

PENERAPAN HONORARIUM PPAT SEBAGAI UPAYA UNTUK PENYETARAAN PELAYANAN (STUDI KASUS DI KOTA MALANG)

APPLICATION OF THE PPAT HONORARIUM AS AN EFFORT TO EQUALIZE SERVICES (STUDI IN MALANG CITY)

Purwaning Rahayu Sisworini

Universitas Brawijaya, Malang

email : purwaningrahayusisworini@gmail.com

Abdul Majid

Universitas Brawijaya, Malang

email : majid@ub.ac.id

Herman Suryokumoro

Universitas Brawijaya, Malang

email : herman.suryo@ub.ac.id

Abstract

PPAT is a public official that is authorized to make authentic deeds regarding legal regulations regarding land rights or ownership rights of flats. When carrying out the work, PPAT is allowed to withdraw a maximum of 1 % (one percent) of the transaction price. This article aims to investigate the implementation of article 32 section (1) Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 2016 concerning Amendment to Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Regulation of Position of Land Deed Maker related to PPAT honorarium as an effort to equalize services and factor affecting the implementation of the PPAT honorarium as an effort to equalize services. This article is included in the type of sociological / empirical / or non-doctrinal juridical research with a qualitative approach to the Malang City research site. The results of this study indicate that the level of implementation of the Law related to the prohibition of withdrawal of PPAT fees (honorarium) including service fees (honorarium) for witnesses must not exceed 1 % (one percent) of the transaction price is very low. The influencing factors are knowledge, understanding, legal compliance, legal expectations, legal culture and increased legal awareness.

Keywords: Implementation; Honorarium; PPAT

Abstrak

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pada saat menjalankan jabatannya PPAT diperbolehkan menarik honorarium maksimal 1 % (satu persen) dari harga transaksi. Artikel ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah terkait honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan dan faktor yang mempengaruhi pelaksanaan honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan. Artikel ini termasuk dalam jenis penelitian yuridis sosiologis/

empiris/atau non doktrinal dengan pendekatan kualitatif dan lokus penelitian Kota Malang, teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tingkat pelaksanaan Hukum terkait larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang sangat rendah. Adapun faktor yang mempengaruhi yaitu pengetahuan, pemahaman, penataan hukum, pengharapan hukum, budaya hukum dan peningkatan kesadaran hukum.

Kata Kunci: *Honorarium, Penerapan, PPAT*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang memiliki arti sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini dikarenakan tanah digunakan sebagai tempat atau ruang untuk kehidupan dengan segala kegiatannya sebagai sumber kehidupan bagi manusia, bahkan sebagai suatu bangsa, tanah adalah unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu, tanah bagi bangsa Indonesia memiliki hubungan abadi yang bersifat magis religius, yang harus dijaga, dikelola dan dimanfaatkan dengan baik.¹ Oleh sebab itu diperlukan penanganan dan pengaturan mengenai pertanahan.

Pengaturan mengenai pertanahan dimaksudkan untuk menghindari adanya permasalahan atau konflik dan ketidaksesuaian penggunaan tanah dengan keadaan dan sifatnya sehingga tercapainya tujuan pokok, yaitu keadilan, kepastian, dan kesejahteraan bagi masyarakat.² Untuk itu negara memiliki kewajiban untuk memberi jaminan kepastian hukum bagi hak kepemilikan atas tanah bagi masyarakat melalui pendaftaran tanah.³ Pendaftaran tanah secara terminologi berasal dari kata *cadastre*, yaitu suatu istilah untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.⁴ Pendapat lain mengenai pendaftaran tanah di kemukakan oleh Boedi Harsono, yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharaannya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dilakukan oleh pemerintah.⁵ Pemerintah yang dimaksud untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) dimana tugas dan

¹ Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm 243

² Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, 2014, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, PT. Refika Aditama, Bandung, hlm 53

³ Christiana Tri Budhayati, *Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA*, Vol 2 No. 2, Edisi 14 September 2018, <https://ejournal.uksw.edu/refleksihukum/issue/view/152> diakses tanggal 12 Mei 2020.

⁴ A.P. Parlindungan, 2013, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP. No 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 18

⁵ Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembar Negara Nomor 2043, Pasal 19 ayat (1)

pelaksanaanya dilakukanaolehaKepalaaKantoraPertanahan Kabupaten/Kota.⁶ Namun, dalamapelaksanaanya Kepala KantoraPertanahan Kabupaten/Kota dibantu olehPejabat Pembuat AktaTanah (selanjutnya di sebut PPAT)idan pejabatalainiyang ditugaskan untukmelaksanakan kegiatan-kegiatanatertentu menurut PeraturanaPemerintah No, 24 Tahun 1997 dan pengaturan perundang-undangan yangabersangkutan.⁷

PPAT adalah pejabat umum yang diberiikewenangan untuk membuataakta-akta otentik mengenaiaperbuatan hukum tertentu mengenai hak atasatanah atau hakmilik atas satuanrumah susun.⁸ Tugas pokokPPAT menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu bertugas melaksanakanasebagian kegiatanatanah dengan membuataakta sebagai alatabukti telah dilakukannyaaperbuatan hukumatertentu mengenai hakaatas tanah atauahak milik atas satuanarumah susunayang akan dijadikanadasar bagi pendaftaranperubahan data pendaftaranitanah yang diakibatkanaoleh perbuatanihukum itu.⁹ Perbuatan hukumayang dimaksud meliputi jualabeli, tukaramenukar, hibah, pemasukanadalam perusahaan (*Inbrengh*), pembagiani hak bersama, pemberianihak guna bangunan/ hakapakai atasatanah milik, pemberian hak tanggunganidan pemberian kuasaimembebankan hak tanggungan. Oleh karena itu apabila terdapat orangayang melakukanajual beli tanpaadibuktikan dengan aktaaPPAT maka tidak akanamemperoleh sertifikat, biarpunajual belinya sahamenurut hukum.¹⁰ Halaini menerangkan bahwa berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah tugas PPAT yaitu melakukan pemeliharaanadata pendaftaran tanah manakala terjadi perbuatan hukumimengenai hak atasatanah atau hakamilik atas satuanarumah susun yang berupa pemindahanahak, pembagian hakabersama, pembebanan hak tanggungan, pemberian hakguna bangunan/ hakapakai atas tahah hakamilik dan pemberianakuasa membebankan hakitanggungan.

JumlahaPPAT yang tercatatasampai Pebruari 2019adi Indonesia yaitu sebanyak 15.138 orangPPAT dimana sejumlah 8.928 jiwaaPPAT berasal dari Pulau Jawa.¹¹ Sebagai salahasatu provinsi di PulauaJawa, Provinsi Jawa Timuramerupakan Provinsi yangmemiliki wilayah terluasadi Pulau Jawaayaitu 46, 439,00 Km2 denganajumlah penduduk tertinggi kedua setelah Provinsi Jawa Barat yaitu 37.687.622 Jiwa.¹² Jumlah

⁶ Urip santoso, 2010, *Pendaftaran dan peralihan Hak Atas Tanah*, PT. Adhitya Andrebina Agung, Jakarta, hlm 23

⁷ Vuji Ervina., *Pelayanan Pendaftaran Tanah Oleh Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kantor Kecamatan Dusun Selatan Kabupaten Barito Selatan*, Vol 2 No. 2 edisi Juli-Desember 2013, <https://ppjp.ulm.ac.id/journal/index.php/JIPPL/article/view/906/799> diakses tanggal 12 Mei 2020.

⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 Tambahan Lembar Negara Nomor 5893, Pasal 1 ayat (1).

⁹ Samun Ismaya, 2012, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm 179

¹⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 79

¹¹ Kadek Cahya Susila Wibawa., *Menakar kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, Vol 1, No 1 edisi 31 Juli 2019, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepi-do/search/authors/view?firstName=Kadek%20Cahya%20Susila&middleName=&lastName=Wibawa&affiliation=Fakultas%20Hukum%2C%20Universitas%20Diponogoro&country=ID> diakses 12 Mei 2020.

¹² Direktorat Penataan Daerah, Otonomi Khusus, dan Dewan Pertimbangan Daerah, 2014, "*Pembentukan Daerah-Daerah Otonom di Indonesia Sampai Dengan Tahun 2014*", <https://otda.kemendagri.go.id/> diakses 29 Februari

penduduk yang tinggi dan wilayah yang luas menjadikan provinsi Jawa Timur memiliki potensi untuk memiliki jumlah kecamatan yang banyak, perkembangan ekonomi daerah, jumlah bidang tanah yang bersertifikat, frekuensi peralihan Hak tanah dan banyaknya akta yang menyangkut peralihan yang merupakan faktor-faktor yang mempertimbangkan formasi PPAT di setiap daerah kerja PPAT sehingga jumlah PPAT di provinsi Jawa Timur berada pada urutan ketiga setelah Provinsi Jawa Barat dan Jawa Tengah yaitu 1937 jiwa.¹³

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Provinsi Jawa Timur yang memiliki luas 110,06 km² dengan jumlah penduduk sebanyak 874.890 jiwa yang terbagi menjadi 5 (lima) kecamatan, yaitu Kecamatan Kedungkandang, Kecamatan Sukun, Kecamatan Klojen, Kecamatan Blimbing dan Kecamatan Lowokwaru. Pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah memberi dampak bagi perkembangan harga properti di Kota Malang. Pembangunan infrastruktur yang dimaksud yaitu pembangunan jalan tol Pandaan-Malang yang merupakan bagian dari jaringan Tol Surabaya-Malang dan pelebaran Jalan Mayjen Sungkono dan Jalan Gibring di dalam Kota Malang. Peningkatan harga properti yang paling tinggi terjadi pada harga properti berupa lahan yaitu melebihi 60 % (enam puluh persen). Misalnya saja, harga lahan di Kawasan Malang timur atau kawasan perumahan Citra Garden City dimana pada tahun 2014 seharga Rp 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) per meter persegi menjadi Rp 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi. Sementara untuk harga properti berupa rumah peningkatan harganya berkisar antara 10 % (sepuluh persen) hingga 20 % (dua puluh persen).¹⁴

Tingginya harga dan Transaksi properti di Kota Malang tentunya berpengaruh bagi PPAT yang memiliki peran dan tugas untuk membuat alat bukti atau akta autentik. Sebagai pejabat umum, PPAT tidak termasuk pada kategori pegawai yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1947 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian sehingga PPAT tidak menerima gaji setiap bulan sebagaimana pegawai lainnya, melainkan penghargaan yang berasal dari klien yang membuat akta padanya. Penghargaan yang dimaksud yaitu berupa pemberian honorarium sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Pengaturan Jabatan PPAT) yang berbunyi, "*Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta.*"

2020.

¹³ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Daftar PPAT, <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Daftar-Ppat>, diakses 29 Februari 2020

¹⁴ Hilda B. Alexander, *Infrastruktur Dorong Harga Lahan di Citra Garden City Naik 62 Persen*, <https://properti.kompas.com/read/2018/08/16/100152221/infrastruktur-dorong-harga-lahan-di-citragarden-city-naik-62-persen?page=all>, diakses 29 Februari 2020.

Pengaturan mengenai honorarium tidak menyebutkan jumlah atau proporsi yang pasti, tetapi hanya ditentukan batas paling atas yang didahului oleh kata “tidak boleh melebihi” 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta.¹⁵ Hal ini tentunya menimbulkan permasalahan terkait dengan tidak adanya kepastian mengenai besarnya honorarium sehingga memungkinkan terjadinya perbedaan tarif antar PPAT satu dengan lainnya. Perbedaan tarif antar PPAT juga dapat memicu ketidaksamaan pelayanan yang diberikan terlebih lagi klien dapat melakukan tawar-menawar dengan PPAT terkait dengan honorarium yang diberikan sehingga dapat menurunkan kehormatan, kemuliaan, tanda hormat/penghargaan bagi profesi PPAT. Padahal sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah, sudah sewajarnya jika masyarakat memperoleh pelayanan jasa yang terbaik saat mempergunakan jasa PPAT sebagaimana diatur dalam sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf g Kode Etik IPPAT yang berbunyi, “*memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya*”.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka artikel ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Pasal 32 ayat (1) PP Pengaturan Jabatan PPAT terkait honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan dan faktor yang mempengaruhi pelaksanaan honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan. Oleh karena itu artikel ini memiliki rumusan masalah yaitu bagaimana pelaksanaan Pasal 32 ayat (1) PP Pengaturan Jabatan PPAT terkait honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan dan faktor apakah yang mempengaruhi pelaksanaan honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan? Selanjutnya perlu kiranya diungkap penelitian terdahulu yang memiliki setengah kesamaan fokus dari kajian ini, seperti : Vennie Yunita Laytno, yang menemukan bahwa pengaturan mengenai batas tertinggi honorarium notaris diatur dalam Pasal 36 ayat (2) Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) sedangkan batas terendah diatur dalam Pasal 4 angka 10 Kode Etik Notaris yang telah ditetapkan oleh perkumpulan.¹⁶ Sementara Yudhana Eko Prasetyo, Nurini Aprilianda dan Ario Hardickdo meneliti mengenai urgensi penetapan besaran minimal honorarium Notaris dikarenakan honorarium merupakan bagian dari profesi notaris yang menunjang kinerja notaris agar tetap bekerja secara profesional.¹⁷ Seperti halnya kita ketahui bahwa, Notaris dan PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dan sebagian PPAT juga berprofesi sebagai Notaris.¹⁸ Penelitian ini juga berkaitan dengan

¹⁵ Gabby Heinneke Viana Monintja dan Widodo Suryandoko., *Tinjauan Yuridis Mengenai Imbalan Jasa Pembuatan Salinan Akta Notaris Oleh Pemegang Protokol (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/MPPN/XI/2018)* Indonesia Notary, Vol 1 No 002, edisi Februari 2019, <https://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/199> diakses 12 Mei 2020, diakses 1 Februari 2020.

¹⁶ Vennie Yunita Laytno., *Sinkronisasi Pengaturan Honorarium Jasa Notaris Antara UUJN dengan Kode etik Notaris* Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol 4 No 1 edisi mei 2019, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/AcraComitas/article/view/48953>, diakses tanggal 12 Mei 2020.

¹⁷ Yudhana Eko Prasetyo., Nurini Aprilianda dan Ario Hardickdo., *Pertimbangan Pembentukan Pengaturan Besaran Minimal Honorarium Notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris*, edisi April 2014, <http://hukum.student-journal.uob.ac.id/index.php/hukum/article/view/692>, diakses tanggal 12 Mei 2020.

¹⁸ I Gusti Agung Dhenita Sari, I Gusti Ngurah Wairocana dan Made Gde Subha Karma Resen., *Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*, Vol 3 No 1 edisi 2018, <https://>

tulisan Gusti Muhammad Dandy Permana, dimana dalam penelitian tersebut sama-sama meneliti mengenai penerapan Pasal 32 ayat (1) PP Pengaturan JabatanaPPAT, namun pada penelitian tersebut berfokus pada honorarium yang diterima oleh saksi dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT.¹⁹ Artikel ini termasuk dalam jenis penelitian yuridis sosiologis/empiris/atau non doktrinal dengan pendekatan kualitatif dengan mempertimbangkan data yang dihasilkan berupa kata-kata dan bukan angka. Lokasi penelitian ini yaitu Kota Malang dimana banyaknya populasi yang berjumlah 140 orang tentunya akan mempersulit peneliti sehingga kemudian pengambilan sampel dilakukan menggunakan metode *Purposive sampling*, yaitu responden yang terpilih menjadi anggota atas dasar pertimbangan peneliti sendiri. Jenis data yang digunakan yaitu data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dengan BPN, IPPAT, PPAT serta klien PPAT dan data sekunder yang diperoleh dari buku-buku atau jurnal hukum. Artikel ini dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif yaitu penelitian dilakukan secara sempit dan mendalam dan dikaji menggunakan teori efektifitas, Lawrance M Friedman yang terdiri dari tiga unsur yaitu substansi hukum, struktur hukum dan budaya hukum.

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah terkait honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan

Kebutuhan jasa hukum di bidang pendaftaran tanah khususnya pemeliharaan data merupakan tugas dan kewenangan dari PPAT yang dapat diberikan kepada masyarakat dan tidak mengenal status sosial, baik dari golongan masyarakat mampu maupun golongan masyarakat tidak mampu dalam membutuhkan jasa tersebut harus mendapatkan pelayanan yang sama dari seorang PPAT. Sebagai pejabat umum PPAT menjalankan tugas pokok dan kewenangan sesuai dengan PP Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu PPAT berhak untuk memperoleh uang jasa (honorarium) atas jasa yang telah diberikannya sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP Peraturan JabatanaPPAT yang berbunyi, "*Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta.*"

ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/view/39327 diakses tanggal 12 Mei 2020.

¹⁹ Gusti Muhammad Dandy Permana., *Pembayaran Honorarium Saksi dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Kedu Raya*, Vol 2 No 3 edisi 2019, <http://jurnal.untan.ac.id/index.php/jfh/issue/view/1098> diakses tanggal 12 Mei 2020.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan terhadap 10 (sepuluh) orang PPAT Kota Malang yang terdiri dari 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Kedungkandang, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Sukun, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Klojen, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Blimbing dan 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Lowokwaru, Ketua IPPAT Kota Malang, Perwakilan BPN dan 5 (lima) orang Klien PPAT Kota Malang maka diperoleh analisis berdasarkan teori efektivitas hukum menurut Lawrence M. Friedman dimana efektif atau tidaknya suatu penegakan hukum didasarkan pada 3 unsur system hukum yaitu sebagai berikut :²⁰

Substansi Hukum

Substansi hukum merupakan sistem substansial yang menentukan apakah atau tidaknya suatu hukum dilaksanakan. Substansi sendiri memiliki banyak produk yang mana produk tersebut dihasilkan oleh orang-orang yang memiliki kewenangan dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang dikeluarkan berupa aturan baru yang mereka susun. Substansi hukum tidak hanya berupa aturan yang ada dalam Kitab Undang-Undang (*Laws*) melainkan termasuk pula hukum yang hidup (*living law*). Adapun yang dimaksud dengan substansi hukum yaitu aturan, norma dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Jadi substansi hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum. Pada penelitian ini substansi hukum adalah norma yang mana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP Peraturan Jabatan PPAT yang berbunyi, "*Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta.*" Sedangkan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem adalah pola perilaku dari PPAT. Hal ini dikarenakan pola perilaku merupakan indikator paling utama untuk melihat kepatuhan seseorang terhadap suatu peraturan dimana dalam penelitian ini meninjau kepatuhan atau kesadaran hukum PPAT terhadap aturan mengenai uang jasa (*honorarium*)

Berdasarkan hasil penelitian melalui wawancara yang telah dilakukan terhadap 10 (sepuluh) orang PPAT Kota Malang yang terdiri dari 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Kedungkandang, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Sukun, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Klojen, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Blimbing dan 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Lowokwaru, diketahui bahwa 4 (empat) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) diatas 1 % untuk transaksi tertentu melalui metode penetapan tarif *flat*, 3 (tiga) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) dibawah 1 % dari harga transaksi, 1 (satu) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) 1 % (satu) persen dari harga transaksi dan 2 (dua) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) menggunakan pengaturan yang diatur dalam UUJN. Penelitian ini menyimpulkan bahwa PPAT kurang memiliki

²⁰ Esmi Warasih, 2005, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologi*, PT. Surandaru Utama, Semarang, 2005, hlm 81

kesadaran hukum yang tercermin dalam pola perilaku terhadap aturan mengenai uang jasa (honorarium).

Norma mengenai uang jasa (honorarium) yang telah diatur tidak diimplementasikan dikarenakan pada norma tersebut tidak menyebutkan proporsi yang pasti, tetapi hanya mengatur mengenai ambang batas atas yang diawali oleh kata “tidak boleh melebihi” 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta. Hal ini tentunya menimbulkan permasalahan terkait dengan tidak adanya kepastian hukum mengenai besarnya honorarium (uang jasa). Selain itu perbedaan nilai transaksi antara satu daerah dengan daerah lain mempengaruhi pelaksanaan aturan mengenai honorarium (uang jasa) PPAT. Pasalnya pada Kota Malang masih ada nilai transaksi dibawah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga apabila ada transaksi Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) nilai maksimal honorarium (uang jasa) yang bisa ditarik oleh PPAT adalah Rp 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) dimana honorarium tersebut tidak cukup untuk membiayai operasional pembuatan akta yang PPAT berikan pada klien.

Honorarium (uang jasa) PPAT memiliki arti kehormatan, kemuliaan, tanda hormat/penghargaan.²¹ Kemudian, tanda hormat/penghargaan semula mengandung pengertian balas jasa para nasabah atau klien kepada dokter, akuntan, pengacara, notaris dan PPAT meluas menjadi uang imbalan atau jasa hasil pekerjaan seseorang yang tidak berupa gaji tetap. Hal inilah yang menjadikan PPAT enggan untuk melaksanakan PP Peraturan Jabatan PPAT karena untuk transaksi tertentu justru honorarium yang diterima tidak memberikan kehormatan, kemuliaan, tanda hormat/penghargaan bagi profesi PPAT. Kesimpulannya PP Peraturan Jabatan PPAT tidak memiliki kekuatan mengikat dan tidak menjadi pedoman bagi PPAT. Keadaan demikian dikarenakan PPAT tidak mengetahui dan memahami pengaturan mengenai sanksi apabila melanggar ketentuan honorarium (uang jasa) sebagaimana diatur dalam Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR Pembinaan dan Pengawasan PPAT) mengatur sanksi apabila PPAT memungut honorarium (uang jasa) PPAT termasuk honorarium (uang jasa) saksi melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta merupakan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT sehingga akan diberikan sanksi pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka secara substansi Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah belum berlaku efektif dan memiliki kekurangan sehingga perlu dilakukan reformulasi. Tidak adanya kesadaran hukum PPAT menyebabkan norma tersebut tidak

²¹ Anonim, 2004, *Ensiklopedia Nasional Indonesia*, Delta Pameungkas, Jakarta, hlm 472

dapat terimplementasi sehingga tidak memperoleh kepastian dan kemanfaatan terkait yang jasa (honorarium).

Struktur Hukum

Struktur hukum menurut Lawrence M. Friedman merupakan sistemastruktural yang dapatmenentukan bisa atauadaknya hukumadilaksanakan denganbaik. Pada konteks uang jasa (honorarium) PPAT struktur hukum yang dimaksud adalah BPN dan IPPAT. Hukumtidak dapat berjalanatau tegak tanpa adanya penegakahukum yang memiliki kredibilitas, akompeten dan independen.aPeraturan perundang-undangan yang bagus tidak dapat menciptakan keadilan tanpa didukung oleh penegak hukum. Berdasarkanhasil penelitian melaluiawawancara yang telahdilakukan terhadap perwakilan dari BPN diperoleh data bahwa BPN belum pernah melakukan pembinaanadan pengawasan terhadap PPATkhususnya terkaituang jasa (honorarium) PPAT. Pembinaanadan pengawasan terhadapaPPAT rencananya baru akan dilakukanasetelah hari raya Idul Fitri atau sekitar bulan Mei atau Juni. Padahal BPN memiliki kewenangan untuk melakukan pembinaanadan pengawasan sebagaimana diaturdalam Pasal 4 ayat (2) Permen ATR Pembinaan dan Pengawasan PPAT, yang berbunyi, "*Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan*". Peraturan menteri tersebutbertujuan untuk mewujudkanPPAT yang profesional,aberintegritas dan melaksanakanjabatanaPPAT sesuaiadengan ketentuan peraturanaperundang-undangan danakode etik.²²

Pembinaan Kepala kantor pertanahan seharusnya berupa penyampaianadan penjelasan kebijakan yangtelah ditetapkan olehaMenteri terkait pelaksanaanatugas PPAT sesuaiadengan ketentuan peraturanaperundang-undangan; sosialisasi,adiseminasi kebijakan danaperaturan perundang-undangan pertanahan;apemeriksaan ke kantoraPPAT dalam rangkaapengawasan secara periodik;apembinaan terhadap pelaksanaanatugas dan fungsiaPPAT sesuai kodeetik.²³ Selanjutnya pengawasan oleh Kepala kantor pertanahan seharusnya berupa pengawasanaterhadap pelaksanaan jabatanaPPAT dan penegakan aturanahukum sesuai denganaketentuan peraturan perundang-undanganadi bidang PPAT.²⁴aHal ini berarti penegakan aturan hukum yaitu terkait dengan honorarium (uang jasa) yang diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP Peraturan Jabatan PPAT termasuk dalam pengawasan Kepala Kantor Pertanahan khususnya Kota Malang. Selanjutnya apabila ada PPAT yang melanggar ketentuan

²² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 395, Pasal 2 ayat (2)

²³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 395, Pasal 5 ayat (2)

²⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 395, Pasal 8 huruf a dan b.

tersebut diberikan sanksi sebagaimana diatur dalam Lampiran II Permen ATR Pembinaan dan Pengawasan PPAT yang mana apabila PPAT memungut honorarium (uang jasa) PPAT termasuk honorarium (uang jasa) saksi melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta merupakan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT sehingga akan diberikan sanksi pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan.

BPN sebagai struktur hukum sebaiknya juga berkolaborasi aktif bersama IPPAT selaku organisasi profesi jabatan PPAT yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum agar pembinaan dan pengawasan lebih efektif. Hal ini dikarenakan dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan dibentuk majelis pembina dan pengawas PPAT yang bertugas membantu menteri dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan yang mengandung unsur kementerian dan IPPAT.

Budaya Hukum

Budaya hukum menurut Lawrence M. Friedman yaitu sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum yaitu suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan. Budaya hukum sendiri erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik sehingga jika disimpulkan, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

Berdasarkan hasil penelitian melalui wawancara yang telah dilakukan terhadap 10 (sepuluh) orang PPAT Kota Malang yang terdiri dari 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Kedungkandang, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Sukun, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Klojen, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Blimbing dan 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Lowokwaru, diketahui bahwa 4 (empat) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) diatas 1% untuk transaksi tertentu melalui metode penetapan tarif *flat*, 3 (tiga) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) dibawah 1% dari harga transaksi, 1 (satu) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) 1% (satu) persen dari harga transaksi dan 2 (dua) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) menggunakan pengaturan yang diatur dalam UUJN. Apabila disimpulkan dari 10 (sepuluh) orang PPAT, 4 (empat) orang PPAT patuh terhadap hukum sedangkan 6 (enam) orang PPAT tidak patuh terhadap hukum.

Ketidak patuhan PPAT disebabkan oleh ketidak tahuan PPAT terhadap aturan mengenai uang jasa (honorarium) sehingga sebagai dasar penentuan tarif atau uang jasa (honorarium) PPAT menggunakan kebiasaan yang diperoleh pada saat PPAT melakukan magang sebelum diangkat menjadi PPAT, selain itu terdapat pula aturan lain yang di jadikan pedoman sebagai dasar penentuan tarif atau uang jasa (honorarium)

yaitu UUN. Hal ini dikarenakan sebagian PPAT yang diwawancarai memiliki profesi sebagai Notaris pula dan beranggapan pengaturan tersebut dapat memberikan kepastian hukum atau perlindungan bagi PPAT untuk menentukan tarif atau uang jasa (honorarium). Kebiasaan yang terus berlangsung menjadi budaya hukum dan kemudian dilihat sebagai landasan dilaksanakannya atau tidak dilaksanakannya suatu hukum positif di masyarakat. Hal ini dikarenakan pelaksanaan dari hukum positif di masyarakat ditentukan oleh pandangan, sikap, serta nilai-nilai yang dihayatinya.

Hubungan hukum antara tiga unsur sistem hukum sama halnya dengan pekerjaan mekanik. Struktur hukum disini adalah BPN diibaratkan sebagai mesin, substansi hukum yaitu aturan diibaratkan sebagai apa yang dihasilkan atau dikehendaki dimana peraturan perundang-undangan adalah produk dari struktur hukum, sedangkan kultur hukum diibaratkan sebagai apa saja atau siapa saja yang memutuskan untuk menghidupkan atau mematikan mesin dan memutuskan bagaimana mesin itu digunakan. Pada konteks ini PPAT dan Klien lah yang memiliki peran untuk memutuskan bagaimana peraturan mengenai honorarium akan digunakan dikarenakan PPAT bisa memutuskan akan menggunakan aturan atau tidak dan klien dapat memutuskan akan memilih PPAT yang sesuai dengan pilihannya. Hasil ini menjelaskan bahwa dari ketiga unsur efektifitas hukum yaitu substansi hukum, struktur hukum dan budaya hukum belum dapat terlaksana sehingga Pelaksanaan Pasal 32 ayat (1) PP Pengaturan Jabatan PPAT terkait honorarium PPAT sebagai upaya penyetaraan pelayanan belum berlaku efektif.

Faktor yang mempengaruhi pelaksanaan honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan terhadap 10 (sepuluh) orang PPAT Kota Malang yang terdiri dari 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Kedungkandang, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Sukun, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Klojen, 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Blimbing dan 2 (dua) orang PPAT Kecamatan Lowokwaru, Ketua IPPAT Kota Malang, Perwakilan BPN dan 5 (lima) orang Klien PPAT Kota Malang maka untuk mengukur Pelaksanaan Pasal 32 ayat (1) PP Pengaturan Jabatan PPAT terkait honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan diperoleh kesimpulan bahwa aturan tersebut belum berlaku efektif. Pasalnya dari tiga indikator yang mempengaruhi efektifitas aturan tersebut tidak terpenuhi, yaitu substansi hukum, struktur hukum dan budaya hukum. Masalah efektifitas hukum sebenarnya menyangkut faktor-faktor apakah suatu ketentuan hukum tertentu diketahui yang kemudian dipahami lalu di taati dan dihargai, sehingga apabila PPAT mengetahui dan memahami namun tidak melaksanakan maka kesadaran hukumnya lebih rendah apabila dibandingkan dengan mereka yang memahami, menaati dan menghargainya. Hal tersebut merupakan *consciousness* atau *knowledge and opinion about law*.²⁵

²⁵ Zainuddin Ali, 2006, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 69

Faktor pertama yang mempengaruhi tidak efektifnya hukum yaitu kurangnya pengetahuan mengenai aturan larangan terkait larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi, dari 10 (sepuluh) orang PPAT hanya 4 (empat) orang yang mengetahui aturan mengenai larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi sedangkan sisanya tidak mengetahui dan dari 5 (lima) orang klien seluruhnya tidak mengetahui larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi. Padahal apabila peraturan perundang-undangan telah diundangkan dan kemudian diterbitkan secara resmi dan sah, maka peraturan perundang-undangan tersebut berlaku secara yuridis dan timbul asumsi bahwa setiap masyarakat dianggap tahu terhadap adanya perundang-undangan tersebut.²⁶ Hal ini dikarenakan kurangnya keaktifan dan kurangnya kemauan untuk mencari informasi. PPAT dan Klien cenderung tidak memiliki kesadaran hukum untuk mencari informasi mengenai aturan dan sanksi terkait larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi. Hal ini dikarenakan Tidak adanya pembinaan atau sosialisasi mengenai uang jasa (honorarium) PPAT dari instansi terkait dalam hal ini yaitu BPN dan IPPAT. Selain itu, apabila ditinjau dari tingkat pendidikan dan profesi klien PPAT tidak memiliki pendidikan dan profesi di bidang hukum.

Kesadaran hukum sendiri memiliki empat faktor yaitu tahu, paham, sikap hukum dan pola perilaku. Pada penelitian ini 4 (empat) orang dari 10 (sepuluh) PPAT tahu dan 10 (sepuluh) orang paham mengenai aturan penarikan honorarium (uang jasa) memiliki sikap hukum dan pola perilaku yang rendah. Sikap hukum merupakan suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya pengaruh terhadap hukum sebagai sesuatu yang bermanfaat atau menguntungkan jika hukum tersebut ditaati. Seorang di sini akan cenderung untuk mengadakan penilaian tertentu terhadap hukum.²⁷ PPAT cenderung tidak menerima hukum terkait honorarium (uang jasa) karena dinilai tidak menguntungkan jika hukum tersebut ditaati. Sedangkan Pola perilaku merupakan indikator paling utama dimana seseorang dalam masyarakat mematuhi peraturan yang berlaku sehingga dilihat apakah peraturan tersebut berlaku atau tidak di dalam masyarakat. PPAT tidak mematuhi hukum terkait honorarium (uang jasa) dengan menarik honorarium (uang jasa) melebihi 1 % (satu persen) atau berdasarkan UUJN.

Faktor kedua yang mempengaruhi tidak efektifnya hukum yaitu kurangnya pemahaman mengenai aturan terkait larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen)

²⁶ *Ibid*, hlm 66

²⁷ Otje Salman, 1993, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum Waris*, Alumni, Bandung, hlm 40

dari”harga transaksi. Seluruh PPAT yaitu 10 (sepuluh) orang memahami aturan mengenai terkait larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi. Namun 6 (enam) orang PPAT memahami berdasarkan kebiasaan bukan berdasarkan pengetahuan terhadap aturan dan dari 5 (lima) orang klien seluruhnya tidak memahami larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi. Padahal melalui pemahaman hukum, masyarakat khususnya PPAT dan klien PPAT diharapkan mampu untuk memahami tujuan peraturan perundang-undangan dalam kehidupannya.²⁸ Hal ini dipengaruhi oleh tingkat pendidikan dan pekerjaan klien dimana semakin tinggi tingkat pendidikan akan semakin mudah menangkap informasi namun latar belakang pendidikan dan pekerjaan yang bukan hukum membuat klien kesulitan memahami aturan hukum yang berlaku.

Faktor ketiga yang mempengaruhi tidak efektifnya hukum yaitu kurangnya penataan hukum mengenai aturan terkait larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi. Penataan hukum adalah apabila seseorang warga masyarakat menaati hukum karena berbagai sebab. Sebab yang dimaksud adalah takut karena sanksi negatif yang termasuk dalam penataan yang bersifat *compliance* yang memerlukan pengawasan terus menerus, untuk menjaga hubungan baik dengan penguasa yang termasuk dalam penataan yang bersifat *identification*, serta kepentingan menjamin dan karena hukum tersebut sesuai dengan nilai-nilai yang dianut yang termasuk dalam penataan yang bersifat *internalization*.²⁹

Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa dari 10 (sepuluh) orang PPAT memiliki tata cara yang berbeda-beda. Adapun tata cara penarikan uang jasa (honorarium) yaitu sejumlah 4 (empat) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) diatas 1 % untuk transaksi tertentu melalui metode penetapan tarif *flat*, sejumlah 3 (tiga) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) dibawah 1 % dari harga transaksi, sejumlah 1 (satu) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) 1 % (satu) persen dari harga transaksi, sejumlah 2 (dua) orang PPAT menarik honorarium (uang jasa) menggunakan pengaturan yang diatur dalam UUJN. Hal ini dikarenakan adanya kebiasaan yang dianut oleh masing-masing PPAT yang diperoleh saat PPAT tersebut melakukan magang sebelum menjadi PPAT dan kemudian diterapkan pada kantornya hingga saat ini. Kebiasaan tersebut menjadi ”budaya hukum atau kultur hukum yang diartikan sebagai suatu kategori yang mencakup nilai sosial yang memiliki hubungan

²⁸ *Ibid*, hlm 67

²⁹ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT Toko Gunung Agung Tbk, Jakarta, hlm 8

dengan hukum, salah satunya yaitu sikap yang mempengaruhi hukum namun bukan berasal dari struktur, substansi dan deduksi.³⁰ Budaya hukum itu sendiri lahir karena adanya interaksi sosial yang berlangsung dari penafsiran masyarakat yang dipahami dan dilaksanakan dengan baik oleh individu maupun “kelompok.”³¹ Budaya hukum dijadikan dasar terlaksana atau tidak terlaksananya bagi hukum positif yang berlaku di dalam masyarakat. Hal ini dikarenakan apabila hukum tersebut tidak sesuai dengan nilai-nilai yang dianut maka hukum tidak dapat terlaksana dan berlaku dalam masyarakat dimana aturan mengenai larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi tidak sesuai dengan budaya hukum yang dipercaya oleh PPAT sehingga kesadaran hukum menjadi rendah.

Faktor yang keempat yang mempengaruhi tidak efektifnya hukum yaitu pengharapan terhadap hukum. Pengaturan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT diharapkan dapat memberikan kehormatan, kemuliaan, tanda hormat/penghargaan bagi profesi PPAT sehingga ketidaksesuaian dengan hal tersebut mengakibatkan PPAT tidak menaati aturan terkait larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi. Hal ini membuktikan bahwa norma tersebut tidak dihargai oleh masyarakat khususnya PPAT karena hukum tidak menghasilkan ketertiban dan ketentraman dalam dirinya.

Faktor “yang kelima yang mempengaruhi tidak efektifnya hukum yaitu peningkatan kesadaran hukum. Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT, klien, IPPAT dan BPN belum dilakukan penerangan, penyuluhan dan sosialisasi mengenai aturan terkait larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi. Selain itu belum pernah dilakukan pembinaan dan pemeriksaan sehingga pelanggaran yang terjadi tidak diketahui dan tidak diberi sanksi sebagaimana mestinya.

Berdasarkan data tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum PPAT terkait larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yaitu pengetahuan, pemahaman, penataan hukum, pengharapan hukum, budaya hukum dan peningkatan kesadaran hukum sedangkan yang mempengaruhi kesadaran hukum PPAT terkait larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yaitu pengetahuan, pemahaman, pendidikan, pekerjaan dan akses informasi.

³⁰ Esmi, *Loc Cit.*

³¹ Satjipto Raharjo, 1986, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, hlm 112

SIMPULAN

Tingkat pelaksanaan Hukum mengenai terkait larangan penarikan”uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi”sangat rendah. Hal ini”dikarenakan dari tiga indikator yaitu substansi, struktur dan budaya hukum yang diatur Pasal 32 ayat (1) PP Peraturan Jabatan PPAT”tidak terpenuhi. Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum yang mempengaruhi efektifitas Pasal 32 ayat (1) PP Peraturan Jabatan PPAT yaitu pengetahuan, pemahaman, penataan hukum, pengharapan hukum, budaya hukum dan peningkatan kesadaran hukum. Sebaiknya PPAT dan Klien PPAT lebih meningkatkan kesadaran hukum melalui kemandirian”mengakses informasi melalui media maupun sarana yang tersedia khususnya mengenai aturan larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi”guna tercapainya tujuan hukum dan IPPAT dan BPN Kota Malang lebih aktif dan berkolaborasi dalam melakukan penyuluhan dan pembinaan khususnya terkait larangan penarikan”uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga”transaksi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan,(1999), *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP. No 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, CV.Mandar Maju, Bandung.
- Adrian Sutedi, (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Anonim,(2004), *Ensiklopedia Nasional Indonesia*, Delta Pamungkas, Jakarta.
- Achmad Ali, (2002), *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*,PT Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Bernhard Limbong, (2012), *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka,Jakarta.
- Boedi Harsono, (2013), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid 1*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.
- Esmi Warasih, (2005), *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologi*, PT. Surandaru Utama Semarang.
- Imam Koeswahyono Muchsin dan Soimin, (2014), *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Otje Salman, (1993), *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum Waris*, Alumni, Bandung.
- Samun Ismaya, (2012), *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu,Yogyakarta.
- Zainuddin Ali,(206), *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Satjipto Raharjo, (1986), *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung.

Urip Santoso, (2010), *Pendaftaran dan peralihan Hak Atas Tanah*, PT. Adhitya Andrebina Agung, Jakarta.

Jurnal

Ervina, Vuji, *Pelayanan Pendaftaran Tanah Oleh Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kantor Kecamatan Dusun Selatan Kabupaten Barito Selatan*, Vol 2 No. 2 edisi Juli-Desember 2013, <https://ppjp.ulm.ac.id/journal/index.php/JIPPL/article/view/906/799> diakses tanggal 12 Mei 2020.

Laytno, Vennie Yunita, *Sinkronisasi Pengaturan Honorarium Jasa Notaris Antara UUJN dengan Kode etik Notaris*” *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 4 No 1 edisi mei 2019, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/AcrtaComitas/article/view/48953>, diakses tanggal 12 Mei 2020.

Monintja, Gabby Heinneke Viana dan Suryandoko, Widodo, *Tinjauan Yuridis Mengenai Imbalan Jasa Pembuatan Salinan Akta Notaris Oleh Pemegang Protokol (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/MPPN/XI/2018*” *Indonesia Notary*, Vol 1 No 002, edisi Februari 2019, <https://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/199> diakses 12 Mei 2020, diakses 1 Februari 2020.

Permana, Gusti Muhammad Dandy, *Pembayaran Honorarium Saksi dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Kubu Raya*, Vol 2 No 3 edisi 2019, <http://jurnal.untan.ac.id/index.php/jfh/issue/view/1098> diakses tanggal 12 Mei 2020.

Prasetyo, Yudhana Eko, dkk., *Pertimbangan Pembentukan Pengaturan Besaran Minimal Honorarium Notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris*, edisi April 2014, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/692>, diakses tanggal 12 Mei 2020.

Sari, I Gusti Agung Dhenita, dkk, *Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*, Vol 3 No 1 edisi 2018, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/view/39327> diakses tanggal 12 Mei 2020.

Tri Budhayati, Christiana, *Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA*, Vol 2 No. 2, Edisi 14 September 2018, <https://ejournal.uksw.edu/refleksihukum/issue/view/152> diakses tanggal 12 Mei 2020.

Wibawa, Kadek Cahya Susila, *Menakar kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, Vol 1, No 1 edisi 31 Juli 2019, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/search/authors/view?firstName=Kadek%20Cahya%20Susila&middleName=&lastName=Wibawa&affiliation=Fakultas%20Hukum%2C%20Universitas%20Diponogoro&country=ID>, diakses 12 Mei 2020.

Website

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Daftar PPAT, diakses 29 Februari 2020, <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Daftar-Ppat>

Hilda B. Alexander, *Infrastruktur Dorong Harga Lahan di Citra Garden City Naik 62 Persen*, diakses 29 Februari 2020, <https://properti.kompas.com/>

read/2018/08/16/100152221/infrastruktur-dorong-harga-lahan-di-citragarden-city-naik-62-persen?page = all.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembar Negara Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 Tambahan Lembar Negara Nomor 5893.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 395.