

**PELAKSANAAN PERAN DAN FUNGSI MAJELIS PEMBINA DAN  
PENGAWAS PPAT DALAM PENANGANAN KASUS MAFIA TANAH  
(Studi di Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah Provinsi Lampung)**

**(SKRIPSI)**

Oleh:

*Fathiya Firdiansyah Putri*  
NPM. 2112011237



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2025**

## **ABSTRAK**

### **PELAKSANAAN PERAN DAN FUNGSI MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PPAT DALAM PENANGANAN KASUS MAFIA TANAH (Studi di Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah Provinsi Lampung)**

**Oleh**  
**FATHIYA FIRDIANSYAH PUTRI**

Mafia tanah merupakan sengketa pertanahan yang dilakukan oleh orang perseorangan, kelompok, maupun badan hukum dengan melakukan perbuatan sengaja untuk menimbulkan sengketa pertanahan, saat ini mafia tanah masih sering terjadi di Indonesia. Dalam kasus mafia tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang membuat akta tanah memiliki peran yang sangat besar karena akta yang diterbitkan oleh PPAT akan menjadi bukti bagi kasus mafia tanah. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT mempunyai peran dan fungsi untuk melakukan pembinaan dan pengawasan bagi PPAT agar dalam menjalankan tugasnya PPAT tidak melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan serta Kode Etik Profesi PPAT. Membahas mengenai bagaimana pelaksanaan peran dan fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam menangani kasus mafia tanah serta bagaimana akibat hukum bagi PPAT yang membuat akta palsu.

Jenis penelitian ini adalah hukum normatif-empiris dengan tipe penelitian deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, studi pustaka, dan studi dokumen yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data yang dikumpulkan akan dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan ini menyatakan bahwa Majelis Pembina dan Pengawas Provinsi Lampung mempunyai peran untuk membina serta mengawasi PPAT dengan melaksanakan sosialisasi secara berkala serta melakukan pengawasan untuk memastikan PPAT menjalankan tugas sesuai dengan peraturan kebijakan yang ada serta fungsi Majelis untuk membina dan mengawasi PPAT sebagai majelis yang harus melakukan pengawasan serta melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang diduga melanggar peraturan dan diduga terlibat dalam kejahatan pertanahan khususnya kasus mafia tanah. PPAT yang terlibat dalam kasus mafia tanah akan mendapatkan sanksi hukum, pada kasus mafia tanah Kabupaten Lampung Selatan mendapatkan sanksi administratif serta sanksi pidana.

**Kata Kunci : *Mafia Tanah, PPAT, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.***

**ABSTRACT****IMPLEMENTATION OF THE ROLE AND FUNCTIONS OF THE PPAT  
GUIDANCE AND SUPERVISORY ASSEMBLY IN HANDLING LAND  
MAFIA CASES****By****FATHIYA FIRDIANSYAH PUTRI**

*Land mafia is a land dispute carried out by individuals, groups or legal entities by carrying out deliberate actions to cause land disputes. Currently, land mafias still often occur in Indonesia. In the land mafia case, the Land Deed Making Official (PPAT) as the official who makes the land deed has a very big role because the deed issued by PPAT will be evidence in the land mafia case. The PPAT Advisory and Supervisory Council has the role and function of providing guidance and supervision for PPAT so that in carrying out its duties PPAT does not violate statutory regulations and the PPAT Professional Code of Ethics. Discusses how to implement the roles and functions of the PPAT Advisory and Supervisory Council in handling land mafia cases and what the legal consequences are for PPATs who make fake deeds.*

*This type of research is normative-empirical law with a descriptive research type. Data collection was carried out by interviews, literature studies and document studies consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data collected will be analyzed qualitatively.*

*The results of this research and discussion state that the Lampung Province Supervisory and Supervisory Council has a role in developing and supervising PPAT by carrying out regular socialization and carrying out supervision to ensure that PPAT carries out its duties in accordance with existing policy regulations and the function of the Assembly is to develop and supervise PPAT as an appropriate assembly. must supervise and carry out examinations of PPATs who are suspected of violating regulations and are suspected of being involved in land crimes, especially land mafia cases. PPAT involved in land mafia cases will receive legal sanctions, in the South Lampung Regency land mafia case they will receive administrative sanctions and criminal sanctions.*

**Keywords : Land Mafia, PPAT, PPAT Advisory and Supervisory Council.**

**PELAKSANAAN PERAN DAN FUNGSI MAJELIS PEMBINA DAN  
PENGAWAS PPAT DALAM PENANGANAN KASUS MAFIA TANAH  
(Studi di Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah Provinsi Lampung)**

Oleh:

*Fathiya Firdiansyah Putri*

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar  
**SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Perdata  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2025**

Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PERAN DAN FUNGSI MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PPAT DALAM PENANGANAN KASUS MAFIA TANAH (Studi di Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah Provinsi Lampung).**

Nama Mahasiswa : **Fathiya Firdiansyah Putri**

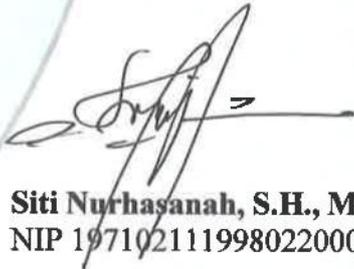
Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011237

Bagian : Hukum Perdata

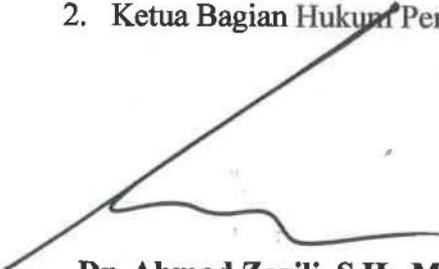
Fakultas : Hukum



  
**M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.**  
NIP 197108252005011002

  
**Siti Nurhasanah, S.H., M.H.**  
NIP 1971021119980220001

2. Ketua Bagian Hukum Perdata

  
**Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.**  
NIP 197404132005011001

**MENGESAHKAN**

1. Tim Penguji

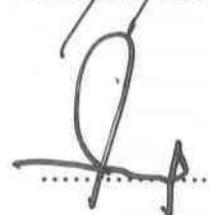
Ketua : **M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.**



Sekretaris/Anggota : **Siti Nurhasanah, S.H., M.H.**



Penguji  
Bukan Pembimbing : **Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**



Dekan Fakultas Hukum

**Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.**  
NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **20 Januari 2025**

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fathiya Firdiansyah Putri  
Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011237  
Bagian : Hukum Perdata  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Pelaksanaan Peran dan Fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam Penanganan Kasus Mafia Tanah (Studi di Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah Provinsi Lampung)” adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2020.

Bandar Lampung, 20 Januari 2025



Fathiya Firdianssyah Putri  
NPM 2112011237

## RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Fathiya Firdiansyah Putri, dilahirkan di Bandar Lampung pada Tanggal 23 Januari 2004. Penulis merupakan anak kedua dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Dr. Budiyo, S.H., M.H. dan Ibu Titiek Fitryani, S.P., M.M. Penulis menyelesaikan Pendidikan Taman Kanak-Kanak di TK Aisyah Bandar Lampung pada Tahun 2008, Pendidikan Sekolah Dasar Negeri di SDN 2 Palapa Bandar Lampung pada Tahun 2015, Pendidikan Sekolah Menengah Pertama di SMPN 23 Bandar Lampung pada Tahun 2018, Pendidikan Sekolah Menengah Atas di SMAN 9 Bandar Lampung pada Tahun 2021. Penulis di terima sebagai mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Lampung pada Tahun 2021 melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Penulis telah mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I pada Tahun 2024 selama empat puluh hari di Desa tarahan, Lampung Selatan. Selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum (FH) Universitas Lampung (UNILA), penulis aktif berorganisasi di Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Mahasiswa Pengkaji Masalah Hukum (UKM-F Mahkamah) periode 2021-2024, Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Perhimpunan Mahasiswa Hukum untuk Seni (UKM-F Persikusi) periode 2021-2023, Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Pers dan Jurnalistik Mahasiswa (UKM-F Peristiwa) periode 2021-2023, Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Fakultas Hukum periode 2024. Penulis menyelesaikan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

## **MOTO**

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

**(Q.S. Al Baqarah : 45)**

“Maka, sesungguhnya setiap kesulitan ada kemudahan”

**(Q.S. Al Insyirah : 5)**

"Barangsiapa yang mengerjakan kebaikan sekecil apa pun, niscaya dia akan melihat (balasan)nya."

**(Q.S. Al Zalzalah: 7)**

"Ketahuilah bahwa kemenangan bersama kesabaran, kelapangan bersama kesempitan, dan kesulitan bersama kemudahan."

**(H.R. Tirmidzi)**

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah robbil'alamin, dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT, karena atas karunia rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Dengan segala rasa syukur, cinta, dan kasih sayang penulis persembahkan skripsi ini untuk :

Ayahku tercinta Bapak Dr. Budiyo, S.H., M.H.,  
dan Ibuku tercinta Titiek Fitryani, S.P., M.M.,

Terima kasih telah menjadi orangtua yang sempurna, yang selalu mendoakanku, mencintaiku, merawatku, dan merayakanku, agar kelak aku menjadi orang yang sukses dan bahagia di dunia maupun akhirat, mengorbankan segalanya untuk kebahagiaanku dan impianku, selalu memberikanku nasihat agar diriku menjadi pribadi yang lebih baik dan tidak pernah menyerah. Untuk kedua orangtua ku tercinta, terima kasih atas segala canda tawa, suka duka, ilmu, serta pembelajaran yang di berikan dalam hidup ini. Untuk Ayah dan Ibu, terima kasih sudah menjadi orangtua terbaik, dan selalu sabar dalam mendidik serta merawatku sedari kecil agar aku bisa mewujudkan impian dan membanggakan kalian.

## SANWACANA

Dengan mengucapkan Alhamdulillahirobbil'alamin, Segala puji bagi Allah SWT, Rabb semesta alam, yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Shalawat serta salam senantiasa terlimpah kepada Baginda Rasulullah Muhammad, Sallahu'alaihiwasallah, keluarga, sahabat, dan seluruh pengikutnya yang senantiasa mengikuti jalan petunjuk-Nya, Aamiin. Hanya dengan kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Peran Dan Fungsi Majelis Pembina Dan Pengawas Ppat Dalam Penanganan Kasus Mafia Tanah (Studi Di Majelis Pembina Dan Pengawas Wilayah Provinsi Lampung)**, yang diajukan untuk memenuhi syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis telah mendapatkan banyak bantuan, bimbingan, dan saran dari berbagai pihak yang sangat berharga bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, untuk itu pada kesempatan ini penulis akan menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
3. M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian dan Dosen Pembimbing I, terima kasih atas waktu yang telah di luangkan untuk bimbingan, saran, masukan, serta bantuannya yang sangat berarti, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
4. Siti Nurhasanah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, terima kasih atas waktu yang telah di luangkan untuk bimbingan, saran, masukan, serta bantuannya yang sangat berarti, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

5. Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas I, terima kasih atas kritik, saran, serta waktu yang telah diberikan dalam seminar guna kesempurnaan skripsi ini.
6. Sayyidah Sekar, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II, terima kasih atas kritik, saran, serta waktu yang telah diberikan dalam seminar guna kesempurnaan skripsi ini.
7. Dr. Yusdianto, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik yang telah membantu penulis selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
8. Seluruh dosen dan karyawan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu, pengalaman, serta membantu penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
9. Ibu Refi Tarisa, S.H., M.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan dan PPAT yang telah memberikan waktu, serta tenaga nya untuk membantu penulis dalam kelancaran penyelesaian skripsi ini.
10. Bapak Candra Cahyadi, S.SiT., selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang telah memberikan waktu, serta tenaga nya untuk membantu penulis dalam kelancaran penyelesaian skripsi ini.
11. Bapak Triadi Kurniawan, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan PPAT Bandar Lampung yang telah memberikan waktu, serta tenaga nya untuk membantu penulis dalam kelancaran penyelesaian skripsi ini.
12. Kepada Siti dan Nenek yang telah menasehati dan selalu mensupport cucu perempuanmu ini sehingga teteh bisa menyelesaikan studi sesuai dengan harapan siti dan nenek. Semoga siti dan nenek selalu diberikan kesehatan agar melihat teteh menjadi seorang yang sukses. Teruntuk Alm. Sidi, Alm. Kakek, Alm. Datuk, dan Almh. Andung semoga kalian diterima di sisi Allah SWT, serta dilapangkan kubur nya dan diampunkan dosa nya.

13. Abang dan Adik ku tersayang yaitu Muhammad Farrel Firdiansyah Putra, S.H., M.H., dan Muhammad Fadlan Firdiansyah Putra yang selama ini selalu memberikan motivasi, dukungan, canda tawa, serta doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
14. Calon Kakak Ipar ku, dr. Inna Rahmayanti Karisma Putri Perwisa, S.Ked., yang selama ini selalu memberikan motivasi, dukungan dan doa, serta mendengarkan cerita dari penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
15. Sepupu-sepupu ku tercinta, Atu Prizka dan Pemimpin Adit, Kiyay Bima, Daing Rafif, Atin Amel, Ajeng Ghina, Tuan Azis, Pandu, Almeera, Adiva, Aa Dandi, Luthfi, Kanaya, Delicia, Shila, Berly, Queen, Fatih, serta Alifa yang selalu memberikan dukungan, motivasi, dan canda tawa kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Semoga Allah membalas segala kebaikan dan kasih sayang yang kalian berikan kepadaku.
16. Keluarga Besar Alm. Zaini Muqoddam dan Keluarga Besar Alm. Faturahman yang selalu membimbing, menasihati, mendukung, dan mendoakan saya hingga saat ini.
17. Sahabat-sahabat ku tersayang, Alfara Zikra Fadhillah, Hanif Zaky Karim, Ray Adji, Savira Mirienda, dan Alika Salsa Nabila, 5 orang spesial yang selalu memberikan waktu, dukungan, motivasi, dan doa serta menemani penulis dari masa SMP hingga penulis bisa menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
18. Muslimah Taat selaku teman seperjuangan ku Sukowati, Dewingga Maharani Putri Utomo, Melia Agustin, Salsabilla Najwa Az-Zahra dan Vernida Ayu Nur Fadillah yang telah memberikan canda tawa, dukungan, motivasi serta selalu menemani penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung sehingga penulis bisa menyelesaikan studi.
19. Bang Zulfikar Mahmud, S.H., M. Alfiansyah Pulungan, Widya Tri Antika, Kak Raden Ayu Khusnul Amalia S.H., dan Kak Salma Diva Aurora, S.H. yang telah memberikan bantuan, dukungan, motivasi serta selalu

menemani penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung sehingga penulis bisa menyelesaikan studi.

20. Cemara 21 Annisa Citra, Salsabilla Najwa Az-Zahra, Muzzammil Arif Rahman, Abidzar Al-ghifari, Raihan Djaja, Regi Grahadhi, Faris Dhafin, dan Firmansyah yang telah memberikan canda tawa, dukungan, motivasi serta selalu menemani penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung sehingga penulis bisa menyelesaikan studi.
21. Keluarga Besar UKM-F Mahkamah yang telah menjadi tempat penulis untuk belajar, berkembang, serta berproses. Terima kasih atas cerita, dan pengalaman yang telah saya dapatkan selama ini.
22. Keluarga Besar Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah menjadi tempat penulis untuk belajar, berkembang, serta berproses. Terima kasih atas cerita, dan pengalaman yang telah saya dapatkan selama ini.
23. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) Komisariat Hukum Unila khususnya yaitu KHU'21 Sukowati, Dewingga Maharani Putri Utomo, Melia Agustin, Salsabilla Najwa Az-Zahra, Vernida Ayu, Widya Tri Antika, Febina Afra, Hanny Desmeliya, Amelda Agnystia, Jeasica Maharani, M. Alfiansyah Pulungan, Muzzammil Arif Rahman, Raja Sya'lan, dan semua kawan-kawan KHU'21. Terima Kasih telah memberikan dukungan, motivasi, ilmu, cerita, sehingga kita semua bisa melewati proses sampai detik ini.
24. Keluarga KKN Desa Tarahan Cindhona Putri, Ira Putri Salsabilla, Sukowati, Dewingga Maharani, Cut Nurul Hasanah, Rupik Sigit Alpika, dan Gilang Adi Saputra, yang hingga saat ini memberikan motivasi, dukungan, canda tawa, serta menjadi penyemangat penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
25. Kepada seseorang yang namanya tidak bisa disebutkan, terima kasih sudah selalu menjadi penyemangat dan motivasi untuk penulis serta tanpa disadari membantu penulis berproses selama ini sehingga penulis bisa menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Harapan

penulis, semoga selalu bisa menjalin silaturahmi yang baik dan tetap bisa menjadi teman berkembang serta saling menyemangati hingga semua cita-cita tercapai.

26. Kepada Fathiya Firdiansyah Putri terima kasih sudah berjuang keras serta bersemangat dalam melewati ujian-ujian yang hadir dihidupmu, teruslah semangat dan berjuang untuk meraih cita-citamu walaupun orang lain sering meremehkanmu. Salam sayang untukmu.
27. Semua pihak yang telah mendoakan dan memberikan arahan, dan pelajaran yang berharga secara langsung maupun tidak langsung serta untuk semua apresiasinya terhadap penulis.
28. Seluruh rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2021, terima kasih atas cerita, dan pengalaman selama masa studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Semoga Allah SWT membalas jasa dan kebaikan yang telah kalian berikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan dan pengetahuan yang dimiliki penulis, maka dari itu sangat diharapkan kritik, saran dan masukan yang membangun dari semua pihak untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Bandar Lampung, 20 Januari 2025

Penulis

Fathiya Firdiansyah Putri

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>MENYETUJUI.....</b>	<b>v</b>
<b>MENGESAHKAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>viii</b>
<b>MOTO .....</b>	<b>ix</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>x</b>
<b>SANWACANA .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup Penelitian .....	7
1.2.1. Rumusan Masalah .....	7
1.2.2. Ruang Lingkup.....	7
1.3. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian .....	8
1.3.1. Tujuan Penelitian .....	8
1.3.2. Kegunaan Penelitian .....	8

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

2.1. Mafia Tanah .....	10
2.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	12
2.3. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT .....	17
2.4. Kode Etik Profesi Hukum dan Kode Etik PPAT .....	19
2.4.1. Kode Etik Profesi Hukum .....	19
2.4.2. Kode Etik PPAT .....	23
2.5. Pengertian Peran dan Fungsi.....	26
2.5.1. Pengertian Peran .....	26
2.5.2. Pengertian Fungsi.....	28
2.6. Kerangka Pikir .....	29

**BAB III METODE PENELITIAN**

3.1. Jenis Penelitian.....	31
3.2. Tipe Penelitian .....	32
3.3. Pendekatan Masalah.....	32
3.4. Sumber Data.....	32
3.5. Metode Pengumpulan Data .....	34
3.6. Metode Pengolahan Data .....	34
3.7. Analisis Data .....	35

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1. Pelaksanaan Peran dan Fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Lampung Dalam Penanganan Kasus Mafia Tanah .....	36
4.1.1. Pelaksanaan Peran Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Lampung .....	42
4.1.2. Pelaksanaan Fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Lampung .....	49
4.2. Akibat Hukum Bagi PPAT Yang Membuat Akta Palsu Dalam Kasus Mafia Tanah Provinsi Lampung Kabupaten Lampung Selatan .....	56

**BAB V PENUTUP**

5.1. Kesimpulan .....	66
5.2. Saran.....	67

**DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Manusia sangatlah bergantung pada tanah karena tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting untuk manusia menjalani kehidupan dan bertahan hidup, sebagaimana Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 (UUD RI 1945) mengatur bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Maka dari itu, negara bertanggung jawab untuk mengatur penggunaan tanah bagi kepentingan semua rakyat.<sup>1</sup> Tanah yang merupakan sumber daya alam sangat penting ini dalam penggunaannya haruslah diatur demi kepentingan rakyat.

Tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia sangatlah penting karena bagi kehidupan tanah mempunyai peranan penting yang dalam kenyataannya akan berhubungan selama-lamanya antara manusia dengan tanah. Maka, tanah diatur didalam Konstitusi Negara Indonesia, dalam hal ini dapat diartikan bahwa hubungan antara tanah dengan manusia sangatlah erat karena tanah merupakan salah satu modal hidup bagi manusia.

Tanah jika dilihat dari segi ekonomi, dapat digunakan sebagai salah satu instrumen untuk menghasilkan produksi dan aset. Dilihat dari segi politik, tanah juga dapat dijadikan sebagai tempat untuk mempertimbangkan posisi seseorang dalam memberi suatu keputusan yang merupakan hasil kesepakatan bersama. Sedangkan bagi aspek sosial budaya, tanah bisa dijadikan sebagai bahan

---

<sup>1</sup> Vani Wirawan, "Akar Masalah Maraknya Mafia Tanah", *AI YAZIDIY : Ilmu Sosial, Humaniora, dan Pendidikan*. Vol. 1 No. 2, 2019, Hlm. 35.

pertimbangan serta membuat keputusan dalam menentukan tinggi atau rendahnya status sosial seseorang. Bagi segi hukum, tanah digunakan sebagai salah satu pondasi untuk yuridiksi negara.<sup>2</sup> Artinya tanah merupakan aspek penting dalam hal-hal tersebut.

Tanah sebagai salah satu karunia yang diberikan oleh Tuhan merupakan sumber daya alam yang dapat dijadikan sebagai sarana dalam mencapai kesejahteraan hidup bangsa negara Indonesia sehingga pemerintah harus ikut campur dalam mengatur masalah pertanahan. Maka dari itu, pada tanggal 24 September 1960 pemerintahan Indonesia membuat suatu Undang-Undang tentang agrarian yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) agar terwujudnya suatu keseragaman dalam Hukum Agraria Indonesia.<sup>3</sup> Dengan dibuatnya undang-undang tersebut pemerintah berharap masyarakat sejahtera dan masalah di bidang pertanahan dapat diatasi.

Sudah sejak lama ini kejahatan di sektor petanahan sering terjadi yakni mafia tanah yang dimana menjadi salah satu kasus pertanahan yang paling banyak dibahas di media cetak dan online. Biasanya kasus mafia tanah sering menggunakan taktik kejahatan seperti pemalsuan dokumen tanah atau membuat informasi palsu data penguasaan tanah serta tanda tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>4</sup> Tetapi, kasus mafia tanah ini bisa juga disebabkan oleh adanya masyarakat yang tidak mendaftarkan tanah atau ketidak hati-hatian masyarakat dalam menitipkan sertifikat tanah kepada pihak lain yang kemudian disalahgunakan oleh pihak tersebut.

Menurut Petunjuk Teknis Direktorat Tata Ruang dan Pemanfaatan Tanah Nomor 1/Pedoman Teknis/DJ-VII/2018, mafia tanah adalah orang perseorangan, kelompok, atau badan hukum yang melakukan perbuatan dengan sengaja untuk melakukan kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya

---

<sup>2</sup> Dita Dwinanta Garvania Tumangger, "Penegakan Hukum Terhadap Praktik Mafia Tanah Sebagai Pembuat Sertifikat Fiktif", *Notarius*. Vol. 16 No. 2, 2023, Hlm. 777.

<sup>3</sup> Ahmad Setiawan, *Hukum Pertanahan*, (Yogyakarta : LaksBang Justitia, 2019), Hlm. 6.

<sup>4</sup> Vani Wirawan, *Op. Cit.*, Hlm. 36.

pelaksanaan penanganan perkara pertanahan.<sup>5</sup> Seseorang atau kelompok yang melakukan perbuatan kejahatan mafia tanah ini sangatlah merugikan bagi pihak yang berkepentingan seperti pemilik tanah yang tidak dapat menyelesaikan proses pelaksanaan penanganan perkara pertanahan dengan baik.

Sehingga saat ini sudah banyak sekali laporan yang diterima oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau yang disingkat Kementerian ATR/BPN tentang permasalahan pertanahan yang disebabkan oleh mafia tanah ini. Maka dari itu, negara dan khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bisa mencegah terjadinya kasus mafia tanah ini agar berkurangnya kasus mafia tanah di Indonesia. Dan masyarakat juga wajib mendaftarkan tanah dengan legal melalui PPAT.

Menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah, warga negara wajib mendaftarkan tanahnya dan memperoleh sertifikat hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat yaitu dalam memperoleh suatu kepastian hukum. Kepastian hukum sendiri merupakan perlindungan terhadap tindakan yang sewenang-wenang, karena dengan adanya kepastian hukum tersebut bertujuan agar masyarakat lebih tertib. Kepastian tersebut juga dapat menjadi sebuah bentuk kekuatan yang dapat dipertahankan dalam urusan perkara atau peristiwa hukum yang terjadi. Maka, pendaftaran tanah sangatlah penting agar pemilik tanah tersebut dapat terhindari dari tindakan sewenang-wenang oleh pihak lain yang beritikad tidak baik mengakui hak atas tanah orang lain.<sup>6</sup> Mendaftarkan tanah juga bertujuan untuk mencegah agar pemilik tanah terhindar dari tindakan

---

<sup>5</sup> Damianus Krismantoro, "Kebijakan Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah: Reforma Agraria di Indonesia", *Jurnal Kewarganegaraan*. Vol. 6 No. 3, 2022, Hlm. 6032.

<sup>6</sup> Ahmad Setiawan, *Op. Cit.*, Hlm. 23.

sewenang-wenang yang bisa mengakibatkan pemilik tanah mendapatkan kerugian serta bisa mendapatkan kepastian hukum jika terjadi suatu peristiwa hukum.

Sebagaimana yang dijelaskan pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 2 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah didasari oleh beberapa azas, seperti pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, azas aman, azas terjangkau, azas mutakhir, dan azas terbuka. Pada PP Nomor 24 Tahun 1997 juga di Pasal 6 ayat (1) menjelaskan tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali terhadap kegiatan tertentu yang dilakukan oleh kantor pertanahan dan perundang – undangan ditentukan lain yaitu akan ditugaskan kepada pejabat lain. Selanjutnya di Pasal 6 ayat (2) juga menjelaskan bahwa untuk membuat suatu akta tanah, kepala kantor pertanahan akan dibantu oleh PPAT.<sup>7</sup>

PPAT sendiri memiliki peran yang sangat penting khususnya dalam membantu masyarakat untuk membuat akta sebagai bukti adanya perbuatan hukum tentang hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Selain itu, PPAT juga berperan terhadap tertibnya administrasi pertanahan, dimana sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT juga wajib melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar yang ada di kantor pertanahan dengan cara memperlihatkan sertifikat asli.

Akta yang PPAT buat juga sangat penting karena akta tersebut merupakan salah satu sumber utama dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan yang dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan

---

<sup>7</sup> Laela Dwi Cahyanni, Supriyadi, “Peran Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Akta Tanah Daerah Kabupaten Klaten Terhadap Peningkatan Kepatuhan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Menjalankan Tugas Jabatan”, *Jurnal Hukum Tora*. Vol. 8 No. 3, 2022, Hlm. 358

data fisik dan data yuridis yang telah berubah kepada kantor pertanahan (Pasal 36 ayat (1) dan PP No. 24 Tahun 1997). Pembuatan akta tanah autentik oleh PPAT bertujuan untuk bisa digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila terjadi suatu perselisihan dan terdapat gugatan perdata maupun pidana.<sup>8</sup> Maka dari itu, pendaftaran tanah dan akta yang dibuat oleh PPAT sangatlah penting.

PPAT dalam menjalankan tugasnya sama seperti profesi-profesi yang lain khususnya profesi hukum, PPAT sendiri memiliki kode etik PPAT. Kode etik PPAT merupakan pembantu pelaksana pendaftaran tanah yang disusun oleh organisasi PPAT yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) pada keputusan kongres atau kode etik yang sudah ditentukan oleh Undang-undang yang mengatur hal tersebut dan berlaku wajib untuk seluruh anggota IPPAT yang bertugas sebagai PPAT. Kode etik PPAT tersebut harus di patuhi seorang PPAT dalam menjalankan tugasnya. Karena, dalam kode etik tersebut terdapat pedoman PPAT untuk menjalankan tugasnya sebagai pelaksana pendaftaran tanah, agar seorang PPAT tidak dapat menyalahgunakan wewenang serta tugas pada situasi yang ada.

Walaupun sudah terdapat kode etik PPAT, dalam menjalankan tugasnya PPAT juga tetap harus dibina serta diawasi. Dalam hal pembinaan dan pengawasan tugas dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT, Menteri membentuk dan memberikan wewenang kepada Majelis yang biasa disebut Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sendiri terdiri atas Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP) yang berkedudukan di Kementrian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW) yang berkedudukan di Kator

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, Hlm. 359

Wilayah BPN, dan Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD) yang berkedudukan di Kantor Pertanahan.

Menjalankan suatu tugas pembinaan dan pengawasan PPAT, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT harus mempunyai peranan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yaitu untuk mengawasi dan membina dalam hal pelaksanaan tugas PPAT dalam memastikan PPAT agar tidak melakukan tindakan yang merugikan akibat ketidakpatuhan terhadap Kode Etik PPAT. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT juga memiliki fungsi untuk dapat melakukan pemeriksaan terhadap akta yang dibuat oleh PPAT. Peran dan fungsi tersebut juga sudah dijelaskan di 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.

Setiap hasil pemeriksaan yang telah dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT harus dilaporkan kepada PPAT yang bersangkutan dalam bentuk surat dan ditembuskan kepada pelapor atau IPPAT. Bagi PPAT yang sedang melakukan proses pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dilarang melaksanakan tugasnya sebagai PPAT sampai dikeluarkan sanksi kepadanya.<sup>9</sup> Seperti pada kasus mafia tanah di Provinsi Lampung tepatnya pada Desa Malang Sari, Kecamatan Tanjung Sari, Kabupaten Lampung Selatan. Pada kasus mafia tanah tersebut terdapat 5 orang tersangka yang salah satunya PPAT. PPAT tersebut melanggar kode etik karena membuat akta tanah palsu. Kasus mafia tanah ini diajukan kepada Menteri ATR/BPN untuk dapat menyelidiki langsung. Kasus mafia tanah pada Desa Malang Sari, Kecamatan Tanjung Sari, Kabupaten Lampung Selatan ini sudah di putuskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 346/Pid.B/2022/PN Kalianda.

---

<sup>9</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2020), Hlm, 138.

Pada kasus seperti mafia tanah di Desa Malang Sari, Kecamatan Tanjung Sari, Kabupaten Lampung Selatan ini seharusnya Majelis Pembina dan Pengawas PPAT bisa membantu dalam pemeriksaan akta tanah yang dibuat oleh PPAT tersebut dan seharusnya Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dapat lebih membina PPAT dalam melaksanakan dan memastikan seorang PPAT melaksanakan tugasnya sesuai dengan kode etik PPAT yang telah di sepakati.

Sebagai Pembina dan pengawas PPAT, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pun turut serta dalam mengawasi PPAT dalam menjalankan tugas untuk membuat akta tanah mengingat banyaknya kasus yang melibatkan PPAT didalamnya karena mengingat jabatan mereka yang paling rentan terhadap terjadinya suatu kasus mafia tanah di Indonesia. Berdasarkan pemaparan yang telah dikemukakan diatas Penulis tertarik untuk meneliti serta menganalisis kasus mafia tanah tersebut dalam sebuah penelitian yang berjudul **“Pelaksanaan Peran dan Fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam Penanganan Kasus Mafia Tanah (Studi di Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah Provinsi Lampung.**

## **1.2. Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup Penelitian**

### **1.2.1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas maka yang akan diteliti oleh penulis yaitu sebagai berikut :

- a. Bagaimana pelaksanaan peran dan fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam penanganan kasus mafia tanah di Provinsi Lampung?
- b. Bagaimana akibat hukum bagi PPAT yang membuat akta palsu dalam kasus mafia tanah di Provinsi Lampung Kabupaten Lampung Selatan?

### **1.2.2. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup penelitian ini berada pada ruang lingkup ilmu hukum dan ruang lingkup kajian. Ruang lingkup ilmu hukum adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sedangkan lingkup kajian dari penelitian ini adalah mengkaji keterlibatan PPAT dalam kasus mafia tanah yang terjadi di Desa Malang Sari, Kecamatan Tanjung Sari, Kabupaten Lampung Selatan.

### **1.3. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian**

#### **1.3.1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas maka yang akan menjadi tujuan penulisan penelitian sebagai berikut :

##### **a. Tujuan Umum**

Riset yang akan dilakukan ini dikerjakan dengan maksud untuk memenuhi syarat secara akademis untuk gelar Sarjana Hukum di Universitas Lampung.

##### **b. Tujuan Khusus**

Dari latar belakang yang telah penulis jabarkan sebelumnya, maka dapat disusun berbagai tujuan riset yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Mengetahui pelaksanaan peran dan fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam penanganan kasus mafia tanah di Provinsi Lampung.
- 2) Mengetahui akibat hukum bagi PPAT yang membuat sertifikat palsu dalam kasus mafia tanah di Provinsi Lampung Kabupaten Lampung Selatan.

#### **1.3.2. Kegunaan Penelitian**

Melalui riset ini maka dapat diharapkan beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari riset ini yaitu:

##### **a. Kegunaan Teoretis**

Secara Teoretis, diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu dalam bidang hukum perdata, dan dapat memberikan pemahaman ilmiah kearah yang lebih baik terkait peran dan fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam mengawasi PPAT dalam pelaksanaan tugasnya untuk membuat akta tanah.

b. Kegunaan Praktis

- 1) Membuka pikiran tentang pelaksanaan peran dan fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam penanganan kasus mafia tanah. Tentunya dalam pembahasan yang meluas, berharap dengan adanya penelitian ini dapat bermanfaat bagi peneliti, akademisi, dan peneliti lainnya. Diharapkan pula peneliti dapat memperoleh ilmu serta pengalaman tentang Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.
- 2) Diharapkan mampu menjadi sumber atau tambahan wawasan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya mengenai permasalahan diatas.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Mafia Tanah**

Secara etimologis, mafia tanah dapat dibagi dalam dua kata yaitu mafia dan tanah. Kata mafia sendiri menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) memiliki arti yaitu perkumpulan rahasia yang bergerak dibidang kejahatan/kriminal. Menurut *collins dictionary*, unsur yang penting dari seorang mafia adalah mencari uang dengan cara melawan hukum, mengancam dan merugikan masyarakat dengan menggunakan cara-cara yang tidak adil dalam mencapai apa yang mereka inginkan.<sup>10</sup> Mafia tanah juga bisa dijelaskan sebagai salah satu permasalahan sengketa tanah yang masih sangat banyak di Indonesia. Dalam pengertiannya pada Petunjuk Teknis Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah No. 1/Juknis/D.VII/2018, mafia tanah sendiri diartikan sebagai individu, kelompok, dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan serta menyebabkan terhambatnya penanganan dalam kasus pertanahan.

Dari pengertian yang disusun oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dapat disimpulkan bahwa mafia tanah merupakan hambatan yang menghambat kasus pertanahan yang dimana kasus pertanahan tersebut merupakan kasus yang ditangani oleh Kementerian ATR/BPN. Pada pengertian tersebut dapat dimaklumi karena definisi mafia tanah yang disusun pada juknis tersebut hanya dipahami dalam kerangka petunjuk teknis pada penyelesaian dalam kasus pertanahan, bukan untuk makro pertanahan serta tugas ATR/BPN secara

---

<sup>10</sup> *Ibid*, Hal 20.

keseluruhan.<sup>11</sup> Jadi, mafia tanah termasuk menjadi salah satu hambatan pada kasus-kasus pertanahan.

Kata tanah sendiri bisa dimaknai dengan banyak arti tergantung pada perspektif dan disiplin ilmu yang digunakan. Pada pembahasan kali ini tanah dapat diartikan sebagai lapisan permukaan bumi yang dapat digunakan, dimanfaatkan, dimiliki, serta dihaki oleh manusia sebagai perseorangan atau badan hukum.<sup>12</sup> Dari pembahasan diatas mafia tanah dapat diartikan juga sebagai pola perbuatan pelaku yang terstruktur atau acak secara individual atau berkelompok yang terorganisir dengan tujuan untuk mencari uang atau kapital yang menjadikan tanah atau hak atas tanah sebagai objek dengan cara tidak adil atau melawan hukum.<sup>13</sup> Mafia tanah itu sendiri merupakan kejahatan pertanahan yang dapat melibatkan orang terutama para pejabat tertentu yang berkerja sama dalam pengambilan hak milik untuk menguasai tanah orang lain dengan cara melawan hukum yang terencana dan sistematis. Akibat dari perbuatan tersebut dapat menimbulkan konflik.

Kurangnya pengawasan serta transparansi juga merupakan hal yang bisa menyebabkan banyaknya kejahatan mafia tanah tersebut. Sikap acuh masyarakat terhadap aset tanah yang dimiliki pula menjadi suatu hal yang bisa digunakan seorang mafia tanah untuk menguasai atau mengambil hak tanahnya secara melawan hukum, karena sikap tersebut ada kebanyakan korban yang tidak mengetahui bahwa sertifikat atau akta tanah miliknya telah berbalik nama menjadi nama orang lain.

Mengenai penanganan mafia tanah, seorang pemilik tanah harus mendaftarkan tanahnya sebagai hak atas miliknya. Pendaftaran tanah sendiri diselenggarakan oleh pemerintah. Pemerintah yang dimaksud merupakan Badan Pertanahan Nasional atau yang biasa disebut BPN sesuai dengan yang dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 yang berisikan bahwa

---

<sup>11</sup> Gunanegara, *Mafia Tanah dan Primum Remedium* (Jakarta: Google Play Book, 2022), Hal 19.

<sup>12</sup> *Ibid*, Hal 22.

<sup>13</sup> *Ibid*, Hal 23.

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”.<sup>14</sup> Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah yang diselenggarakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga dibantu oleh seorang pejabat umum yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang biasa disebut PPAT.

## **2.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT merupakan pejabat yang diberi kewenangan dalam pembuatan akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pada dasarnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang membuat akta atau sertifikat tanah sesuai dengan hukum yang berlaku agar akta atau sertifikat tanah tersebut tidak hanya bisa dibuktikan secara umum melainkan secara hukum juga.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat sesuai dengan penetapan pemerintah yang dilaksanakan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dan memenuhi syarat untuk diangkat sebagai PPAT dalam suatu wilayah kerja tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat serta diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang. Hal tersebut sudah dicantumkan dalam beberapa peraturan yaitu:

- a. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 : PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- b. Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 : Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian atau pertanahan.

---

<sup>14</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Prenada Media, 2020), Hal, 13.

- c. Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang : Kementrian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT terdapat dalam keputusan yang diterbitkan oleh Menteri atau pejabat yang diberi kewenangan. PPAT diangkat dan diberi kedudukan sesuai daerah kerja PPAT. Daerah kerja PPAT sendiri merupakan suatu wilayah yang dapat menunjukan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak pada daerah tersebut.

Pada hakikatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sendiri dibagi menjadi dua yaitu PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara yaitu PPAT yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas seorang PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Sesuai dengan ketentuan pada Pasal 5 Ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara merupakan pejabat yang melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah camat atau kepala desa.<sup>15</sup> Sementara, PPAT Khusus yaitu Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan tugas pemerintahan tertentu.

Peran PPAT dalam menjalankan tugas nya sebagai pejabat umum yaitu sebagai pejabat yang diberi kewenangan dalam membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lainnya yang diatur dalam peraturan-peraturan yang berlaku dan membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang dijadikan dasar

---

<sup>15</sup> *Ibid*, Hal. 18.

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.<sup>16</sup> Akta PPAT sendiri memiliki kedudukan dan peranan yang cukup penting dalam suatu perbuatan hukum tertentu, karena dengan akta itu akan dijadikan suatu dasar bagi Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan suatu peralihan, pemindahan, dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama terhadap pihak kedua.<sup>17</sup> Akta PPAT sendiri memiliki fungsi sebagai berikut:

- a. Alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum;
- b. Dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan<sup>18</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas dan wewenang dalam membuat akta-akta mengenai pertanahan karena PPAT dinilai mempunyai kemampuan serta keahlian khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan. Karena, akta tanah yang dibuatnya bisa dipergunakan sebagai alat bukti dalam peralihan hak milik atas tanah atau dalam hal pembatalan hak atas tanah tersebut atau dalam hal pembuktian atas perbuatan hukum tertentu.<sup>19</sup> Yang dimaksud mengenai hal atas perbuatan hukum tertentu, yaitu:

- 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 milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelemggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), Hal. 61.

<sup>17</sup> Salim HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)* (Depok: Rajawali Pers, 2019), Hal. 13.

<sup>18</sup> *Ibid*, Hal. 22.

<sup>19</sup> I Prawira, 'Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah', *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4.1 (2016), 65.

<sup>20</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit.*, Hal. 22.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 Angka 4 menjelaskan bahwa Akta yang dibuat PPAT adalah akta yang merupakan barang bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Akta yang PPAT buat harus sedemikian rupa agar dapat dijadikan sebagai dasar hukum yang kuat dalam pendaftaran untuk pemindahan hak milik atau pembebanan hak yang bersangkutan. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam hal peralihan hak tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan menggunakan akta PPAT. Karena dalam pemindahan atau peralihan hak milik tersebut harus memenuhi formalitas Undang-undang dengan dilakukannya pemenuhan syarat-syarat yang dilakukan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dan dibuat di hadapan PPAT.<sup>21</sup> Dalam menjalankan tugasnya sebagai pembuat akta tanah, PPAT juga harus bisa memelihara dan mengarsip akta dan jenis dokumen lainnya, seperti :

- a. Akta PPAT : akta yang dibuat oleh seorang PPAT yang dapat digunakan sebagai bahan dalam pembuktian bahwa telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- b. Protokol PPAT : kumpulan dokumen yang disimpan dan dipelihara oleh PPAT karena dokumen ini berisikan daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda, serta sura-surat lainnya;
- c. Warkah : merupakan dokumen yang dijadikan dasar dalam pembuatan akta tanah oleh seorang PPAT.<sup>22</sup>

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 6 ayat (1) dijelaskan bahwa seorang pejabat akan diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memenuhi syarat-syarat, yaitu :

---

<sup>21</sup> Prawira, *Op.Cit.*, Hal. 27.

<sup>22</sup> Waskito dan Hadi Arnowo., *Op.Cit.*, Hal. 64

- a. Merupakan Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia minimal 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh suatu Instansi Kepolisian;
- d. Tidak pernah melakukan atau dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan pada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan suatu tindak pidana yang diancam dengan hukuman penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani serta rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulus di jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program Pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan pada bidang agraria/pertanahan.
- g. Lulus dari ujian yang telah diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang agrarian/pertanahan;
- h. Telah menjalani magang atau sudah pernah menjadi karyawan di kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus Pendidikan kenotariatan.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1) dijelaskan bahwa tugas pokok dari seorang PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan tentang pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti bahwa telah dilakukannya sebuah perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Rumah Susun, dimana akta tanah tersebut dijadikan sebagai dasar bagi suatu pendaftaran atau suatu perubahan hak milik tanah yang dilakukan sesuai dengan perbuatan hukum. Pasal 2 ayat (2) juga menjelaskan bahwa yang dimaksud dari perbuatan hukum pada ayat (1) adalah : jual beli tanah; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dikarenakan PPAT ini sangatlah penting bagi masyarakat khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun maka,

diperlukannya pengawasan dan pembinaan terhadap seorang PPAT. Dalam hal menjalankan tugas dan wewenangnya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disebut PPAT dibina dan diawasi oleh Menteri dengan pelimpahan wewenang kepada sebuah majelis yang ia bentuk. Menteri dapat membentuk sebuah majelis untuk membantunya dalam mengawasi PPAT. Majelis tersebut adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

### **2.3. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT**

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT merupakan suatu majelis yang dibentuk oleh Menteri untuk membantu Menteri dalam hal Pembinaan serta Pengawasan PPAT. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT mempunyai tugas untuk membantu Menteri dalam membina serta mengawasi PPAT. Sama seperti PPAT, seorang Majelis Pembina dan Pengawas PPAT akan di angkat serta diberhentikan oleh Menteri. Dalam melaksanakan tugasnya, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu :

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

Dalam hal penetapan seorang Majelis Pembina dan Pengawas PPAT ini sesuai dengan keberadaannya. Seperti Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP) dibentuk dan ditetapkan oleh Kementerian. Sedangkan, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW) akan dibentuk dan ditetapkan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri dan berkedudukan di Kantor BPN Wilayah tersebut. Untuk seorang Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD) dibentuk dan ditetapkan oleh seorang Kepala Kantor pada Kantor BPN Wilayah atas nama Menteri yang berada di Kantor Pertanahan.

Dalam menjalankan tugas pembinaan serta pengawasan terhadap seorang PPAT, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT akan dibantu oleh seorang sekretaris. Sekretaris tersebut juga dapat dibantu oleh 2 (dua) orang atau lebih secretariat

yang dibentuk berdasarkan unsur kementerian. Jumlah dari sekretaris dan anggotanya akan ditentukan oleh :

- a. Direktur jenderal (MPPP);
- b. Kepala kantor wilayah BPN (MPPW);
- c. Kepala kantor pertanahan (MPPD).

Jika seorang PPAT mendapatkan laporan karena pelanggaran yang diperbuat maka, Majelis Pembina dan Pengawas harus memeriksa PPAT tersebut atas dugaan pelanggaran yang dilakukan. Pemeriksaan terhadap dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT akan dimulai dari pemeriksaan tingkat MPPD. Apabila dugaan setelah diperiksa oleh MPPD merupakan suatu pelanggaran yang jelas dan telah terbukti serta nyata maka kepala kantor pertanahan dapat langsung memberikan sanksi berupa surat teguran tertulis kepada PPAT yang melanggar tersebut tanpa melalui pemeriksaan oleh MPPD.<sup>23</sup> Pelaporan yang diterima mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT harus dibuktikan dengan pemeriksaan oleh MPPD.

Pemeriksaan MPPD sendiri akan dilakukan secara tim. Tim pemeriksaan dari MPPD itu sendiri akan melakukan pemanggilan terhadap PPAT yang dilaporkan untuk dimintai keterangannya. Pemanggilan tersebut akan melalui surat yang telah ditandatangani oleh ketua MPPD sendiri. Jika, sampai tujuh hari setelah pemanggilan ketiga PPAT terlapor tidak datang, maka proses pemeriksaan akan tetap dilanjutkan dengan tidak ada kehadiran dari terlapor.<sup>24</sup>

Hasil dari pemeriksaan yang dilakukan oleh MPPD akan dibentuk menjadi suatu laporan hasil pemeriksaan dan akan disampaikan kepada kepala kantor pertanahan. Laporan hasil yang dibuat tersebut berisikan alasan dan pertimbangan yang dijadikan suatu dasar untuk memberikan rekomendasi dalam pemberian

---

<sup>23</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit.*, Hal. 132.

<sup>24</sup> *Ibid*, Hal 133.

putusan dan jenis sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terlapor.<sup>25</sup>

Penentuan pengambilan putusan akan dilaksanakan dengan rapat pembahasan yang diselenggarakan di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Hasil dari pemeriksaan dan/atau pengkajian tersebut akan dibuat dalam bentuk laporan hasil pemeriksaan yang akan disampaikan kepada Menteri melalui direktur jenderal.<sup>26</sup>

PPAT yang duga melakukan suatu pelanggaran dan sedang dalam masa usulan pemberian sanksi berupa pemberhentian, PPAT tersebut tidak boleh menjalankan jabatannya dengan status quo yang berlaku sampai dengan ditetapkannya sanksi oleh kementerian.<sup>27</sup>

## **2.4. Kode Etik Profesi Hukum dan Kode Etik PPAT**

### **2.4.1. Kode Etik Profesi Hukum**

Pengemban profesi merupakan seorang yang memiliki suatu keahlian khusus dalam bidang keilmuan tertentu. Jika seseorang telah mengemban suatu profesi maka, ia sendiri harus memutuskan tentang apa yang harus dilakukannya dalam pelaksanaan tanggung jawab sebagai profesi yang telah ia pilih.<sup>28</sup> Seperti pengemban profesi khususnya pada profesi hukum sendiri harus mempunyai keahlian khususnya dibidang hukum karena, setiap orang yang mengemban profesi hukum harus bisa memenuhi kebutuhan warga masyarakat yang memerlukan bantuan di bidang hukum. Pengemban profesi hukum juga haruslah seseorang yang dapat dipercaya secara penuh bahwa ia tidak akan menyalahgunakan situasi yang ada.<sup>29</sup> Tanggung jawab itu harus dilakukan sesuai dengan profesi tersebut seperti tanggung jawab seseorang yang mengemban profesi

---

<sup>25</sup> *Ibid*, Hal 134.

<sup>26</sup> *Ibid*, Hal 140.

<sup>27</sup> *Ibid*, Hal 141.

<sup>28</sup> B. Arief Sidharta, Etika Dan Kode Etik Penelitian, *Jurnal Poltekes Kemenkes Surakarta*, no. 1 (2013), Hal.222 .

<sup>29</sup> Suhrawardi K.Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Sinar Grafika, 2008), Hal. 6.

hukum harus bertanggung jawab dalam kewajiban memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan bantuan hukum.

Pengemban profesi hukum sendiri memiliki tugas yang merupakan tugas kemasyarakatan yang langsung berhubungan dengan nilai-nilai dasar yang merupakan perwujudan martabat manusia.<sup>30</sup> Dalam pengemabanan profesi itu sendiri khususnya dibidang hukum terdapat kode etik yang harus dipatuhi.

Kode etik merupakan suatu pedoman atau aturan terhadap tingkah laku suatu profesi yang harus diikuti oleh semua anggota profesi tersebut. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sendiri, kode etik memiliki arti sebagai norma dan asas yang diterima kelompok tertentu sebagai landasan tingkah laku.

Pada Pasal 1 Butir 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2011 terkait perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Komisi Yudisial menegeaskan bahwasannya kode etik dan/atau pedoman perilaku hakim merupakan panduan dalam rangka menjaga dan menegakkan kehormatan, keluhuran martabat, serta perilaku hakim dalam menjalankan tugas profesinya dan dalam hubungan kemasyarakatan di luar kedinasan.

Kode etik juga dibuat karena mempunyai tujuan agar setiap profesi yang diemban seseorang dapat memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat yang memeperlukan pelayananya, selain itu kode etik sendiri memberikan perlindungan juga terhadap perbuatan yang tidak profesionalitas. Maka, seorang yang mengemban suatu profesi terutama dalam profesi hukum haruslah mempunyai kode etik dalam menjalankan tugasnya sebagai pengemban profesi hukum tersebut.

Bertens menyatakan bahwa, kode etik profesi adalah norma yang ditetapkan dan diterima oleh suatu kelompok profesi tentang tata aturan dan petunjuk bagaimana

---

<sup>30</sup> *Ibid*, Hal. 6.

seharusnya berbuat serta untuk menjamin mutu moral profesi tersebut di mata masyarakat. Kode etik profesi dijadikan sebagai tolak ukur moral serta perbuatan anggota profesi tersebut karena, kode etik merupakan suatu upaya pencegahan terhadap perbuatan tidak etis bagi anggota kelompok profesi tersebut.<sup>31</sup> Karena, seseorang yang mempunyai profesi tidak boleh melakukan suatu perbuatan atau tingkah laku yang tidak etis.

Kode etik profesi juga dapat diartikan sebagai kriteria prinsip-prinsip profesional yang telah dibuat sesuai dengan profesinya sehingga dapat diketahui dengan pasti kewajiban profesional untuk anggota lama, ataupun anggota yang baru bergabung dalam kelompok profesi tersebut. Anggota kelompok atau masyarakat tersebut dapat melakukan kontrol terhadap anggota kelompoknya apakah anggota kelompok profesi telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi melalui rumusan kode etik profesi yang telah dibuat.<sup>32</sup> Kode etik yang telah dibuat sudah disesuaikan dengan profesi yang diduduki oleh seseorang atau kelompok tersebut sehingga dapat melakukan kewajiban profesi sebagai seseorang yang profesional.

Kode etik profesi sendiri berubah dan berkembang sesuai dengan perkembangan zaman yang ada agar kode etik profesi tersebut dianggap tidak kuno. Kode etik profesi harus menjadi aturan dalam Batasan tindakan seorang yang mengemban profesi tersebut agar dapat mencegah adanya tindakan tidak etis. Kode etik profesi juga harus dibentuk dengan penulisan yang dapat dimengerti dengan jelas oleh anggota kelompok profesi tersebut, agar anggota kelompok profesi dapat membaca dengan baik dan dapat menjadikan kode etik tersebut sebagai pedoman dalam menjalankan tugas profesinya.<sup>33</sup> Dalam profesi hukum sendiri setiap profesinya mempunyai kode etik yang berfungsi sebagai kontrol terhadap tugas suatu profesi hukum agar dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan kode etik profesinya. Profesi hukum sendiri memiliki beberapa macam kode etik sesuai

---

<sup>31</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), Hal.77.

<sup>32</sup> *Ibid*, Hal. 79.

<sup>33</sup> *Ibid*, Hal. 78.

dengan profesi hukum yang diembannya seperti kode etik hakim, kode etik advokat, kode etik kejaksaan, kode etik notaris dan kode etik PPAT.

Kode etik juga merupakan bagian dari hukum positif walaupun pada kode etik belum memiliki sanksi yang keras sehingga bisa kapan saja seorang pengemban suatu profesi tersebut dapat menyimpang dan melanggar kode etik yang sudah dibuat.<sup>34</sup> Kode etik profesi khususnya kode etik profesi hukum harus dipatuhi dan harus dijalankan secara profesionalitas dengan bertanggung jawab atas dampak dari perbuatan serta kewajibannya agar tidak terjadi pelanggaran hak. Kode etik bukanlah hukum melainkan norma yang dijadikan sebagai batas tingkah laku profesional dalam profesi hukum demi menegakkan otoritas hukum secara adil dan manusiawi. Selain itu juga, pengemban profesi hukum harus memiliki rasa solidaritas apalagi terhadap seorang klien yang terkadang tidak mampu secara finansial.

Seorang pengemban profesi hukum juga harus memiliki rasa tanggung jawab yang tinggi dengan adanya kemauan untuk berbuat dengan sebaik-baiknya sesuai dengan hukum dan kode etik yang telah ada. Dengan adanya ras tersebut pengemban profesi hukum diharapkan tidak membatasi perhatiannya hanya kepada tugas dan kewajibannya saja melainkan harus bertanggung jawab terhadap apapun dan dimana pun saat sedang diperlukan dan dapat bersedia bertanggung jawab atas apa yang ia perbuat. Tanggung jawab ini biasanya ditunjukkan untuk seseorang profesional yang memiliki profesi hukum dan memiliki tugas, kewajiban, dan perannya.

Negara Indonesia sendiri memiliki beberapa organisasi profesi hukum yang dalam organisasi tersebut terdapat kode etik sendiri dan harus dipatuhi oleh seluruh anggota yang terhimpun pada organisasi tersebut, seperti : Ikatan Hakim Indonesia (IKAHI), Persatuan Jaksa Indonesia (PERSAJA), Persatuan Advokat

---

<sup>34</sup> *Ibid*, Hal. 82.

Indonesia (PERADIN), Ikatan Advokat Indonesia (IKADIN), Serikat Pengacara Indonesia (SPI), serta Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan lain-lain.

#### **2.4.2. Kode Etik PPAT**

PPAT sendiri memiliki kode etik profesi yang telah dibuat dan disetujui oleh IPPAT. Kode etik PPAT sendiri memiliki isi yang merupakan kaidah-kaidah tentang moral yang sudah ditentukan oleh IPPAT pada Kongres serta telah diatur juga dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai PPAT itu sendiri. kode etik PPAT tersebut wajib dipatuhi oleh seluruh anggota yang mengemban profesi sebagai PPAT.

Kode etik PPAT sendiri telah di perbaharui pada tahun 2017 serta dilampirkan dalam KEPMEN ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 dan telah berlaku sejak 27 April 2017. Pada kode etik PPAT sendiri terdapat ketentuan-ketentuan seorang pengemban profesi PPAT dalam menjalankan wewenang serta tugasnya.

Pada KEPMEN ATR/BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 disebutkan bahwa kode etik PPAT disusun dengan berdasarkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga pada Organisasi Ikatan Pajabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang berlaku secara nasional dan harus dipatuhi oleh seluruh anggota yang terdapat pada IPPAT.

Pada lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 terdapat lampiran mengenai kode etik dalam Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Berdasarkan Bab 1 Pasal 1 tentang Ketentuan Umum pada Kode Etik IPPAT, dijelaskan bahwa :

- a. Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang biasa disingkat IPPAT merupakan organisasi bagi kelompok profesi PPAT, yang berdiri sejak tanggal 24 September 187, dan diakui sebagai badan hukum dengan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 Nomor C2-328.HT.01.03.Th.89, adalah satu-satunya wadah untuk mempersatu bagi semua orang yang mengemban profesi PPAT yang menjalankan fungsi sebagai

pejabat umum, sebagaimana yang telah diakui oleh Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tersebut di atas dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Juli 1989 Nomor 55 Tambahan Nomor 32.

- b. Kode etik PPAT merupakan seluruh kaidah moral yang telah ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan pada Kongres dan/atau yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu. Wajib ditaati oleh seluruh anggota kelompok organisasi yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, juga termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat suatu akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah dan/atau Hak Atas Satuan Rumah Susun.
- d. Pembina dari Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang biasa disingkat PPAT ini merupakan Menteri pada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- e. Pengurus Pusat dari IPPAT sendiri memiliki tugas serta kewajiban sebagai perwakilan dari perkumpulan, baik di luar maupun di muka Pengadilan.
- f. Pengurus Daerah dari IPPAT meliputi wilayah kepengurusan tempat kedudukan dan/atau tempat tinggal para anggota IPPAT.
- g. Pengurus Wilayah dari IPPAT meliputi wilayah kepengurusan yang berkedudukan dan/atau tempat tinggal anggota IPPAT.
- h. Majelis Kehormatan merupakan suatu badan atau lembaga yang bebas dari keberpihakan dalam organisasi IPPAT dengan mempunyai tugas serta kewajiban untuk melakukan pembinaan, pengawasan, dan penertiban maupun pembenahan, yang mempunyai kewenangan untuk memanggil, memeriksa, dan menjatuhkan putusan, sanksi, dan atau hukuman kepada anggota yang melakukan suatu pelanggaran terhadap kode etik.
- i. Majelis Kehormatan Pusat merupakan majelis tingkat nasional dari IPPAT yang mempunyai kewenangan dalam melakukan pembinaan, pengawasan, penertiban, serta pembenahan, dan untuk memeriksa, memutus, serta menjatuhkan sanksi atau hukuman kepada anggota IPPAT pada tingkatan banding dan terakhir serta bersifat final.

- j. Majelis Kehormatan pada tingkat Daerah merupakan majelis dari IPPAT yang mempunyai kewenangan dalam melakukan pembinaan, pengawasan, penertiban, serta pembenahan, dan untuk memeriksa, memutus, serta menjatuhkan sanksi atau hukuman kepada anggota IPPAT pada tingkatan pertama.
- k. Pelanggaran merupakan semua jenis perbuatan yang dilakukan oleh seorang anggota kelompok IPPAT yang perbuatannya dapat menurunkan harkat dan martabat jabatan PPAT, sesuai dengan yang tercantum pada ketentuan kode etik.
- l. Kewajiban merupakan suatu sikap, dan/atau perilaku apapun yang dimiliki oleh anggota IPPAT demi menjaga dan memelihara citra serta wibawa dengan menjunjung tinggi harkat dan martabat seorang PPAT.
- m. Larangan merupakan sikap, dan/atau perilaku apapun yang tidak boleh dilakukan oleh seorang pejabat PPAT karena dianggap dapat menurunkan citra dan wibawa serta harkat dan martabat dari pejabat PPAT.
- n. Suatu hukuman atau sanksi biasanya merupakan suatu upaya dalam pemaksa kedisiplinan dan ketaatan anggota IPPAT untuk menegakkan kode etik ini.
- o. Eksekusi merupakan pelaksanaan dari sanksi yang diterima oleh anggota IPPAT yang melakukan pelanggaran kode etik dengan berdasarkan putusan dari Majelis Kehormatan pada tingkat daerah maupun nasional.

Kode etik yang telah dibuat dan disahkan oleh IPPAT akan berlaku bagi seluruh pejabat PPAT maupun bagi para PPAT Pengganti dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Sesuai dengan Pasal 6 pada lampiran kode etik IPPAT, seorang PPAT yang melanggar kode etik akan diberikan sanksi-sanksi berupa :

- a. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota IPPAT yang melanggar kode etik:
  - 1) Teguran;
  - 2) Peringatan;
  - 3) Pemecatan sementara;
  - 4) Pemecatan;
  - 5) Pemberhentian dengan tidak hormat.
- b. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut yang dimaksud dari ayat (1) merupakan anggota IPPAT yang melakukan suatu pelanggaran kode etik dengan

disesuaikan dari frekuensi serta kualitas pelanggaran yang diperbuat oleh anggota IPPAT tersebut.

- c. Penjatuhan sanksi yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) akan berakibat pada penjatuhan sanksi oleh pembina dari PPAT.

Jadi, ketika ada seorang PPAT yang melanggar kode etik tersebut maka akan dikenakan sanksi-sanksi seperti yang dijelaskan pada Pasal 6 dalam Lampiran Kode Etik IPPAT diatas. Yang diberi wewenang untuk melakukan pemeriksaan serta dapat menjatuhkan sanksi kepada PPAT yang melanggar kode etik adalah Majelis Kehormatan Daerah dan/atau Majelis Kehormatan Pusat.

Ketika seorang PPAT sedang diperiksa karena adanya dugaan pelanggaran kode etik maupun sedang di tahap pemeriksaan pengadilan karena dianggap melakukan suatu perbuatan pidana, maka pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dijelaskan bahwa :

- a. Pejabat PPAT dapat diberhentikan sementara dari sebagai PPAT apabila sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa karena melakukan suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
- b. Pemberhentian sementara yang dimaksud pada ayat (1) akan berlaku hingga adanya putusan dari pengadilan dengan memperoleh hukum tetap.

Seorang PPAT yang melakukan suatu perbuatan pidana dan terbukti bersalah serta telah mendapatkan putusan hukuman maka, PPAT tersebut akan diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan pada Pasal 10 ayat (2) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

## **2.5. Pengertian Peran dan Fungsi**

### **2.5.1. Pengertian Peran**

Peran dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai suatu yang dimainkan atau dijalankan. Menurut Soerjono Soekanto peran merupakan suatu tingkah laku seseorang yang mementaskan suatu kedudukan tertentu yang

berkaitan dengan suatu pekerjaan.<sup>35</sup> Jadi, peran dapat didefinisikan sebagai suatu aktivitas yang diperankan atau dimainkan oleh seseorang yang mempunyai suatu kedudukan atau posisi sosial di lembaga/organisasi.

Peran merupakan suatu kegiatan yang dijalankan oleh seseorang atau kelompok di dalam suatu organisasi/lembaga. Biasanya peran dapat diatur dalam suatu peraturan atau ketetapan yang telah dibuat dengan berdasarkan fungsi dari lembaga/organisasi tersebut. Secara terminologi peran dapat diartikan sebagai seperangkat tingkah yang diharapkan dapat dimiliki oleh seseorang yang berkedudukan dimasyarakat.<sup>36</sup> Koentjaraningrat juga mendefinisikan peran sebagai suatu tingkah laku seseorang yang memutuskan suatu kedudukan tertentu dengan menunjuk kepada pola perilaku yang diharapkan dari seseorang yang memiliki kedudukan atau posisi dalam organisasi/lembaga.

Kedudukan dengan menunjuk kepada pola perilaku seseorang itu peran juga harus disesuaikan dengan situasi serta kondisi yang dapat berubah-ubah. Peran sebagai aspek dinamis kedudukan dapat dilaksanakan atau dapat berlangsung ketika seseorang tersebut sudah melaksanakan hak dan kewajiban yang sesuai dengan lembaga/organisasi tertentu.

Pengaruh dari suatu peran sangatlah baik untuk mengembangkan suatu pola perilaku yang sesuai diharapkan dimasyarakat. Peran yang telah ditetapkan biasanya disesuaikan dengan berdasarkan fungsi yang ada terhadap suatu kedudukan seseorang dalam lembaga/organisasi yang berlangsung ketika seseorang pemilik kedudukan tersebut telah melaksanakan hak dan kewajiban.

---

<sup>35</sup> Rizal Hadizan, *Pengertian Peran Menurut Para Ahli, Teori, dan Konsepnya*, <https://sosiologiku.com/pengertian-peran-menurut-para-ahli-teori-dan-konsepnya/> diakses pada tanggal 30 Juli 2024.

<sup>36</sup> Syamsir, Torang, *Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi)*, (Bandung: Alfabeta, 2014), Hlm. 86.

### 2.5.2. Pengertian Fungsi

Fungsi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai kegunaan suatu hal, daya guna serta pekerjaan yang dilakukan. Fungsi juga dapat diartikan sebagai suatu kegiatan pada golongan jenis yang sama dengan berdasarkan sifat dan pelaksanaannya atau peran seseorang atau organisasi dalam pencapaian tujuan yang ditentukan. Artinya fungsi merupakan peran seseorang atau organisasi dalam melakukan suatu kegiatan untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Menurut para ahli seperti, The Liang Gie fungsi dapat diartikan sebagai kegiatan yang tergolong pada jenis yang sama dengan berdasarkan sifat, pelaksanaan, atau pertimbangannya. Sutarto juga mengartikan fungsi sebagai rincian tugas yang sama jenisnya untuk dilakukan oleh seorang pegawai tertentu.<sup>37</sup> Maka dari itu, fungsi merupakan suatu kegiatan atau tugas dengan tujuan yang telah ditentukan.

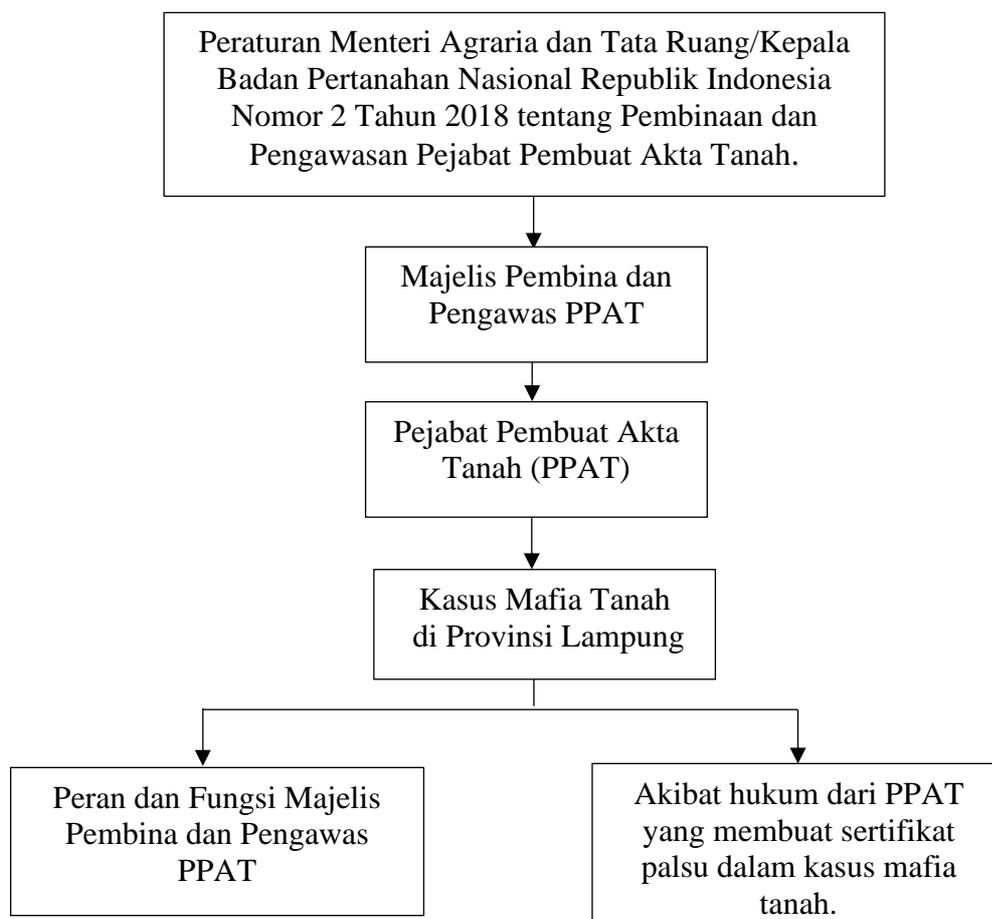
Fungsi merupakan suatu kegiatan yang sangat penting dalam pelaksanaan suatu tugas karena fungsi memiliki kegunaan yang spesifik dari sesuatu dalam struktur tertentu yang menggambarkan kegiatan yang dilakukan oleh struktur tersebut sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan.

Fungsi dalam sebuah organisasi atau lembaga menggambarkan bahwa adanya jabatan dalam sebuah organisasi tersebut dan jabatan tersebut memiliki tugas dan fungsinya. Dengan demikian, fungsi dalam kehidupan sehari-hari sangatlah penting karena dengan adanya fungsi bisa membantu melaksanakan tugas serta fungsi yang beragam bisa membuat seseorang dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan jabatan dalam organisasi tersebut agar bisa mencapai tujuan yang telah ditentukan.

---

<sup>37</sup> Nur Aedah, Peran dan Fungsi Kepemimpinan Informal Dalam Pemerintahan Kampung Waena Kota Jayapura, *Jurnal Ekologi Birokrasi*. Vol. 5 No. 3, 2017, Hlm. 4.

## 2.6. Kerangka Pikir



### Keterangan:

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Peraturan yang berfokus pada pengawasan dan pembinaan untuk PPAT yang merupakan pejabat dengan memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun. Dijelaskan juga bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki tujuan untuk mencegah terjadinya kasus mafia tanah. Peraturan Menteri ini dibuat juga untuk menjadi pedoman dalam melakukan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT karena PPAT rentan untuk terlibat dalam kasus kejahatan seperti kasus pertanahan. Peran

dan fungsi sangatlah berkaitan dengan suatu lembaga atau individu sesuai dengan profesi yang mereka lakukan dengan memiliki sasaran untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sendiri memiliki peran dan fungsi untuk memastikan bahwa PPAT menjalankan tugas dan wewenangnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta menjaga kredibilitas, integritas, dan transparansi dalam proses pembuatan akta tanah dengan mencakup kewenangan untuk melakukan pemberian sanksi terhadap PPAT yang melanggar Kode Etik setelah dilakukannya proses pembinaan dan pengawasan. Akibat hukum bagi PPAT yang membuat sertifikat palsu pada kasus mafia tanah dengan akibat hukum yang dapat diterima meliputi beberapa bentuk yaitu sanksi administratif seperti pemberhentian sementara, pemberhentian secara hormat maupun pemberhentian secara tidak hormat sesuai dengan peraturan yang ada maupun sanksi pidana seperti pidana penjara.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini akan melakukan berbagai usaha demi mendapatkan data yang akurat, akuntabel, dan mampu untuk dipertanggung jawabkan kedataannya. Penelitian ini merupakan suatu penelitian hukum yang mana penelitian hukum tersebut adalah suatu penelitian yang didasari pada metode, sistematika serta pemikiran tertentu yang tujuannya untuk mempelajari gejala hukum yang ada dan dapat menganalisis serta melakukan penelitian terhadap penelitian hukum tersebut.<sup>38</sup> Penelitian hukum ini akan didasari metode, sistematika, serta pemikiran dengan berdasarkan data yang akurat, akuntabel, serta mampu untuk dipertanggung jawabkan.

#### **3.1. Jenis Penelitian**

Pada penelitian ini akan menggunakan jenis penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif dalam penelitian hukum normatif-empiris merupakan suatu hukum positif tertulis yang bersumber dari perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun data sekunder lainnya.<sup>39</sup> Sedangkan, penelitian hukum normatif-empiris adalah suatu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi dari ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>40</sup> Jadi, pada penelitian ini masalah yang akan diangkat merupakan pelaksanaan peran serta fungsi dari Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam suatu kasus sengketa tanah yaitu Mafia Tanah, khususnya yang telah terjadi di Wilayah Provinsi Lampung

---

<sup>38</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indoneisa UI-Press), Hal. 43.

<sup>39</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), Hal. 131.

<sup>40</sup> *Ibid*, Hal. 134.

tepatnya pada Desa Malang Sari, Kecamatan Tanjung Sari, Kabupaten Lampung Selatan yang juga salah satu dari pelaku Mafia Tanah tersebut memiliki jabatan sebagai PPAT.

### **3.2. Tipe Penelitian**

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian deskriptif. Penelitian dengan tipe deskriptif merupakan penelitian yang memaparkan suatu peristiwa hukum secara lengkap, rinci, jelas, serta sistematis.<sup>41</sup> Dalam penelitian ini akan menggambarkan secara jelas, rinci, serta sistematis mengenai pelaksanaan peran dan fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam kasus mafia tanah khusus di Wilayah Provinsi Lampung.

### **3.3. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang sesuai dengan penelitian ini adalah pendekatan masalah secara normatif-terapan dengan menggunakan metode kualitatif. Pendekatan dengan metode kualitatif sendiri merupakan suatu cara dalam menganalisis hasil penelitian yang akan menghasilkan suatu data deskriptif.<sup>42</sup> Sedangkan pendekatan secara normatif-terapan merupakan pendekatan yang menganalisis tentang apakah ketentuan hukum normatif telah diterapkan sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>43</sup> Penelitian ini akan meneliti mengenai, Pelaksanaan Peran dan Fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam Penanganan Kasus Mafia Tanah berdasarkan Studi Kasus pada Wilayah Provinsi Lampung.

### **3.4. Sumber Data**

Pada penelitian ini akan memerlukan data dari data primer yang akan didapatkan langsung dari masyarakat maupun data sekunder yang akan didapatkan dari data kepustakaan yang ada. Jadi, penelitian ini akan menggunakan penelitian hukum normatif-empiris.

---

<sup>41</sup> *Ibid*, Hal. 201.

<sup>42</sup> Mukhti Fajar dan Yulianto achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), Hal. 192.

<sup>43</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, Hal. 147.

### 1. Data Primer

Pada dasarnya data primer merupakan suatu data yang akan didapatkan melalui sumbernya secara langsung, baik melalui wawancara, observasi, maupun laporan dalam bentuk dokumen yang akan diolah serta dipergunakan oleh penulis.<sup>44</sup> Jadi, dalam memperoleh data secara primer, penelitian ini akan melakukan wawancara kepada Refi Tarisa selaku Anggota Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Lampung dan Candra Cahyadi selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung.

### 2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang akan diperoleh melalui dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan pada penelitian ini, serta bisa juga melalui skripsi, tesis, disertasi, serta peraturan perundang-undangan.<sup>45</sup> Data sekunder yang akan digunakan pada penelitian ini, adalah:

- a. Bahan hukum primer yang akan bersumber dari Perundang-undangan yaitu, akan digunakannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 346/Pid.B/2022/PN Kla.
- b. Bahan hukum sekunder yang akan bersumber dari literatur hukum yang ada seperti jurnal penelitian, laporan hukum, serta media cetak atau media elektronik.
- c. Bahan hukum tersier yang merupakan sumber pelengkap dalam penelitian ini yang akan bersumber dari suatu artikel di internet, kamus, surat kabar, maupun bahan lainnya seperti karya ilmiah yang berhubungan dari pembahasan penelitian diatas.

---

<sup>44</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2023), Hal. 175.

<sup>45</sup> *Ibid*, Hal. 175.

### **3.5. Metode Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini akan memperoleh data dengan menggunakan teknik pengumpulan data, yaitu :

#### **a. Studi Pustaka**

Studi Pustaka ini akan memperoleh dengan bersumberkan dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, serta dokumen resmi, dan hasil penelitian yang sesuai dengan pembahasan pada penelitian diatas.<sup>46</sup>

#### **b. Studi Dokumen**

Studi Dokumen ini akan memperoleh dengan bersumberkan dari dokumen-dokumen yang akan sesuai dengan pembahasan pada penelitian diatas. Dilakukan dengan cara membaca, memahami, serta menganalisis dokumen-dokumen yang telah didapatkan.

#### **c. Wawancara**

Melakukan wawancara akan menjadi salah satu metode yang digunakan dalam penelitian ini. Wawancara ini akan dilakukan dengan tanya-jawab antara pewawancara dengan Narasumber. Narasumber pada penelitian ini adalah Refi Tarisa selaku Anggota Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Lampung dan Candra Cahyadi selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung.

### **3.6. Metode Pengolahan Data**

Dalam hal pengolahan data yang akan dilakukan pada penelitian ini akan mengumpulkan data lalu data tersebut akan diolah dengan tujuan agar data yang telah dikumpulkan dapat digunakan dalam pembahasan pada penelitian ini. Pengolahan data akan dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

1. Pemeriksaan data, merupakan hal yang harus dilakukan terhadap data-data yang sudah dikumpulkan oleh penulis agar sesuai dengan pokok pembahasan

---

<sup>46</sup> *Ibid*, Hlm. 176.

yang akan dibahas dan jika data tersebut salah serta tidak sesuai maka data tersebut dapat diperbaiki serta dilengkapi.

2. Rekonstruksi data, merupakan suatu penyusunan ulang data yang ada secara teratur dan logis dengan tujuan agar mudah dimengerti serta dipahami.
3. Sistematis data, merupakan suatu penyusunan data sesuai dengan penempatannya di dalam pokok bahasan dilakukan secara sistematis untuk mempermudah dalam menulis pembahasan

### **3.7. Analisis Data**

Dalam bagian ini akan menganalisis data yang akan digunakan sebagai proses penindak lanjutan dari data yang telah diperoleh. Dengan menggunakan analisis data secara kualitatif yaitu menafsirkan data yang diperoleh dengan menggunakannya ke dalam kalimat secara sistematis dan ilmiah agar dapat mudah dipahami serta dimengerti. Dari analisis data ini juga akan diambil suatu kesimpulan dari pembahasan yang telah dijelaskan mengenai Pelaksanaan Peran dan Fungsi Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam Penanganan Kasus Mafia Tanah dari Kasus Mafia Tanah pada Wilayah Provinsi Lampung.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah:

1. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Lampung merupakan majelis yang dilantik oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tujuan untuk mengawasi dan membina Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Provinsi Lampung. Majelis Pembina dan Pengawas Provinsi Lampung telah melakukan tugasnya sesuai dengan peran pembina dan pengawas PPAT. Dalam hal pembinaan, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Provinsi Lampung bersama dengan Kantor Wilayah Provinsi Lampung melaksanakan sosialisasi secara berkala mengenai kebijakan-kebijakan tentang pertanahan maupun profesi jabatan PPAT yang sudah ada serta baru. Sedangkan pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah dengan melakukan pengawasan PPAT dalam menjalankan tugasnya secara berkala dan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah Provinsi Lampung memiliki fungsi untuk membina dan mengawasi PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki fungsi untuk melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang dianggap telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan serta Kode Etik Profesi. Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah Provinsi Lampung akan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang dianggap melakukan pelanggaran dengan catatan apabila mendapatkan usulan dari Majelis Pembina dan Pengawas Daerah sebagai pemeriksa tingkat pertama

bagi PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan serta Kode Etik PPAT.

2. Kasus mafia tanah sebagai kasus kejahatan pertanahan akan melibatkan seorang PPAT karena seorang PPAT akan mempunyai peran yang sangat besar yaitu dalam hal penerbitan akta tanah. Kasus mafia tanah ini menjadi salah satu permasalahan sengketa tanah yang masih sering terjadi karena banyaknya masyarakat yang tidak perhatian kepada asset tanah yang dimilikinya. PPAT yang terlibat dalam kasus mafia tanah ini akan mendapatkan sanksi-sanksi berupa sanksi administratif yaitu pemberhentian sementara hingga pemberhentian secara tidak hormat dan sanksi pidana yaitu sanksi penjara. Pada kasus mafia tanah yang terjadi pada Desa Malang Sari, Kecamatan Tanjung Sari Kabupaten Lampung Selatan dengan melibatkan PPAT yaitu PPAT Ricky Arsyad. PPAT Ricky Arsyad terbukti bersalah dan terbukti telah melakukan Pemalsuan Surat berupa Akta mengenai Akta Jual Beli sebanyak 6 (enam) akta. PPAT Ricky Arsyad tersebut diberikan sanksi administratif yaitu pemberhentian sebagai Jabatan PPAT serta sanksi pidana yaitu penjara selama 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan.

## **5.2. Saran**

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya, maka saran dari penelitian ini adalah Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah Provinsi Lampung dalam melakukan upaya untuk mencegah terjadinya kasus mafia tanah ini harus lebih tegas dalam melakukan pembinaan serta pengawasan terhadap PPAT dalam melakukan tugasnya untuk melayani masyarakat dalam pendaftaran tanah dengan melakukan pembinaan serta pengawasan secara rutin serta terjadwal dan melakukan penegakan kode etik yang ketat terhadap PPAT terutama pada PPAT yang telah melakukan pelanggaran kode etik. Diharapkan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Lampung dapat lebih efektif serta tegas dalam menangani kasus mafia tanah yang masih banyak terjadi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Ali, Zainudin (2023). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arnowo, Hadi dan Waskito. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Pranadamedia.
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- . (2014). *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT. Aditya Bakti.
- Utomo, Hatta Isnaini. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta : Prenada Media.
- Fajar, Mukhti dan Yulianto. (2015). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Gunanegara. (2022). *Mafia Tanah dan Primum Remedium*. Jakarta: Google Play Book.
- Torang, Syasmsir. (2014). *Organisasi & Manajemen : Perilaku, Struktur, Budaya, & Perubahan Organsisasi*. Bandung: Alfabeta.
- HS, Salim. (2019). *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Depok: Rajawali Pers.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Nusa Tenggara Barat: Maratam University Press.
- Soekanto, Soerjono. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia UI-Press.
- Setiawan, Ahmad. (2019). *Hukum Pertanahan*. Yogyakarta: LaksBang Justitia.

### B. JURNAL

- Cahyanni, Laela Dwi. (2022). Peran Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kabupaten Klaten Terhadap Peningkatan Kepatuhan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Menjalankan Tugas Jabatan. *Hukum Tora*.
- Prawira, I. (2016). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 65.

Sidharta, B Arief. (2013). Etika dan Kode Etik Penelitian. *Jurnal Poltekes Kemenkes Surakarta*, 222.

Tumangger, Dita Dwinanta. (2023). Penegakan Hukum Terhadap Praktik Mafia Tanah Sebagai Pembuat Sertifikat Fiktif. *Notarius*.

Wirawan, Vani. (2019). Akar Masalah Maraknya Mafia Tanah. *AI YAZIDIY: Ilmu Sosial, Humaniora, dan Pendidikan*.

Aedah, Nur. (2017). Peran dan Fungsi Kepemimpinan Informal Dalam Pemerintahan Kampung Waena Kota Jayapura. *Jurnal Ekologi Birokrasi*, 4.

### **C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

Putusan Mahkamah Agung Nomor 346/Pid.B/2022/PN Kalianda.

#### **D. WEB/INTERNET**

Hadizan, Rizal. (2023, 06 Maret). Pengertian Peran Menurut Para Ahli, Teori dan Konsepnya. Diakses pada tanggal 30 Juli 2024, dari <https://sosiologiku.com/pengertian-peran-menurut-para-ahli-teori-dan-konsepnya/>

Damiri. (2022, 19 Oktober). Memberantas Mafia Tanah. Diakses pada tanggal 18 Agustus 2024, dari <https://lampung.antaraneews.com/berita/659285/memberantas-mafia-tanah-di-lampung>