



**KEPATUHAN PPAT KABUPATEN MALANG TERHADAP KODE  
ETIK OLEH MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH DAERAH (MP2D)**

**TESIS**



**OLEH :**  
**TRI ANDARU WIBOWO, S.H.**  
**NPM: 22002022018**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2021**

**KEPATUHAN PPAT KABUPATEN MALANG TERHADAP KODE ETIK  
OLEH MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DAERAH (MP2D)**

**TRI ANDARU WIBOWO, S.H.**

**22002022018**

**Magister Kenotariatan**

**Program Pascasarjana Universitas Islam Malang**

**ABSTRAK**

Eksistensi PPAT sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sampai saat ini sangat dibutuhkan jasanya bagi masyarakat. Hal ini membuat perlu adanya lembaga pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT agar PPAT dalam melakukan pekerjaannya berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Dalam melakukan pekerjaan dan jabatan PPAT, kode etik sangat vital sebagai pedoman dalam menjalankan langkah keprofesionalan dalam praktik PPAT. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kepatuhan, penanganan, hambatan dan kendala dalam pembinaan dan pengawasan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik oleh MP2D.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan dengan isu hukum yang akan diteliti. Kemudian penelitian ini dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian kepatuhan PPAT terhadap kode etik di Kabupaten Malang cukup patuh dalam melaksanakan tugasnya. Dalam pembinaan dan pengawasan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik harus melibatkan MP2D, namun MP2D di Kabupaten Malang masih belum berjalan. Sehingga membuat MPD Notaris Kabupaten Malang berinisiatif untuk menggantikan sementara peran MP2D dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya. Hal ini berdasarkan adanya laporan dari masyarakat kepada MPD Notaris terkait dengan dugaan pelanggaran PPAT dimana masyarakat masih belum mengetahui apa itu MP2D beserta fungsi dan tugasnya.

Kata kunci: Kepatuhan PPAT, kode etik, MP2D.

## COMPLIANCE OF PPAT MALANG REGENCY TO THE CODE OF ETHICS BY ASSEMBLY OF REGIONAL LAND DEED OFFICIAL BOARDING AND SUPERVISORY OFFICERS (MP2D)

TRI ANDARU WIBOWO, S.H.  
22002022018

Magister Kenotariatan  
Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

### ABSTRACT

*The existence of PPAT since the enactment of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration has so far needed its services for the community. This makes it necessary to have a coaching and supervisory institution for PPAT so that PPAT in carrying out its work runs in accordance with the laws and regulations and code of ethics. In carrying out the work and positions of PPAT, the code of ethics is very vital as a guide in carrying out professional steps in PPAT practice. This study aims to determine and analyze compliance, handling, barriers and obstacles in the development and supervision of PPAT Malang Regency against the code of ethics by MP2D.*

*This study uses a type of empirical juridical law research using primary data and secondary data. This research uses a statutory approach and conceptual approach which is carried out by examining all regulations or laws and regulations that are related to the legal issues to be studied. Then this study was analyzed descriptively qualitatively.*

*Based on the results of research on PPAT compliance with the code of ethics in Malang Regency, it is quite obedient in carrying out its duties. In the guidance and supervision of PPAT Malang Regency on the code of ethics must involve MP2D, but MP2D in Malang Regency is still not running. So that makes MPD Notary Malang take the initiative to temporarily replace the role of MP2D in conducting guidance and supervision of violations committed by PPAT in carrying out their duties. This is based on reports from the public to the Notary MPD regarding alleged violations of PPAT where the public still does not know what MP2D is and its functions and duties.*

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

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang disahkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997 sampai saat ini sangat dibutuhkan jasanya bagi masyarakat. Di wilayah Kabupaten Malang telah tercatat sebanyak 194 orang yang berprofesi sebagai PPAT yang tersebar secara merata dan aktif dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum, dikarenakan Kabupaten Malang memiliki wilayah yang begitu luas hingga mencapai 3.534,86 km<sup>2</sup> dan terdiri dari 33 kecamatan. Dengan luas dan jumlah kecamatan tersebut tidak heran jika Kabupaten Malang memiliki wilayah jabatan formasi PPAT yang begitu banyak. Hal ini diupayakan oleh Pemerintah Kabupaten Malang dalam bidang pertanahan agar masyarakat lebih mudah dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah dan untuk mencapai pemerataan di segala penghujung pelosok.

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Untuk itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dengan bertambahnya jumlah penduduk, bertambah pula kebutuhan akan tanah, baik untuk pemukiman maupun untuk tempat usaha. Bagi pemerintah, tanah juga diperlukan guna pembangunan sarana yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.<sup>1</sup> Kabupaten Malang yang memiliki tanah begitu subur membuat mayoritas masyarakat menggunakan

---

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

tanah tersebut sebagai ladang usaha atau bisnis dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa depan. Selain itu, udara sejuk dan nyaman juga membuat masyarakat luar ingin memanfaatkan tanah di Kabupaten Malang sebagai tempat tinggal.

Hal ini membuat nilai tanah di Kabupaten Malang secara ekonomis semakin meningkat sangat pesat dari waktu ke waktu. Maka dari itu masyarakat selalu berupaya untuk memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah yang diduduki dan ditempatinya.<sup>2</sup> Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah, masyarakat berbondong-bondong melakukan pendaftaran tanah agar dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah tersebut.<sup>3</sup> Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan hal yang penting harus dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum tersebut telah dijamin oleh Pemerintah sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA). Selanjutnya, Pemerintah untuk memberikan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum tersebut dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 3 huruf a PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.<sup>4</sup> Untuk meningkatkan

---

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

<sup>3</sup> A.P.Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, (Bandung : Mandar Maju, 2002), hlm.112.

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

kesejahteraan rakyat dan untuk mencapai tujuan tersebut, sasaran pemerintahan dalam mengelola pertanahan adalah catur tertib pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.<sup>5</sup>

Sebagai pejabat umum, peran PPAT telah dipertegas dalam Pasal 6 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu ditugaskan untuk membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Tugas PPAT dalam membantu kepala kantor pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, PPAT dikhususkan sebagai pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu di bidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah.<sup>6</sup> Tugas pokok dan wewenang PPAT telah diatur dalam Peraturan Pemerintah tersebut yaitu melaksanakan sebagai kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dijalankannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan dasar sebagai perubahan data pada pendaftaran tanah. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam peraturan pemerintah tersebut adalah:<sup>7</sup>

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;

---

<sup>5</sup> Agus Rusianto, “*Dampak Peran Strategis Kepala Desa dalam Pendaftaran Tanah secara Sporadik*”, (Jakarta : Renvoi,2004), hlm. 21.

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

<sup>7</sup> Gustav Pardosi, *PPAT Sebagai Pejabat Umum*, (Jakarta : Citra Ilmu, 2008), hlm.14.

- 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.

Pelaksanaan tugas pokok dalam perbuatan hukum diatas seorang PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya.<sup>8</sup> Akta PPAT merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. Akta otentik juga sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Kewajiban PPAT untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta, PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di kantor pertanahan.<sup>9</sup> Sehubungan dengan pelaksanaan tugas pokok dan wewenang tersebut PPAT juga berwenang dalam kaitannya dengan pajak, ada beberapa ketentuan yang harus dilaksanakan oleh seorang PPAT, baik sebelum maupun sesudah menandatangani sebuah akta otentik, yaitu ketentuan yang wajib dilakukan sebelum menandatangani akta otentik adalah memastikan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan Final (PPh Final) atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan telah dibayar oleh wajib pajak. Seorang PPAT harus

---

<sup>8</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hlm.3.

<sup>9</sup> Jonas Taslim, *PPAT Dan Peralihan Hak Atas Tanah (Suatu Analisis Yuridis Normatif)*, Bandung : Tarsito, 2009, hlm.11

benar-benar meneliti dan memastikan bahwa BPHTB dan PPh Final atas pengalihan hak telah dibayar oleh wajib pajak dengan cara melampirkan Surat Setoran Bea (SSB) dan Surat Setoran Pajak (SSP).<sup>10</sup>

PPAT dalam menjalankan tugas pokok, wewenang, dan kewajiban pelaksanaan pendaftaran tanah, sering kali mengalami kelalaian. Masyarakat atau para pihak yang menghadap kepada PPAT kebanyakan mempercayakan segala pengurusannya. Padahal tugas pokok PPAT hanya membuat akta otentik saja, maka disinilah terkadang PPAT sering terjebak jika di kemudian hari akta yang dibuatnya sampai bermasalah dan menimbulkan perkara yang membuat PPAT sering kali diseret-seret ke ranah pidana karena turut serta. Ketika menjalankan tugas dalam hal peralihan hak atas tanah maupun pengikatan hak atas tanah juga kerap kali terdapat permasalahan sengketa. Permasalahan tersebut kerap kali dialami oleh PPAT ketika membuat aktanya terdapat adanya cacat hukum yang disebabkan karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembiayaan ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya. Penyimpangan prosedur tersebut dapat disebut sebagai maladministrasi, yang merupakan perilaku atau perbuatan melawan hukum melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan yang dilakukan oleh penyelenggaraan dan pemerintah yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat dan orang perseorangan.

---

<sup>10</sup> <https://www.pajak.go.id/id/artikel/dorong-peran-ppat-pastikan-pph-final-disetor> diakses pada tanggal 7 September pukul 21.25 WIB.

Permasalahan lain juga sering terjadi adanya banyaknya pengaduan yang masuk terkait pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh PPAT. Seperti contohnya, dokumen sertifikat yang hilang di Kantor PPAT, PPAT sering tidak melakukan pengecekan sertifikat yang akan dijadikan objek perbuatan hukum dalam akta, banyak PPAT yang menerima pembuatan akta peralihan yang obyeknya tidak terletak di daerah kerjanya yang kemudian menggunakan format akta dengan kop PPAT lain di tempat letak tanah, dan masih banyak PPAT yang belum tertib dan patuh melaksanakan kewajiban sebagai PPAT.

Munculnya peraturan baru dalam pasal 12 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terkait perluasan daerah kerja bagi PPAT yang semula satu wilayah kerja kabupaten/kota sekarang diperluas hingga satu wilayah kerja provinsi juga menimbulkan permasalahan yang sangat krusial dari segi teknis yang akan dihadapi setiap PPAT dalam implementasi ketentuan tersebut.<sup>11</sup> Tidak hanya itu peraturan baru yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang diterbitkan pada tanggal 12 Januari 2021 lalu juga menuai banyak problematika karena tidak serta merta memberikan kemudahan dalam pekerjaan PPAT. Dengan demikian sistem pendaftaran elektronik akan menjadi masalah baru bagi PPAT dalam hal kevalidan data agar terjaga autentiknya. Dimana di jaman serba teknologi ini, banyak dokumen yang begitu mudah dapat

---

<sup>11</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt57878568c57bd/3-potensi-masalah-bagi-ppat-akibat-perluasan-wilayah-kerja> diakses pada tanggal 8 September 2021 pukul 07.45 WIB.

dipalsukan. Jika di kemudian hari ternyata terbukti ada ketidakasliannya, maka akan menimbulkan permasalahan dan merugikan semua pihak termasuk PPAT itu sendiri.

Peran kode etik sangat vital sebagai pedoman dalam menjalankan langkah keprofesionalan dalam praktik PPAT. Dengan wilayah jabatan yang luas, PPAT sebagai pembantu pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja dalam pengawasan sesuai kode etik PPAT. Kode etik PPAT merupakan kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut IPPAT) dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti. Kode etik PPAT berlaku mengenai larangan dan kewajiban dalam ruang lingkup PPAT, karena PPAT dituntut untuk bekerja dengan rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak demi menjunjung tinggi martabat suatu profesi. Kode etik PPAT disahkan pada Keputusan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengesahan kode etik IPPAT tersebut digunakan sebagai pedoman bersama organisasi PPAT dalam rangka menetapkan sanksi terhadap anggota organisasi IPPAT yang melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan sesuai dengan ketentuan dalam kode etik. Kode etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari.

Berbagai permasalahan dan pelanggaran-pelanggaran tentang kode etik yang muncul di lapangan, PPAT sebagai pembantu kepala kantor Pertanahan/Badan

Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, juga diperlukan pengawasan pembinaan yang langsung dilaksanakan oleh Menteri. Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan, Menteri membentuk Majelis Pembina dan Pengawasan PPAT yang keanggotaannya terdiri atas unsur kementerian dan IPPAT. Kementerian ATR/BPN melibatkan IPPAT agar dapat membantu mencegah sengketa atau pelanggaran-pelanggaran dari hulu yang salah satunya akta yang dibuat oleh PPAT. IPPAT merupakan perkumpulan/organisasi satu-satunya bagi para PPAT yang berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 Nomor C2-3281.HT.01.03.Th.89, sebagai wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum.

Permasalahan dalam bidang pertanahan di Indonesia saat ini sudah sangat kompleks, hampir 70% perkara di pengadilan adalah masalah tanah. Pengawasan terhadap PPAT sangat penting untuk dilakukan, karena seiring luas tanah di Kabupaten Malang yang relatif tidak bertambah membuat kebutuhan tanah semakin meningkat yang menyebabkan kinerja PPAT berbagai permasalahan pertanahan muncul di permukaan. Permasalahan dan pelanggaran yang begitu banyak terkait dengan dunia pertanahan dirasa perlu adanya pengawasan terhadap kepatuhan kode etik PPAT dalam menjalankan profesinya. Peran kode etik PPAT diharapkan dapat diterapkan dengan sungguh-sungguh dan berintegritas tinggi secara professional sebagai pejabat umum oleh para PPAT di Kabupaten Malang.

Berdasarkan paparan diatas Maka peneliti ingin melakukan penelitian dengan mengangkat judul penelitian “KEPATUHAN PPAT KABUPATEN MALANG TERHADAP KODE ETIK OLEH MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAERAH (MP2D)”.

### **B. Rumusan Masalah**

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

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

### **C. Batasan Masalah**

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian ini lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Pembatasan pembahasan dalam penelitian ini yaitu berkaitan dengan mempelajari bagaimana bentuk dan metode kepatuhan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik oleh Majelis Pembina Dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D) dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum. Penelitian ini hanya meneliti dalam ruang lingkup wilayah

Kabupaten Malang mengenai kinerja PPAT dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum dalam membantu kepala kantor BPN sebagai pelaksanaan pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan utama dari penelitian tesis ini adalah untuk memenuhi persyaratan untuk mendapatkan gelar magister kenotariatan di magister kenotariatan universitas islam malang. namun berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian tesis ini adalah :

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

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini pada dasarnya merupakan upaya untuk pembelajaran yang diharapkan dapat menambah wawasan ilmu dan manfaat yang baik secara teoritis maupun secara praktis yaitu:

1. Manfaat teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baru bagi keilmuan terkait dengan ilmu kenotariatan dan PPAT terutama

mengenai bentuk serta ruang lingkup pengawasan terhadap kepatuhan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D). Serta dapat dipakai sebagai acuan terhadap penulisan maupun penelitian sejenis untuk tahap berikutnya.

- b. Hasil penelitan ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam dunia kepastakaan tentang pengawasan terhadap kepatuhan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D).

## 2. Manfaat praktis

- a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai informasi serta pengetahuan bagi masyarakat mengenai pelanggaran dan penanganan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik oleh MP2D.
- b) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan wawasan bagi PPAT Kabupaten Malang mengenai kepatuhan kode etik oleh MP2D.
- c) Hasil penelitian ini diharapkan dapat sebagai sumber informasi dan masukan bagi Pemerintah Kabupaten Malang mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT terhadap kode etik oleh MP2D.

## F. Penelitian Terdahulu

**Tabel 1. Perbandingan Penelitian Ivan Stevanus Hagabean dengan Penelitian Tri Andaru Wibowo,SH.**

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Ivan Stevanus Hagabean/ Universitas Sumatera Utara Medan	Tri Andaru Wibowo, SH./Universitas Islam Malang	---	Universitas berbeda
Judul	Analisis Yuridis Terhadap Pembinaan Dan Pengawasan Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota Medan	Kepatuhan PPAT Kabupaten Malang Terhadap Kode Etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)	<b>Penelitian 1:</b> Spesifik terhadap pembinaan dan pengawasan kepada PPAT yang dilakukan oleh kantor kantor pertanahan medan <b>Penelitian 2:</b> Spesifik terhadap kepatuhan kode etik PPAT oleh pengawas daerah dan IPPAT.	Judul tidak sama
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana bentuk serta ruang lingkup pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia?</li> <li>2. Sejauhmana penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan oleh pejabat pada</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana tingkat kepatuhan PPAT terhadap kode etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)?</li> <li>2. Bagaimana penanganan PPAT yang melanggar kode etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)?</li> <li>3. Apa saja hambatan atau kendala dalam penanganan pelanggaran kode etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)?</li> </ol>	<b>Penelitian 1:</b> Mempertanyakan mengenai ruang lingkup, penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan, dan faktor-faktor penghambat pembinaan dan pengawasan PPAT oleh pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Medan  <b>Peneliti 2:</b> Mempertanyakan terkait bagaimana tingkat kepatuhan PPAT terhadap kode etik, bagaimana penanganannya	Rumusan masalah tidak sama

	<p>Kantor Pertanahan Kota Medan?</p> <p>3. Apakah faktor-faktor penghambat dalam penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan PPAT Kota Medan oleh pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Medan?</p>		<p>dan apa saja hambatan kendala dalam penanganan pelanggaran kode etik PPAT oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D).</p>	
<p>Kesimpulan</p>	<p>1. Bentuk dan ruang lingkup pembinaan dan pengawasan dilakukan secara langsung oleh organisasi IPPAT Kota Medan sedangkan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan adalah memberikan arahan langsung terkait PPAT dan teguran secara tertulis dalam pemeriksaan laporan akta dan pembuatan akta sesuai apa tidak dengan peraturan perundang-undangan.</p> <p>2. penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan belum optimal karena pembinaan dan pengawasan dilakukan tidak terjadwal sistematis dan berkala.</p> <p>3. Perbandingan rasio antara jumlah PPAT dengan jumlah pegawai kantor pertanahan tidak seimbang dan terbatas, peraturan tentang pembinaan</p>	<p>1. Tingkat kepatuhan PPAT terhadap kode etik di Kabupaten Malang cukup patuh. Pembinaan dan pengawasan PPAT terhadap kode etik di Kabupaten Malang harus melibatkan MP2D akan tetapi MP2D masih belum berjalan sampai saat ini.</p> <p>2. Penanganan PPAT yang melanggar kode etik di Kabupaten Malang merupakan wewenang dari MP2D. Namun fakta yang terjadi di lapangan MP2D di Kabupaten Malang masih belum berjalan sehingga membuat MPD Notaris Kabupaten Malang berinisiatif untuk menggantikan sementara MP2D dalam menangani pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT..</p> <p>3. Hambatan atau kendala terhadap pembinaan dan pengawasan PPAT. dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satunya adalah Kepala kantor pertanahan mengesampingkan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT wilayah kerja Kabupaten Malang, karena pekerjaan di kantor pertanahan kabupaten Malang cukup banyak setiap</p>	<p><b>Peneliti pertama</b> : Konsentrasi terhadap pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh BPN</p> <p><b>Peneliti kedua:</b> Konsentrasi terhadap peran MP2D yang belum berjalan menjadikan pembinaan dan pengawasan PPAT menjadi terhambat.</p>	<p>Kesimpulan berbeda</p>

	dan pengawasan belum mempunyai ketegasan yang jelas dalam memberikan kewenangan kepada kantor pertanahan.	harinya, kurangnya sumber daya manusia dan anggaran dari pusat yang terbatas.		
--	---	---	--	--



**Tabel 2. Perbandingan Penelitian Nurain Septian Madjid, SH. dengan Penelitian Tri Andaru Wibowo, SH.**

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Nurain Septiani Madjid, S.H./ Universitas Islam Indonesia	Tri Andaru Wibowo, SH./Universitas Islam Malang	---	Universitas berbeda
Judul	Perlindungan Hukum Dan Peran Organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Terhadap Pemanggilan PPAT Sebagai Saksi Oleh Penyidik Terkait Tindak Pidana di Kota Gorontalo	Kepatuhan PPAT Kabupaten Malang terhadap Kode Etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)	<b>Penelitian 1:</b> Spesifik terhadap organisasi IPPAT terhadap PPAT terkait sebagai saksi oleh penyidik terkait tindak pidana. <b>Penelitian 2:</b> Spesifik terhadap kepatuhan kode etik PPAT oleh pengawas daerah dan IPPAT.	Judul tidak sama
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi PPAT yang dipanggil sebagai saksi oleh penyidik di Kota Gorontalo?</li> <li>2. Bagaimana peran Organisasi yakni IPPAT khususnya di Kota Gorontalo, dalam hal adanya PPAT yang dipanggil sebagai saksi oleh penyidik?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana tingkat kepatuhan PPAT terhadap kode etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)?</li> <li>2. Bagaimana penanganan PPAT yang melanggar kode etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)?</li> <li>3. Apa saja hambatan atau kendala dalam penanganan pelanggaran kode etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)?</li> </ol>	<b>Penelitian 1:</b> Mempertanyakan bagaimana peran IPPAT dalam perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pemanggilan sebagai saksi oleh penyidik terkait tindak pidana. <b>Penelitian 2:</b> Mempertanyakan terkait bagaimana tingkat kepatuhan PPAT terhadap kode etik, bagaimana penanganannya dan apa saja hambatan atau kendala dalam penanganan pelanggaran kode etik PPAT oleh Majelis Pembina dan Pengawas	Rumusan masalah tidak sama

			Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D).	
Kesimpulan	<p>1. Bentuk perlindungan hukum bagi PPAT yang dipanggil sebagai saksi oleh penyidik terkait tindak pidana belum optimal, pemanggilan PPAT sebagai saksi belum ada regulasi yang mengatur secara khusus dan tetap berdasarkan KUHAP serta SOP pemanggilan saksi dan tersangka. Berdasarkan Organisasi IPPAT yakni PPAT yang dipanggil menjadi saksi dapat meminta atau mengajukan permohonan kepada organisasi IPPAT untuk mendapatkan bantuan hukum berupa pendampingan, IPPAT dapat memfasilitasi PPAT tersebut untuk didampingi oleh kuasa hukum.</p> <p>2. terbentuknya MPPD, profesi IPPAT berperan penting terkait pelaksanaan jabatan PPAT khususnya koordinasi antara IPPAT dengan Menteri, serta Kepala BPN yang dilakukan tentang pembinaan dan pengawasan PPAT</p>	<p>1. Tingkat kepatuhan PPAT terhadap kode etik di Kabupaten Malang cukup patuh. Pembinaan dan pengawasan PPAT terhadap kode etik di Kabupaten Malang harus melibatkan MP2D akan tetapi MP2D masih belum berjalan sampai saat ini.</p> <p>2. Penanganan PPAT yang melanggar kode etik di Kabupaten Malang merupakan wewenang dari MP2D. Namun fakta yang terjadi di lapangan MP2D di Kabupaten Malang masih belum berjalan sehingga membuat MPD Notaris Kabupaten Malang berinisiatif untuk menggantikan sementara MP2D dalam menangani pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT..</p> <p>3. Hambatan atau kendala terhadap pembinaan dan pengawasan PPAT. dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satunya adalah Kepala kantor pertanahan mengesampingkan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT wilayah kerja Kabupaten Malang, karena pekerjaan di kantor pertanahan kabupaten Malang cukup banyak setiap harinya, kurangnya sumber daya manusia dan anggaran dari pusat yang terbatas.</p>	<p><b>Penelitian pertama:</b> Konsentrasi terhadap peran organisasi IPPAT terhadap perlindungan hukum PPAT dalam pemanggilan PPAT sebagai saksi oleh penyidik terkait tindak pidana.</p> <p><b>Penelitian kedua:</b> Konsentrasi terhadap peran MP2D yang belum berjalan menjadikan pembinaan dan pengawasan PPAT menjadi terhambat.</p>	Kesimpulan berbeda.

	dalam semua hal yang berkaitan dengan Pelaksanaan Peraturan Perundang-undangan.			
--	---	--	--	--

**G. Kerangka Teori dan Konseptual**

**1. Kerangka teori**

Kerangka teori merupakan teori yang dibuat untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai masalah yang akan di teliti. Teori ini masih bersifat sementara yang akan dibuktikan kebenaran dengan cara meneliti dalam realitas. Kerangka teori lazimnya dipergunakan dalam penelitian ilmu sosial dan dapat juga digunakan dalam penelitian hukum.<sup>12</sup> Sedangkan tujuan kerangka teori adalah untuk memperdalam ilmu pengetahuan serta mempertajam konsep penelitian, maka seringkali diketengahkan dan diutarakan perihal ulasan bahan bacaan yang mendukung konsep-konsep penelitian yang digunakan.<sup>13</sup> Teori yang biasa digunakan untuk menganalisis permasalahan-permasalahan ini sesungguhnya dibangun berdasarkan teori yang dihubungkan dengan kondisi sosial di mana hukum dalam arti sistem norma itu ditetapkan.<sup>14</sup> Maka untuk menjawab permasalahan yang dirumuskan diatas, peneliti menggunakan beberapa teori hukum yaitu:

a. Teori Kepatuhan Hukum

Teori yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah dalam penelitian tesis ini adalah teori kepatuhan hukum (*compliance theory*) yang digunakan dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan kepatuhan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik oleh Majelis Pembina Dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1996, hlm. 127

<sup>13</sup> Suratman dan Philips dillah, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan ketiga, Bandung : Alfabeta, 2015, hlm.104-105.

<sup>14</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 140.

Tanah Daerah (MP2D). Menurut H.C. Kelman, sebagaimana dikutip oleh Ahmad Ali, bahwa kepatuhan hukum dapat dibedakan kualitasnya dalam tiga jenis yaitu:<sup>15</sup>

- 1) *Compliance* Yaitu jika seseorang menaati suatu peraturan, hanya karena ia takut terkena sanksi. Kelemahan ketaatan jenis ini karena ia membutuhkan pengawasan yang terus menerus.
- 2) *Identification* Yaitu jika seseorang menaati suatu aturan, hanya karena hubungan baiknya dengan pihak lain menjadi rusak.
- 3) *Internalization* Yaitu jika seseorang menaati suatu aturan, benar-benar karena ia merasa bahwa aturan itu sesuai dengan nilai-nilai intrinsik yang dianutnya.

Berdasarkan pada pengertian *H.C Kelman* pada kenyataannya seseorang dapat mentaati suatu aturan hukum hanya karena ketaatan salah satu jenis saja yaitu *compliance*, dan bukan karena *identification* atau karena *internalization*. Tetapi seseorang dapat juga terjadi mentaati suatu aturan hukum berdasarkan dua jenis malah bisa tiga jenis ketaatan sekaligus. Selain karena aturan hukum itu cocok dengan nilai-nilai intrinsik yang dianutnya, juga sekaligus dapat menghindari sanksi dan memburuknya hubungan baiknya dengan pihak lain.

Ditinjau dari kepatuhan yang dikemukakan H.C Kelman adalah bahwa semakin banyak yang menaati suatu aturan hukum atau perundang-undangan hanya dengan ketaatan yang bersifat *compliance* atau *identification* saja, berarti kualitas efektifitasnya masih rendah, sebaliknya semakin banyak yang ketaatannya bersifat *internalization*, maka semakin tinggi kualitas efektifitasnya aturan hukum atau

---

<sup>15</sup> Achmad Ali, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009, hal.347-348.

perundang-undangan itu.<sup>16</sup> Terlepas dari adanya sanksi, pada umumnya orang menaati hukum yang ada. Menurut Utrecht, orang menaati hukum karena :<sup>17</sup>

- 1) Karena orang merasakan bahwa peraturan-peraturan itu dirasakan sebagai hukum.
- 2) Karena ia harus menerimanya supaya ada rasa ketentraman. Ia menganggap peraturan sebagai peraturan hukum secara rasional (*rationeele aanvaarding*). Agar tidak mendapatkan kesukarankesukaran orang memilih untuk taat saja pada hukum, karena melanggar hukum mendapatkan sanksi.
- 3) Karena masyarakat menghendaknya.
- 4) Karena adanya paksaan atau sanksi sosial. Orang merasa malu atau khawatir dituduh sebagai orang yang asosial apabila melanggar sesuatu kaidah sosial/hukum

b. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum adalah suatu usaha untuk menanggulangi kejahatan secara rasional, memenuhi rasa keadilan dan berdaya guna. Dalam rangka menanggulangi kejahatan terhadap berbagai sarana sebagai reaksi yang dapat diberikan kepada pelaku kejahatan, berupa sarana pidana maupun non pidana, yang dapat diintegrasikan satu dengan yang lainnya. Apabila sarana pidana dipanggil untuk menanggulangi kejahatan, berarti akan dilaksanakan politik hukum pidana, yakni mengadakan pemilihan untuk mencapai hasil perundang-undangan pidana yang sesuai dengan keadaan dan situasi pada suatu waktu dan untuk masa-masa yang

---

<sup>16</sup> Kimun Kuara, *Kepatuhan Hukum Notaris/PPAT Kota Medan Terhadap pemenuhan kewajiban Sebagai pengusaha kena pajak*. Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Indonesia, hlm 9.

<sup>17</sup> Moh. Saleh Djindang, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Ichtiar Baru, 1983, hlm.23-24.

akan datang.<sup>18</sup> Penegakan hukum sendiri harus diartikan dalam kerangka tiga konsep, yaitu sebagai berikut :<sup>19</sup>

- 1) Konsep penegakan hukum yang bersifat total (*total enforcement concept*) yang menuntut agar semua nilai yang ada di belakang norma hukum tersebut ditegakkan tanpa terkecuali.
- 2) Konsep penegakan hukum yang bersifat penuh (*full enforcement concept*) yang menyadari bahwa konsep total perlu dibatasi dengan hukum acara dan sebagainya demi perlindungan kepentingan individual.
- 3) Konsep penegakan hukum actual (*actual enforcement concept*) yang muncul setelah diyakini adanya diskresi dalam penegakan hukum karena keterbatasan-keterbatasan, baik yang berkaitan dengan saranaprasarana, kualitas sumber daya manusianya, kualitas perundang-undangannya dan kurangnya partisipasi masyarakat.

c. Teori Kewenangan Hukum

Wewenang atau kewenangan (*bevoegdheid*) pada prinsipnya merupakan kemampuan atau kekuasaan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu. Kewenangan memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi. Pada dasarnya, wewenang merupakan pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subyek hukum publik di dalam hubungan hukum

---

<sup>18</sup> Barda Nawawi Arief, *Kebijakan Hukum Pidana*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 109.

<sup>19</sup> Mardjono Reksodipuro, *Kriminologi dan Sistem Peradilan Pidana Kumpulan Karangan Buku Kedua*, Jakarta : Pusat Pelayanan Keadilan dan Pengabdian Hukum Lembaga Kriminologi Universitas Indonesia, 1997, hlm. 5.

publik. Secara teoritis kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.<sup>20</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa teori kewenangan pada hakikatnya berasal dari dua sumber yaitu atribusi dan delegasi. Pengertian atribusi merupakan cara moral untuk memperoleh wewenang pemerintahan, yang dapat membentuk wewenang adalah yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam hukum administrasi positif, ditemukan berbagai ketentuan tentang atribusi. Sedangkan delegasi merupakan sebagai penyerahan wewenang oleh pejabat pemerintahan kepada pihak lain dan wewenang tersebut menjadi tanggung jawab pihak lain tersebut.<sup>21</sup>

Hukum wewenang berarti hak dan kewajiban. Kewenangan bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Dalam hal pelimpahan wewenang pemerintah melalui delegasi terdapat syarat-syarat sebagai berikut sebagaimana pendapat Bagir Manan dalam buku Ridwan HR tentang Hukum Administrasi Negara.<sup>22</sup>

- 1) Delegasi tersebut definitive dalam hal ini pemberi delegasi tidak dapat menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan;
- 2) Delegasi berdasarkan ketentuan perundang-undangan, yakni delegasi dimungkinkan jika ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- 3) Delegasi tidak kepada bawahan;

---

<sup>20</sup> Abdul Rokhim, *Kewenangan Pemerintahan Dalam Konteks Negara Kesejahteraan (Welfare State)*, m Jurnal Ilmiah "Dinamika Hukum", FH Unisma Malang, ISSN: 0854-7254, Vol. XIX No. 36, Pebruari-Mei 2013, hlm. 136-148.

<sup>21</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Yuridika, Surabaya, 2002, hlm.128-129.

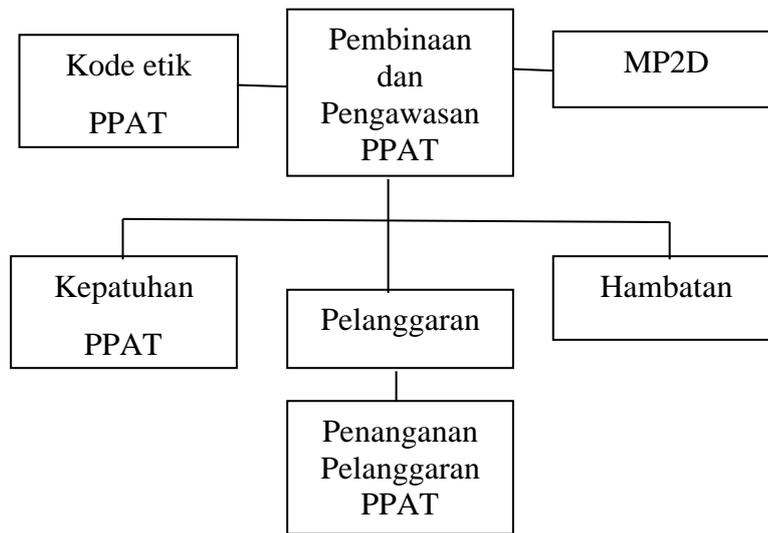
<sup>22</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Rajawali Pers, 2014, hlm. 99.

- 4) Kewajiban memberikan keterangan, artinya delegasi berhak meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut;
- 5) Peraturan kebijakan, artinya delegans memberikan instruksi tentang penggunaan wewenang tersebut.

Teori kewenangan dalam penelitian ini akan dikaitkan dengan PPAT, Organisasi IPPAT, dan Majelis Pengawas Daerah sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah dalam pengawasan kepatuhan PPAT terhadap kode etik. Tugas pokok seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. Sedangkan IPPAT merupakan wadah atau organisasi bagi PPAT. Wewenang ini dapat dilaksanakan serta dijalankan berdasarkan ketentuan sesuai Undang-undang yang berlaku, dimana kewenangan PPAT, IPPAT dan Majelis Pengawas Daerah tidak saling menyimpangi satu sama lain.

## 2. Kerangka konseptual

Kerangka konseptual penelitian adalah suatu hubungan antara konsep satu dengan konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka ini didapatkan dari konsep ilmu atau teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang didapatkan pada tinjauan pustaka atau juga bisa disebut dengan ringkasan dari tinjauan pustaka yang dihubungkan dengan garis sesuai variabel yang diteliti. Dalam penelitian ini akan dipaparkan tentang tingkat kepatuhan PPAT Kabupaten Malang, penanganan pelanggaran dan hambatan atau kendala dalam penanganan pelanggaran kode etik PPAT oleh MP2D.



**Gambar 1.1 Kerangka konseptual**

## H. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini diuraikan sistematika penulisan yang bermanfaat untuk memudahkan pembaca memahami isi dan alur pemikiran dalam penulisan Tesis ini. Sistematika penulisan ini sebagaimana gambaran tentang penelitian ilmiah secara keseluruhan, yang terdiri dari 5 bab dilengkapi dengan sub bab untuk memperjelas secara lengkap tentang ruang lingkup dan cakupan permasalahan yang dikaji. Maka penyusunan tesis ini perlu dilakukan secara runtut dan sistematis, sebagai berikut:

### 1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan antara lain sub bab mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian dahulu, kerangka teori dan konseptual, dan yang terakhir sistematika penulisan.

### 2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menyajikan mengenai tinjauan pustaka sebagai pisau analisis isu hukum yang dibahas dalam penelitian tesis ini, diantaranya: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT, Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dan Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

### 3. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini akan menguraikan tentang metode penelitian yaitu : Jenis dan Sifat Penelitian, Pendekatan Penelitian, Lokasi Penelitian, Jenis dan Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data

### 4. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan disajikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan rumusan masalah dalam penelitian tesis ini tentang tingkat kepatuhan PPAT Kabupaten Malang terhadap kode etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D), penanganan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MP2D) terhadap PPAT yang melanggar kode etik, hambatan atau kendala MP2D dalam penanganan pelanggaran kode etik.

### 5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir ini berisi kesimpulan, saran-saran atau rekomendasi. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh hasil penemuan dalam penelitian yang ada hubungannya dengan masalah penelitian. Kesimpulan merupakan jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian ini yang diperoleh berdasarkan hasil pengolahan dan analisis data. Saran-saran dirumuskan berdasarkan kesimpulan yang merupakan rekomendasi dan sebagai sumbangan pemikiran dari peneliti.

## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Kesimpulan dari hasil pembahasan dalam penelitian ini yang merupakan jawaban dari rumusan masalah di atas adalah sebagai berikut:

1. Tingkat kepatuhan PPAT terhadap kode etik di Kabupaten Malang cukup patuh dalam menjalankan tugasnya namun bukan berarti PPAT dianggap steril dari pelanggaran. Meskipun dianggap cukup patuh tetap diperlukan pembinaan dan pengawasan PPAT di Kabupaten Malang demi mewujudkan PPAT yang profesional dan berintegritas. Pembinaan dan pengawasan PPAT terhadap kode etik di Kabupaten Malang harus melibatkan MP2D akan tetapi MP2D masih belum berjalan sampai saat ini.
2. Penanganan PPAT yang melanggar kode etik di Kabupaten Malang merupakan wewenang dari MP2D. Namun fakta yang terjadi di lapangan MP2D di Kabupaten Malang masih belum berjalan sehingga membuat MPD Notaris Kabupaten Malang berinisiatif untuk menggantikan sementara MP2D dalam menangani pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Hal ini dilakukan MPD notaris Kabupaten Malang karena mempertimbangkan laporan masyarakat kepada MPD Notaris terkait pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Selain itu masyarakat juga belum mengetahui apa itu perbedaan MPD Notaris dengan MP2D dikarenakan BPN Kabupaten Malang belum melakukan sosialisasi mengenai MP2D terhadap masyarakat.

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

#### **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas saran yang diberikan penulis adalah sebagai berikut:

1. Pembinaan dan pengawasan PPAT di Kabupaten Malang harus tetap berjalan demi meminimalisir adanya pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Meskipun adanya pandemi Covid-19 pembinaan PPAT dapat diupayakan dengan pertemuan secara virtual atau tatap muka dengan protokol kesehatan.
2. MP2D harus segera melakukan tugas dan wewenangnya dalam pembinaan dan pengawasan PPAT di Kabupaten Malang. Kepala Kantor Pertanahan diharapkan segera melakukan diskusi dengan IPPAT dalam menangani hambatan dan kendala tidak berjalannya MP2D.
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Malang diharapkan melakukan sosialisasi mengenai MP2D kepada masyarakat agar pelanggaran oleh PPAT dapat segera ditangani oleh pihak yang berwenang. Selain itu agar tidak terjadi kerancuan di masyarakat antara penanganan bagi pelanggaran PPAT oleh MP2D dengan pelanggaran notaris yang ditangani oleh MPD notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Abdurrahman Fatoni, 2006, *Metodologi Penelitian dan Tehnik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Agus Rusianto, 2004, *Dampak Peran Strategis Kepala Desa dalam Pendaftaran Tanah secara Sporadik*, Jakarta: Renvoi.
- A.P.Parlindungan, 2004, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Bandung: Mandar Maju.
- Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Barda Nawawi Arief, 2002, *Kebijakan Hukum Pidana*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrari Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Djambatan.
- , 2007, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*, Majalah Renvoi, no.844.IV, Jakarta, Januari.
- Burhan Ashshofa, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:PT.Rineka Cipta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Tim Reality.
- , 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Gustav Pardosi, 2008, *PPAT Sebagai Pejabat Umum*, Jakarta: Citra Ilmu.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kencana.

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

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

-----, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama.

-----, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

H. Suratman dan H. Philips Dillah, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan ketiga, Bandung: Alfabeta.

Jonaedi Efendi, 2016, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Depok: Prenadamedia Group.

Jonas Taslim, 2009, *PPAT Dan Peralihan Hak Atas Tanah (Suatu Analisis Yuridis Normatif)*, Bandung : Tarsito.

Kimun Kuara, *Kepatuhan Hukum Notaris/PPAT Kota Medan Terhadap pemenuhan kewajiban Sebagai pengusaha kena pajak*. Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Indonesia.

Mardjono Reksodipuro, 1997, *Kriminologi dan Sistem Peradilan Pidana Kumpulan Karangan Buku Kedua*, Jakarta: Pusat Pelayanan Keadilan dan Pengabdian Hukum Lembaga Kriminologi Universitas Indonesia.

Miftah Thoha, 2002, *Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Moh. Saleh Djindang, 1983, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Ichtiar Baru.

Muammar Himawan, 2004, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, Jakarta: Bina Ilmu.

Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Philipus M. Hadjon, 2002, *Pengantar Hukum Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Yuridika, Surabaya.

- Ridwan HR, 2014, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Kota Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- Samun Ismaya, 2018, *Hukum Administrasi Pertanahan Edisi 2*, Yogyakarta : Suluh Media.
- S. Nasution, 2011, *Metode Research (Penelitian Ilmiah) usulan Tesis, Desain Penelitian, Hipotesis, Validitas, Sampling, Populasi, Observasi, Wawancara, Angket*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, Cetakan ke-4.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia-UI Press cetakan ke-3.
- , 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Sulhan, Irwansyah Lubis dan Anhar Syahnel, 2018, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum) Buku 1*, Jakarta: Mitra Wacana Media.

## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

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

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

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

Anggaran Dasar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Perubahan Ke IV Berdasarkan Keputusan Kongres V IPPAT di Bali Tanggal 22 - 25 Nopember 2010 Nomor : 05/Kongres V/IPPAT/2010.

Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

## JURNAL

Abdul Rokhim, *Kewenangan Pemerintahan Dalam Konteks Negara Kesejahteraan (Welfare State)*, Jurnal Ilmiah “Dinamika Hukum”, FH Unisma Malang, ISSN: 0854-7254, Vol. XIX No. 36, Pebruari-Mei 2013.

Asmarani Ramli, *Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan*, Tesis Kearsipan, Makassar: Universitas Hasanuddin Makassar, 2011.

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

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

Isdiyana Kusuma Ayu, *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Mimbar Hukum Volume 31, Nomor 3, Oktober 2019.

Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, *Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan Volume 3 Nomor 2 Agustus 2019.

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

Purna Noor Aditama, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas*

*Tanah Melalui Jual Beli*, Jurnal Lex Renaissance, Volume 3, Nomor 1, Januari 2018.

Sri Winarsi, *Pengaturan notaris dan PPAT sebagai pejabat umum*, majalah YURIDIKA, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 17 No.2, Surabaya, Maret, 2002.

#### INTERNET

<https://www.pajak.go.id/id/artikel/dorong-peran-ppat-pastikan-pph-final-disetor>  
diakses pada tanggal 7 September pukul 21.25 WIB.

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

<https://stikku.ac.id/kode-etik-mahasiswa/> diakses pada tanggal 16 September 2021 pukul 06.15 WIB.

<https://notarisruthlinapasaribu.id/2020/05/30/sejarah-tugas-wewenang-dan-bagaimana-menjadi-notaris-dan-ppat/> diakses pada tanggal 5 Oktober 2021 pukul 07.31 WIB.

