Jakarta, hal. 217

dan birokrasi. Jika ditarik dalam makna yang lebih luas dan komprehensif maka pengawasan dapat dilihat dari beberapa segi yakni :

- a Kontrol sebagai penguasaan pemikiran.
- b Disiplin sebagai kontrol diri.
- c Kontrol sebagai sebuah makna simbolik.

Menurut Sujamto dalam bahasa Indonesia fungsi controlling mempunyai pandangan yakni pengawasan dan pengendalian. Pengawasan ini dalam arti sempit, yang oleh Sujamto diberi defenisi sebagai segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya tentang pelaksanaan tugas atau pekerjaan apakah sesuai dengan semestinya atau tidak. Adapun pengendalian itu pengertiannya lebih forcefull dibandingkan pengawasan, yaitu segala usaha atau kegiatan untuk menjamin dan mengarahkan agar pelaksanaan tugas atau pekerjaan berjalan sesuai dengan semestinya.⁵⁶

Menurut Prajudi Atmosudirdjo, bahwa pengawasan adalah proses kegiatan-kegiatan yang membandingkan apa yang dijalankan, dilaksanakan, atau diselenggarakan itu dengan apa yang dikehendaki, direncanakan, atau diperintahkan. Dari uraian diatas tersebut, dapatlah disimpulkan bahwa pengertian pengawasan adalah suatu kegiatan untuk menilai apakah sudah seperti yang diharapkan, direncanakan, dan

⁵⁶ Sujamto, 1983, *Beberapa Pengertian Di Bidang Pengawasan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 17

ditetapkan, agar dapat mencegah timbulnya penyimpangan (*preventif*) dan dapat segera menindak penyimpangan tersebut (*represif*)⁵⁷

Sistem pengawasan yang efektif adalah sarana terbaik untuk membuat segala sesuatunya berjalan dengan baik dalam Administrasi Negara, terutama pengawasan preventif. Pengawasan represif hanya berguna bilamana:

- a dilakukan secara komprehensif dan cukup intensif;
- b bilamana laporannya bersifat cukup obyektif dan analisis; dan
- c bilamana laporannya disampaikan cukup cepat.⁵⁸

3. Teori Efektivitas Hukum

Hukum hanya bisa berlaku efektif apabila antara aparat dan rakyat terjalin pemahaman yang sama mengenai isi hukum dan mengapa hukum harus dibuat begini atau begitu kepada mereka. Oleh karena itu, komunikasi hukum melakukan masalah besar tersendiri, sebelum hukum itu dapat dijalankan dan diterima oleh masyarakat sesuai dengan tujuan yang dikehendaki oleh hukum.⁵⁹

Efektivitas hukum dalam tindakan atau realita hukum dapat diketahui apabila seseorang menyatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuannya, maka hal itu biasanya diketahui

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Aditia Syaprillah, 2016, *Penegakan Hukum Administrasi Lingkungan Melalui Instrumen Pengawasan*, Jurnal Bina Hukum Lingkungan Volume 1, Nomor 1, hal. 107

⁵⁹ Satjipto Rahardjo, 2007, *Biarkan Hukum Mengalir, Catatan Kritis Tentang Pergulatan Manusia dan Hukum*, Kompas, Jakarta, hal. 51.

apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak.⁶⁰

Ketaatan hukum dapat dibedakan kualitasnya menjadi tiga jenis, seperti apa yang telah dikemukakan oleh H.C. Kelman:⁶¹

1. Ketaatan yang bersifat compliance, yaitu jika seseorang menaati suatu aturan, hanya karena ia takut terkena sanksi;
2. Ketaatan yang bersifat identification, yaitu jika seseorang menaati suatu aturan, hanya karena takut hubungan baiknya dengan pihak lain menjadi rusak;
3. Ketaatan yang bersifat internalization, yaitu jika seseorang menaati suatu aturan, benar-benar karena ia merasa aturan itu sesuai dengan nilai-nilai intrinsik yang dianutnya.

Hans Kelsen mengemukakan bahwa:⁶² Efektifitas hukum berarti bahwa orang benar-benar berbuat sesuatu dengan norma hukum sebagaimana mereka harus berbuat, bahwa norma yaitu benar-benar diterapkan dan dipatuhi. Efektivitas adalah suatu kualitas perbuatan orang yang sesungguhnya dan bukan kualitas hukum itu sendiri, seperti tampak diisyaratkan oleh penggunaan pernyataan bahwa hukum hanyalah efektif hanya berarti bahwa perbuatan orang benar-benar sesuai dengan norma hukum.

⁶⁰ Soerjono Soekanto, 1983, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Indonesia*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 48.

⁶¹ *Ibid*, hal 347

⁶² Hans Kelsen, 2007, *Teori Umum Hukum dan Negara*, Jakarta, Bee Media Indonesia, hal, 47.

Menurut Soerjono Soekanto bahwa teori efektivitas hukum adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor sebagai berikut :

- 1 Faktor hukumnya sendiri (Undang-Undang);
- 2 Faktor penegak hukum, yaitu pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
- 3 Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
- 4 Faktor masyarakat, yaitu lingkungan dimana hukum tersebut berlaku/diterapkan;
- 5 Faktor kebudayaan, yaitu sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.⁶³

8. Kerangka Pikir

Dalam penelitian ini, peneliti menetapkan 2 (dua) variabel yaitu variabel pertama adalah bagaimana PPAT menghindarkan diri dari tindak pidana di bidang pertanahan. Sedangkan variable kedua adalah pembinaan dan pengawasan PPAT.

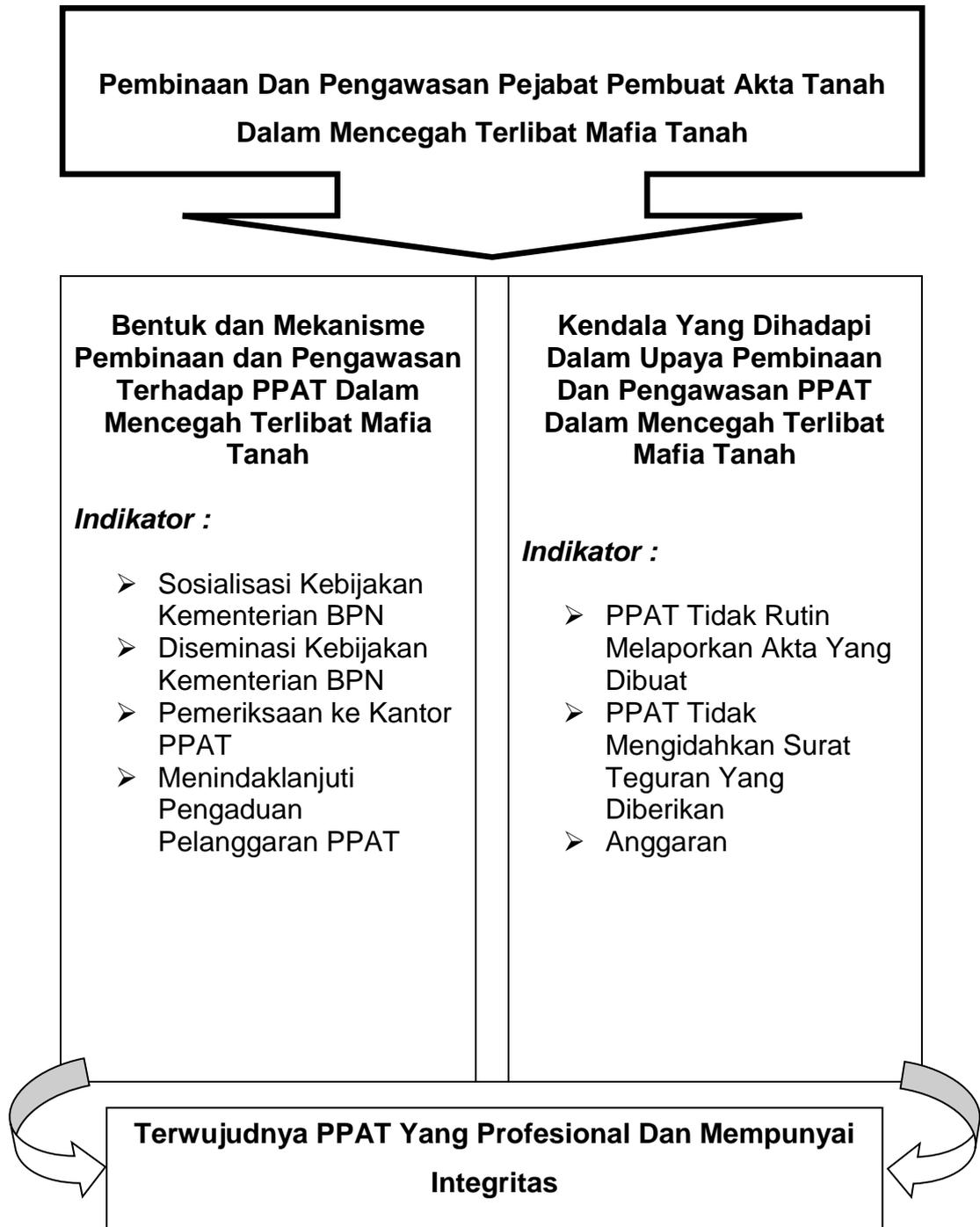
Pada variabel pertama terkait bagaimana bentuk dan mekanisme pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kementerian BPN/Agraria, peneliti akan menetapkan indikator variabelnya yaitu pada

⁶³ Soerjono Soekanto.2002, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Grafindo Persada. hal. 8.

peraturan hukum Permen Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) Bagi PPAT.

Sedangkan pada variable ke dua terkait kendala apakah yang dihadapi dalam upaya pembinaan dan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kementrian BPN/Agraria, peneliti menetapkan indikator variabelnya yaitu pada peraturan hukum Permen Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

9. **Bagan Kerangka Pikir**



10. Definisi Operasional

Untuk mendapatkan pemahaman atau persepsi yang sama dalam menanggapi persoalan Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Oleh Kementerian BPN, maka beberapa konsep dasar istilah yang digunakan dalam penelitian ini akan didefinisikan sebagai berikut :

1. Pengawasan adalah suatu proses kegiatan yang dilakukan untuk memantau, mengukur dan bila perlu melakukan perbaikan atas pelaksanaan pekerjaan sehingga apa yang telah direncanakan dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuan yang diinginkan.
2. Pembinaan adalah suatu kegiatan yang dilakukan secara efektif untuk memperoleh hasil yang lebih baik serta mempertahankan dan menyempurnakan apa yang telah ada yang sesuai dengan yang diharapkan.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
4. Mafia Tanah adalah kejahatan pertanahan yang melibatkan sekelompok orang untuk menguasai tanah milik orang lain secara tidak sah atau melanggar hukum.

5. Mencegah adalah suatu proses, cara, tindakan mencegah atau tindakan menahan agar sesuatu tidak terjadi.
6. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
7. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT.
8. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP) adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kementerian.
9. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW) adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Wilayah BPN.
10. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD) adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Pertanahan.