

PENERBITAN DUA AKTA JUAL BELI TERHADAP TANAH YANG SAMA: PERSPEKTIF HUKUM DAN KODE ETIK

Yusmiati¹, Daly Erni².

^{1,2} Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

yusmiati.emmy@gmail.com¹

Naskah diterima: 1 November 2021; revisi: 2 Desember 2021; disetujui: 26 Desember 2021



ABSTRACT

The relinquishment or transfer of land rights in relation to the transfer of land rights can be carried out by means of buying and selling, grants, exchange, entry in the company (inbrenng) and other legal acts of transferring rights, except that the transfer of rights through auction can only be registered if it is proven by a deed. made by the authorized Land Deed Making Official according to the provisions of the applicable laws and regulations. The Camat or Village Head based on the provisions of Article 5 paragraph (3) letter a of Government Regulation Number 37 of 1998, is an official who can be appointed as a Temporary PPAT to make deeds in areas where there is not enough PPAT. Problems arise when the issuance of two deed of transfer of land rights which is carried out before the official making the land deed in this case the Camat and the Village Head on the same land object with different buyers. The research was conducted from the legal aspect and the PPAT code of ethics on the consequences for the PPAT, prospective buyers and/or potential sellers as well as the consequences for the resulting deed. The method used is a normative juridical research method, where researchers study the norms contained in the applicable laws and regulations through secondary data sources, namely data obtained from library materials related to the formulation of the problem.

Keywords: *Land, Code of Ethics, PPAT, Buy and Sell*

*Alamat korespondensi:

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

E-mail: Yusmiati.emmy@gmail.com

LATAR BELAKANG

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹ Sebagai hak asasi manusia, setiap orang mempunyai hak milik pribadi, dan hak milik tersebut tidak boleh diambil sewenang-wenang oleh siapapun.² Berdasarkan pada ketentuan Undang-Undang Dasar 1945, asas-asas hukum dalam pengadaan tanah³ untuk keperluan apapun dan bagi siapapun, termasuk yang diperlukan oleh Penguasa bagi kepentingan umum sekalipun telah ditentukan secara tegas dalam Hukum Tanah Nasional.⁴ "Azas Accessie" atau "Asas Perlekatan"⁵ digunakan dalam Hukum Tanah⁶, karenanya terhadap bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah merupakan "bagian" dari tanah yang bersangkutan, kecuali jika ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya.⁷ Hak atas tanah apapun semuanya memberikan kewenangan untuk memaknai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakikatnya pemakaian tanah tersebut hanya terbatas pada 2 (dua) tujuan yaitu untuk diusahakan dan tanah dipakai sebagai tempat membangun sesuatu.⁸ Karena semua hak atas tanah itu hak untuk memaknai tanah, maka semuanya dapat dicakup dalam pengertian dan dengan nama sebutan Hak Pakai. Hak Pakai dengan sebutan nama Hak Milik⁹ merupakan hak yang diperuntukan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal dan berlaku dengan jangka waktu tidak terbatas. Hak atas tanah dapat hapus jika dilepaskan atau diserahkan dengan sukarela oleh pemegang haknya. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dalam kaitannya melalui pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan (inbreng) dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah¹⁰ (selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.¹¹

Pemindahan hak secara jual beli dihadapan PPAT yang berwenang wajib hadir atau setidak-tidaknya memberikan kuasa kepada seseorang untuk menjual tanah miliknya dan menandatangani akta jual beli dimaksud serta merupakan orang yang namanya tercantum dalam Sertifikat tanah.¹² Untuk PPAT Sementara, kewenangan yang dimilikinya dalam membuat akta

¹ Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)

² Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat (4)

³ Menurut pasal 4 UUPA dinyatakan "Atas dasar menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang..." juncto menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah (1) permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, (2) keadaan bumi di suatu tempat, (3) permukaan bumi yang diberi batas, (4) bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Universitas Trisaksi: Jakarta, 2013), hal. XLIX

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan ...*, hal. 20

⁶ Menurut Boedi Harsono (2013: 30), Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

⁷ Kitab Undang-Undang Perdata Pasal 500 dan Pasal 571

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan ...*, hal. 285

⁹ Pasal 20 UUPA, Hak Milik adalah hak atas tanah yang "Terkuat dan terpenuh".

¹⁰ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan ...*, hal. 506

¹² Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: Penerbit Kaifa, 2010), hal. 14

tanah merupakan akta autentik¹³ mengenai hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun sesuai dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya.¹⁴ Pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali jika telah ditentukan lain. Pelanggaran terhadap batasan kewenangan PPAT tersebut mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT menjadi tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.¹⁵

Permasalahan yang timbul bermula pada perkara dua akta pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah terhadap objek tanah yang sama sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2018 tertanggal 21 Desember 2018. Obyek tanah berdasarkan Kohir C 2015 Persil 73 S.II seluas 2.400 m2 terdaftar atas nama Tn. DK dialihkan kepemilikannya berdasarkan akta pemindahan hak atas tanah secara jual beli sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 1027/Agr/Jb/1984 tertanggal 15 Mei 1984 yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan CP kepada Ny. NP selaku pembeli, dan akta pemindahan hak yang lainnya tercantum dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 1056/PPT/PHK/VII/86 tertanggal 22 Juli 1986 dibuat dihadapan Lurah Kelurahan PT dialihkan kepada PT SAP (kini bernama PT MPD) sebagai pembeli. Berdasar pada permasalahan tersebut diatas, peneliti akan mengemukakan terkait perspektif dari aspek perundang-undangan dan kode etik terhadap Lurah dan Camat selaku pejabat pembuat akta tanah dan akibat hukum dalam kaitan terbitnya dua akta pemindahan hak atas tanah dalam objek tanah yang sama dengan dua pembeli yang berbeda.

METODE PENELITIAN

Dalam penulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif¹⁶, dimana peneliti mempelajari norma-norma yang terdapat di dalam peraturan perundangan yang berlaku terhadap permasalahan terbitnya dua (2) akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Lurah dan Camat selaku pejabat pembuat akta tanah dan akibat hukum dalam kaitan terbitnya dua (2) akta tersebut atas obyek tanah yang sama dengan dua pembeli yang berbeda. Penulisan ini menurut sifatnya merupakan jenis penelitian deskriptif yang memperhatikan aspek-aspek yang diperoleh dari sejumlah data untuk memperoleh gambaran tentang suatu keadaan secara tepat dan berurutan yang berkaitan dengan permasalahan.¹⁷ Sumber data yang digunakan dalam penulisan ini adalah dari data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan pustaka yang berkaitan dengan rumusan permasalahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PP No. 24 / 2016") sebagai peraturan yang bersifat *lex specialis*¹⁸ berkaitan dengan

¹³ Akta autentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah "Akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuatnya".

¹⁴ Pasal 3 ayat (2) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006

¹⁵ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020), hal. 25

¹⁶ Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Depok: Prenamedia Group, 2018), hlm. 171

¹⁷ Penelitian Deskriptif adalah suatu penelitian yang menjelaskan suatu gambaran dari data-data penelitian secara spesifik berdasarkan peristiwa alam dan sosial yang terjadi di masyarakat, menurut Deepublish.com, (<https://penerbitdeepublish.com/penelitian-deskriptif/>)

¹⁸ Mengenai Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali* dapat dilihat pada Hukumonline.com, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt509fb7e13bd25/lex-spesialis-dan-lex-generalis>, disebutkan, "Ada beberapa prinsip yang harus diperhatikan dalam asas *lex specialis derogate legi generalis* yaitu:

PPAT memberikan pengertian yang jelas mengenai PPAT dan batasan kewenangannya yang selanjutnya secara konsisten disebutkan dalam beberapa peraturan perundangan, antara lain:

- a. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("Perkaban No. 1 / 2006");
- b. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24 / 1997");
- c. Penjelasan Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang;
- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan Nomor 11 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada Pasal 1 angka 1 PP No. 24 / 2016 disebutkan "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun". Dengan berlakunya PP No. 24 / 2016, sampai dengan saat ini terdapat 4 (empat) definisi yang berbeda mengenai PPAT. Keempat peraturan perundang-undangan yang menyebutkan definisi PPAT secara berbeda tersebut masih berlaku secara keseluruhan sampai saat, namun karena PP No. 24/2016 merupakan peraturan yang bersifat *lex specialis*, maka pengertian PPAT yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 / 2016 yang harus digunakan.¹⁹

Camat²⁰ atau Kepala Desa²¹ berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, merupakan pejabat yang dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara untuk melakukan pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Ketentuan tersebut kembali ditegaskan dalam Pasal 18 ayat (1) Perkaban No. 1 / 2006: "Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara." Secara historis penunjukan PPAT Sementara sudah ada sejak berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961.²² Menurut A.A. Andi Prajitno: "Camat dahulu diangkat secara otomatis (*ex officio*) karena jabatannya selaku camat, maka masa jabatannya selama menjabat selaku camat. Untuk sekarang tidak otomatis..., harus mengikuti pendidikan (diklat) dan bilamana lulus wilayah kerja atau kewenangannya disesuaikan dengan wilayah kerja selaku camat (satu kecamatan)... Kepala desa dari daerah yang jauh terpencil dari kota serta disana tidak ada PPAT atau jauh dari Kantor Kecamatan ... dapat diangkat sebagai PPAT selama masa jabatannya sebagai Kepala Desa dengan catatan harus mengikuti diklat/kursus dan dinyatakan lulus".²³

-
1. Ketentuan-ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut;
 2. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan-ketentuan *lex generalis* (undang-undang dengan undang-undang);
 3. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus berada dalam lingkungan hukum yang sama dengan *lex generalis*".

¹⁹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan ...*, hal. 16-17

²⁰ Camat menurut Pasal 224 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah adalah pemimpin kecamatan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati/walikota melalui sekretaris daerah

²¹ Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2015 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Kepala Desa, disebutkan: "Kepala Desa adalah pejabat pemerintah desa yang mempunyai wewenang, tugas dan kewajiban untuk menyelenggarakan rumah tangga desanya dan melaksanakan tugas dari pemerintah dan pemerintah daerah".

²² Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan ...*, hal. 18

²³ *Ibid*, hal. 18-19

Pejabat Badan Pertanahan nasional yang dapat ditunjuk sebagai PPAT Khusus adalah kepala kantor pertanahan. Penunjukan kepala kantor pertanahan sebagai PPAT Khusus dilakukan oleh menteri/ kepala badan untuk perbuatan hukum tertentu.²⁴ Adapun tujuan dari menteri menunjuk kepala pertanahan sebagai PPAT Khusus adalah:²⁵

- a. Melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat.
- b. Melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas²⁶ sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.

PPAT (termasuk pula PPAT Sementara dan PPAT Khusus)²⁷ memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.²⁸ Mengenai perbuatan hukum tertentu yang dimaksud adalah:²⁹

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.”

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP No. 37 / 1998”) menyatakan bahwa seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana tertentu yang telah disebutkan di atas mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Selain kewenangan yang disebutkan di atas, khusus untuk pembuatan akta PPAT, PPAT yang tidak merangkap sebagai notaris diberi kewenangan untuk melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan aslinya (legalisasi). Kewenangan tersebut diatur dalam Keputusan Kepala BPN RI Nomor 354/Kep-100.17.3/VIII/2014 tentang Kewenangan Pengesahan Kecocokan Fotokopi Dengan Aslinya untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Tidak Merangkap Notaris. Pengesahan dilakukan dengan memperlihatkan aslinya dihadapan PPAT dan selanjutnya PPAT melakukan verifikasi sesuai dengan fakta dan dokumen aslinya, dicap dan ditandatangani oleh PPAT dengan kata-kata “FOTOKOPI INI SESUAI DENGAN ASLINYA.”³⁰

Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi yaitu:

- a. Akta PPAT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;

²⁴ Pasal 21 Perkabab No. 1 Tahun 2006

²⁵ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan ...*, hal. 20-21

²⁶ Asas Resiprositas adalah asas yang mencerminkan adanya persamaan hak, persamaan nilai dan persamaan perlakuan yang berlaku dalam hubungan antara negara (Lihat Purnadi Purbacaraka, *Sendi-sendi Hukum Perdata Internasional Suatu Orientasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hal. 67).

²⁷ Syarat pengangkatan PPAT diatur menurut PP No. 24 Tahun 2016 jo. Permen ATR/Ka. BPN No. 20 Tahun 2018

²⁸ Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 dan Pasal 2 ayat (1) Perkabab No. 1 Tahun 2006

²⁹ Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 dan Pasal 2 ayat (2) Perkabab No. 1 Tahun 2006

³⁰ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan ...*, hal. 26

- b. Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.³¹

Sebagaimana pada umumnya suatu jabatan, dalam jabatan PPAT juga terjadi kapan saat jabatan PPAT tersebut mulai dilaksanakan dan kapan saat jabatan PPAT tersebut berhenti. Dalam Peraturan Jabatan PPAT yang berlaku saat ini, mengenai pemberhentian PPAT dari jabatannya dapat terjadi dengan dua cara, yaitu berhenti demi hukum dan diberhentikan oleh menteri.³² PPAT berhenti demi hukum karena terjadi suatu keadaan yang menyebabkan PPAT yang bersangkutan berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT dan untuk itu tidak diperlukan keputusan pemberhentian. Kondisi ini terjadi pada saat PPAT:³³

- a. Meninggal dunia;³⁴ atau
- b. Telah mencapai usia 65 tahun³⁵ dan tidak mengajukan permohonan perpanjangan masa jabatan
- c. Telah mencapai usia 67 tahun dalam hal PPAT yang bersangkutan telah mengajukan permohonan perpanjangan masa jabatan

Selain karena berhenti demi hukum, pemberhentian PPAT dari jabatannya dapat terjadi karena diberhentikan oleh menteri. PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas:³⁶

- a. Diberhentikan dengan hormat
PPAT diberhentikan dengan hormat dapat terjadi karena beberapa alasan, *pertama* atas permintaan sendiri, umumnya terjadi pada saat PPAT yang bersangkutan hendak mengajukan permohonan pemindahan daerah kerja; *kedua*, tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri/ kepala atau pejabat yang ditunjuk; *ketiga*, merangkap jabatan yang dilarang oleh peraturan jabatan PPAT; *keempat*, dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan *kelima*, berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari tiga tahun.³⁷

- b. Diberhentikan dengan tidak hormat
Sebab diberhentikan tidak hormat karena melakukan pelanggaran berat terhadap larang atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Mengenai bentuk pelanggaran berat yang dapat membuat PPAT diberhentikan dengan tidak hormat adalah sebagai berikut:

1. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
2. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan
3. Melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran propinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian bersama mengenai beberapa hak atas tanah/ hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam wilayah kerjanya.

³¹ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Kencana, Jakarta, 2017), hal.

³² Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan ...*, hal. 59

³³ *Ibid*, hal. 59

³⁴ Pasal 1 ayat (1) huruf a PP No. 24 Tahun 2016 dan Pasal 27 ayat (3) Perkebunan No. 1 Tahun 2006

³⁵ Pasal 8 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 2016

³⁶ Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016

³⁷ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan ...*, hal. 60-62

4. Memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
 5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam dan/atau di luar wilayah kerjanya;
 6. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
 7. Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;
 8. Membuat akta mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang objeknya masih sengketa;
 9. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak;
 10. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya; dan/atau
 11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.³⁸
- c. Diberhentikan sementara
1. Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
 2. Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
 3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, antara lain: memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam waktu dua bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali, dan/atau tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya;
 4. Merangkap jabatan
 5. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/ kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT
 6. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang
 7. Berada di bawah pengampunan; dan/atau
 8. Melakukan perbuatan tercela.³⁹

Pentingnya peranan PPAT dalam melayani masyarakat khususnya dalam hal peralihan dan pembenahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun membuat diperlukan adanya suatu lembaga yang berfungsi untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap jabatan PPAT agar pelaksanaan jabatan PPAT selalu berjalan dalam koridor ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik.⁴⁰ Pembinaan terhadap PPAT yang dilaksanakan oleh menteri dapat berupa:⁴¹

- a. Penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT
- b. Pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait dengan kebijakan di bidang ke-PPAT-an
- c. Menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. Memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan kode etik.

Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara, Pasal 96 Perkaban No. 1 / 2006 menentukan bahwa wajib dibentuk organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara. Adanya ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 69 Perkaban No. 1 /

³⁸ *Ibid*, hal. 62-63

³⁹ *Ibid*, hal. 63-64

⁴⁰ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan ...*, hal. 124

2006 tersebut melegalkan posisi organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang sudah terbentuk sebelum berlakunya Perkaban No. 1 / 2006 . IPPAT merupakan organisasi profesi jabatan PPAT yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum.⁴² IPPAT sebagai organisasi bagi para PPAT wajib memiliki kode etik sebagai representasi nilai moral yang menjadi norma perilaku bagi siapa saja yang menjalankan jabatan 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 IPPAT dan semua yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.⁴³

B. Kajian Umum Akta Jual Beli Tanah

Proses jual beli maupun peralihan aset yang tidak sesuai prosedur seringkali menjadi penyebab maraknya kasus sengketa tanah, jual beli tanah harus dilakukan dengan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan melakukan pengecekan status tanah tersebut di Kantor Pertanahan setempat.⁴⁴ Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu: Jual beli menurut KUHPerdara pada Pasal 1457 menyebutkan bahwa "Jual beli merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati". Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan timbal balik dimana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴⁵

Perihal syarat perjanjian disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya, syarat kesepakatan ini artinya bahwa subjek hukum yang melakukan transaksi harus ada dan membuat kesepakatan antara pemilik dengan calon penerima barang;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, syarat kecakapan bahwa pihak yang bertransaksi harus cakap dalam melakukan perbuatan hukum yang mana kecakapan bertindak dalam hukum merupakan kemampuan seseorang membuat suatu perjanjian, sehingga perikatan yang diperbuatnya menjadi sah menurut hukum;
3. Suatu hal tertentu, artinya bahwa harus ada obyek hukum yang pasti, yang dalam hal ini yaitu hak atas tanah dan bangunan;
4. Suatu sebab yang halal yaitu materi perjanjian haruslah perbuatan yang tidak dilarang oleh hukum, melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.⁴⁶

Setelah terpenuhinya seluruh syarat perjanjian tersebut diatas, transaksi jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dengan memenuhi syarat materiil dan formil, yaitu:

1. Syarat Materiil, merupakan syarat yang menentukan sahnya jual beli tanah dan bangunan tersebut, yaitu:
 - a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai.

⁴² *Ibid*, hal. 145

⁴³ Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2007 tanggal 27 April 2017

⁴⁴ Kenali Prosedur Jual Beli Tanah yang Tepat, Kompas.com (<https://www.kompas.com/properti/read/2021/10/04/134744221/kenali-prosedur-jual-beli-tanah-yang-tepat?page=all>)

⁴⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Citra Aditya bakti: Bandung, 1995), hal. 2

⁴⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Burgerlijk Wetboek*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), hlm. 339

- b. Penjual berhak menjual tanah dan bangunan yang bersangkutan
Yang berhak menjual tanah dan bangunan yang bersangkutan adalah pemiliknya. Apabila pemilik sebidang tanah yang bersangkutan hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri bidang tanah tersebut. Akan tetapi, apabila pemilik tanah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu secara bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
 - c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa
Mengenai hak atas tanah yang bisa diperjualbelikan/dialihkan telah ditentukan dalam UUPA⁴⁷ yaitu, hak milik⁴⁸, hak guna bangunan⁴⁹, hak guna usaha⁵⁰, hak pakai⁵¹.
2. Syarat Formil
- PPAT akan membuat Akta Jual Beli setelah semua persyaratan materiil terpenuhi. Jual beli yang dilakukan tidak dihadapan PPAT tetap sah menurut ketentuan **Pasal 5 UUPA**. Namun, untuk menunjukkan adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, **Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah** yang merupakan aturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA"), menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.⁵²

Berdasarkan pada pengertian "akta autentik", beberapa ahli Hukum Agraria berpendapat bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta autentik, diantaranya disebutkan oleh:

- a. A.A. Andi Prajitno
Akta PPAT merupakan akta autentik yang berisikan tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian dan merupakan bagian dari Hukum Keperdataan;
- b. A.P. Parlindungan
PPAT adalah pejabat umum, konsekuensinya akta-akat yang dibuat adalah akta autentik. Dimaksud dengan akta autentik, bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktinya adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.
- c. Irawan Soerodjo
Hakikat akta PPAT sebagai akta autentik ditinjau dari Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (BW) adalah suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Adapun yang dimaksud undang-undang dalam pasal ini adalah peraturan perundang-undangan.⁵³

Selain itu, dalam praktik, sebelum Akta Jual Beli dibuat para pihak dalam hal ini penjual dan pembeli wajib menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

⁴⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960, termasuk Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960

⁴⁸ Pasal 20 ayat (2) UUPA

⁴⁹ Pasal 35 ayat (3) UUPA

⁵⁰ Pasal 28 ayat (3) UUPA

⁵¹ Pasal 43 huruf b UUPA

⁵² Sahkah Jual Beli Tanah & Bangunan Jika Bangunannya Ternyata Milik Pihak Ketiga?, Hukum Online.com (<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt60e2745914b74/sahkah-jual-beli-tanah-bangunan-jika-bangunannya-ternyata-milik-pihak-ketiga/>)

⁵³ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Kencana, Jakarta, 2017), hal. 138-139

1. Jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti biaya pendaftarannya;
2. Jika tanahnya belum bersertifikat maka dibutuhkan surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa atau Camat dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli;
3. PPAT juga akan melakukan pemeriksaan terhadap status kepemilikan sertifikat dan akan memeriksa keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan. Penjual juga harus membayar pajak penghasilan (PPh) sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁵⁴
4. Persetujuan suami/istri untuk bisa melakukan penandatanganan Akta Jual Beli apabila tanah dan bangunan tersebut adalah harta bersama.

Selain itu, pada tahap pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli, penjual, pembeli, saksi dan PPAT akan menandatangani Akta Jual Beli apabila penjual dan pembeli telah menyetujui isi Akta Jual Beli tersebut, kemudian diberikan salinan kepada pembeli dan penjual sebagai dokumen masing-masing.⁵⁵ Dengan telah dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, namun pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.⁵⁶

Dengan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.⁵⁷ PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.⁵⁸ Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan, dan kemudian memberitahukan kepada penerima hak (pembeli) mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan menyerahkan tanda penerimaan tersebut kepada penerima hak (pembeli).⁵⁹ Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran pemindahan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak (pembeli).

⁵⁴ Sahkah Jual Beli Tanah & Bangunan Jika Bangunannya Ternyata Milik Pihak Ketiga?, Hukum Online.com (<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt60e2745914b74/sahkah-jual-beli-tanah-bangunan-jika-bangunannya-ternyata-milik-pihak-ketiga/>)

⁵⁵ Ibid

⁵⁶ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi ...*, hal. 371

⁵⁷ Ibid, 371-372

⁵⁸ Ibid, hal. 376

⁵⁹ Ibid, hal. 377

IV. AKIBAT HUKUM: PENERBITAN DUA AKTA JUAL BELI TERHADAP TANAH YANG SAMA

A. Autentikasi Akta Pemindah Hak Atas Tanah oleh PPAT

Akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta PPAT. Menurut Pasal 1 angka 4 PP No. 24 / 2016 juncto Pasal 1 angka 4 Perkaban No. 1 / 2006, akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁶⁰ Sehingga akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta autentik, sesuai Pasal 1868 KUHPerdara adalah akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuatnya.⁶¹ Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta ahli warisnya atau pihak lain yang mendapatkan hak dari para pihak, sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta autentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang ditulis di dalam akta. Berbeda dengan akta dibawah tangan, suatu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak yang ditandatangani dibawah tangan, yang dibuat tidak dengan perantaraan pejabat umum.⁶² Sehingga terhadap bentuk Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Camat ataupun dalam bentuk Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dibuat dihadapan Lurah merupakan suatu autentik yang sama-sama memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Permasalahan akan timbul apabila Akta Jual Beli dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dimaksud memuat ketentuan obyek tanah yang sama dengan nama pembeli yang berbeda. Perlu dilakukan suatu kajian terhadap proses yang melatarbelakangi terbitnya dua akta autentik dalam hal peralihan hak atas tanah tersebut. Apabila dalam prosesnya ditemukan suatu penyimpangan atau pelanggaran baik dari sudut pejabat yang membuat akta tersebut ataupun dari sudut para pihak yang terkait langsung dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut yaitu pembeli dan penjual, maka terdapat konsekuensi hukum yang ditimbulkan. Konsekuensi hukum yang timbul atas ditemukannya suatu penyimpangan ataupun pelanggaran dalam pembuatan akta PPAT dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Terhadap PPAT

Apabila ditemukan adanya indikasi pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta PPAT, maka terhadapnya dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (3) PP No. 24 / 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah⁶³.

2. Terhadap penjual dan/atau pembeli

Begitu pula terhadap penjual dan/atau pembeli, apabila ditemukan suatu pelanggaran sebelum diterbitkannya akta PPAT berdasarkan pada dokumen-dokumen yang dipersyaratkan namun terdapat pemalsuan yang tidak diketahui oleh PPAT, maka terhadap pihak terkait langsung atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi atas pemalsuan dokumen sebagaimana diatur dalam Pasal 263⁶⁴ dan Pasal 264⁶⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

⁶⁰ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Persepektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 140

⁶¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Burgerlijk Wetboek*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014) hlm. 475

⁶² Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah ...*, hlm. 130

⁶³ PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena:

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
- b. dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

⁶⁴ (1) Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain

3. Terhadap akta yang dihasilkannya

Sehubungan dengan tidak terpenuhi syarat dan prosedur dalam pembuatan akta PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka akta PPAT yang dihasilkannya tersebut dapat dikatakan cacat hukum⁶⁶. Sehingga terhadap akta tersebut mengalami degradasi kekuatan hukum dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Namun apabila terdapat unsur tidak terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara, maka terhadap akta yang dihasilkan dapat dimintakan pembatalan apabila mengandung unsur penipuan⁶⁷ yang mungkin diniatkan oleh salah satu pihak dalam pembentukan akta pemindahan hak atas tanah tersebut.

B. Tanggung Jawab PPAT Menurut Kode Etik PPAT

Bagi setiap PPAT/ PPAT Sementara berlaku pula Kode Etik PPAT sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tertanggal 27 April 2017, atau lebih dikenal sebagai Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Semua PPAT diwajibkan menyesuaikan praktiknya maupun perilaku dalam menjalankan jabatannya dengan ketentuan yang tercantum dalam peraturan dan/atau Kode Etik IPPAT ini.⁶⁸ Kewajiban dan Larangan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 3 dan 4 Kode Etik IPPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, memaksa PPAT dalam menjalankan tugasnya berdasarkan PP No. 37 / 1998. Apabila ditemukan suatu pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta pemindahan hak atas tanah maka Kode Etik IPPAT pun mengatur penjatuhan sanksi bagi pelanggarnya⁶⁹.

Konstruksi dakwaan yang ditawarkan oleh penulis dalam perkara *a quo* ialah Pasal 76D Jo. Pasal 81 UU Perlindungan Anak *Subsidiar* Pasal 76E Jo. Pasal 82 UU Perlindungan Anak. Apabila dakwaan dari penuntut umum pada perkara *a quo* berbentuk seperti kemungkinan tidak akan salah penerapan ketentuan pidana tambahan kebiri kimia yang dapat dijatuhkan kepada

menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selama-lamanya enam tahun.

(2) Dengan hukuman serupa itu juga dihukum, barangsiapa dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau hal mempergunakan dapat mendatangkan sesuatu kerugian. (K.U.H.P. 35, 52, 64-2, 276, 277, 416, 417, 486).

⁶⁵ (1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, bila dilakukan terhadap:

1. akta-akta otentik;
2. surat utang atau sertifikat utang dari suatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
3. surat sero atau utang atau sertifikat sero atau utang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
4. talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam nomor 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
5. surat kredit atau surat dagang yang disediakan untuk diedarkan.

(2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat (1), yang isinya tidak asli atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsukan, bila pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

⁶⁶ Adapun yang dimaksud dengan perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak adalah perjanjian yang pada waktu lahirnya mengandung cacat dalam kehendak, Catatan Hukum J. Satrio, Hukumonline.com (<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a4c5a257a301/sepakat-dan-permasalahannya--perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak/?page=1>)

⁶⁷ Pasal 1338 KUHPerdara alinea 3 menyebutkan "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"

⁶⁸ Pasal 14 Kode Etik IPPAT

⁶⁹ Pasal 8 Kode Etik IPPAT, "Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat merupakan alat kelengkapan organisasi yang berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap Kode Etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing".

Memet. Unsur dalam Pasal 76D UU Perlindungan Anak berkaitan dengan persetujuan terhadap anak sebenarnya dapat terpenuhi. Jika diperhatikan dalam keterangan saksi anak Abi Sarwan pelajar SMP Praja Mukti Surabaya mengalami persetujuan yaitu dengan ancaman jika tidak menuruti permintaan Memet tidak akan masuk dalam grup inti Minion. Persetujuan yang dimaksudkan dilakukan dengan cara memasukkan alat kelamin korban anak Abi Sarwan pada anus Memet atau terdakwa. Atas fakta tersebut sebenarnya dapat saja dalam perkara *a quo* dikenakan dakwaan Pasal 76D Jo. Pasal 81 UU Perlindungan Anak.

KESIMPULAN

Prinsip kehati-hatian dalam mengimplementasikan kewenangan PPAT/PPAT Sementara dalam pembuatan akta pemindahan hak atas tanah merupakan salah satu unsur krusial yang harus dipedomani oleh PPAT/PPAT Sementara. Terlebih dahulu PPAT/PPAT Sementara mengkaji setiap maksud dan dokumen yang diajukan dan diterima dari calon penjual maupun calon pembeli. Apabila terdapat keraguan bagi PPAT/PPAT Sementara atas obyek tanah yang akan dituangkan dalam pembuatan akta pemindahan hak atas tanah, maka bagi PPAT/PPAT Sementara dapat menolak pembuatan akta pemindahan hak atas tanah.

Kelalaian dalam melaksanakan jabatannya, terhadap PPAT/PPAT Sementara dijatuhi sanksi yang diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah dan Kode Etik IPPAT, dan terhadap akta pemindahan hak atas tanah yang dihasilkannya dapat diajukan pembatalannya melalui Pengadilan. Begitu pula terhadap calon pembeli ataupun calon penjual yang dalam melengkapi dokumen-dokumen yang disyaratkan terdapat indikasi suatu penyimpangan, pelanggaran hukum ataupun cacat kehendak, maka terhadap akta pemindahan hak atas tanah yang telah dibuat dihadapan PPAT/PPAT Sementara dapat diajukan pembatalannya melalui Pengadilan.

REFERENSI

BUKU

- Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 75 Tahun 1959, Berita Negara Nomor 69 Tahun 1959 dan perubahannya.
- _____. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960* tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318.
- _____. *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985* Tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Nomor 75 Tahun 1985, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318.
- _____. *Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014* tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
- _____. *Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963* Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. LNRI Nomor 61 Tahun 1963, TLNRI Nomor 2555.
- _____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997* Tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- _____. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998* tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- _____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016* tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

- Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2018 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2015 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Kepala Desa.
- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2007 tanggal 27 April 2017.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 354/Kep-100.17.3/VIII/2014 tentang Kewenangan Pengesahan Kecocokan Fotokopi Dengan Aslinya untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Tidak Merangkap Notaris
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Burgerlijk Wetboek* diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. (Jakarta: Balai Pustaka, 2014).
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dihimpun oleh Solahuddin, (Jakarta: Visimedia, 2007)
- Hadiwiyono, Suharyono M. *Hukum Pertanahan di Indonesia (Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas Dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia)*. Edisi I. Malang: Cita Intrans Selaras, 2020.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Universitas Trisaksi: Jakarta, 2013)
- Purnamasari, Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Penerbit Kaifa, 2010.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. *Memahami Peraturan Jabatan Perjabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Efendi, Jonaedi dan Johny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Depok: Prenamedia Group, 2018.
- Made, I Pasek Diantha. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Cetakan ke-2. Jakarta: Fajar Interpretama Mandiri, 2017.
- Mamudji, Sri. Et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Kencana, Jakarta, 2017.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana, 2010.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Edisi 1. Cetakan 19. Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cetakan 21. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Shael, Ewaldo. *Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Tanpa Persetujuan Mantan Istri Penjual dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik: Analisis Putusan Pengadilan Negeri*. *Tesis Kenotariatan*. Universitas Indonesia.
- Deepublish.com. <https://penerbitdeepublish.com/penelitian-deskriptif/>.

- Hukum Online.com. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt60e2745914b74/sahkah-jual-beli-tanah-bangunan-jika-bangunannya-ternyata-milik-pihak-ketiga/>.
- Hukumonline.com. <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a4c5a257a301/sepakat-dan-permasalahannya-perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak/?page=1>.
- Hukumonline.com. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt509fb7e13bd25/lex-spesialis-dan-lex-generalis>).
- Kompas.com. <https://www.kompas.com/properti/read/2021/10/04/134744221/kenali-prosedur-jual-beli-tanah-yang-tepat?page=all>.
- Gultom, Binsar M., 2012, *Pandangan Kritis Seorang Hakim dalam Penegakan Hukum di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Harahap, M. Yahya, 2017, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP (Penyidikan dan Penuntutan)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Purwoleksono, Didik Endro, 2017, *Hukum Acara Pidana*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Setiadi, Edi dan Kristian, 2017, *Sistem Peradilan Pidana Terpadu dan Sistem Penegakan Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Siahaan, Monang, 2017, *Falsafah dan Filosofi Hukum Acara Pidana*, Jakarta: Grasindo.
- Witanto, Darmoko Yuti dan Arya Putra Negara Kutawaringin, 2013, *Diskresi Hakim Sebuah Instrumen Menegakkan Keadilan Substantif Dalam Perkara-Perkara Pidana*, Bandung: Alfabeta.