

**KONSEKUENSI YURIDIS TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI DENGAN TIDAK  
DIHADIRI SALAH SATU PIHAK BERDASARKAN BLANKO AKTA  
YANG TELAH DISIAPKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH KARENA TIDAK SESUAI DENGAN OBJEK YANG  
SEBENARNYA  
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KOTA  
PEKALONGAN NOMOR : 35/PDT.G/2017/PN PKL)**

**Shannon Wijayanti, Widodo Suryandono**

**Abstrak**

Penelitian ini membahas mengenai konsekuensi yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli dengan tidak dihadiri salah satu pihak berdasarkan blanko akta yang telah disiapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah karena tidak sesuai dengan objek yang sebenarnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia untuk menyusun dan bertanggung jawab dalam pembuatan akta-akta autentik berkenaan dengan tanah, namun dalam praktik seringkali pelaksanaan tugas jabatan PPAT tidak mengutamakan pelayanan yang baik bagi masyarakat. Karena itu permasalahan yang hendak dianalisis dalam tesis ini adalah mengenai keabsahan akta jual beli yang tidak ditandatangani dihadapan PPAT dan tidak sesuai dengan harga objek yang sebenarnya; dan, berkenaan dengan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah melakukan tindakan melawan hukum dalam pembuatan akta jual beli.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif yaitu menelaah permasalahan berdasarkan asas hukum dan hukum positif tertulis maupun tidak tertulis yang terkait dengan penelitian ini. Hasil penelitian yang diperoleh menyatakan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cacat hukum atau tidak memenuhi unsur kesepakatan sebagaimana tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus dibatalkan demi hukum dan dianggap tidak pernah ada. Oleh karena itu bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum tidak hanya dapat dimintakan penggantian biaya, kerugian dan bunga, namun juga diberikan sanksi secara administratif berupa pemberhentian dari jabatan sampai kepada hukuman kurungan pidana.

**Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli, Blangko Akta**

## **1. Pendahuluan**

Pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai ‘PPAT’) dengan melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta jual beli yang tidak ditandatangani dihadapan PPAT dan tidak sesuai dengan harga objek yang sebenarnya seharusnya tidak hanya dapat diberikan sanksi secara perdata saja. Hal tersebut disebabkan pelanggaran yang melibatkan penyalahgunaan jabatan dapat termasuk kedalam

pelanggaran yang tidak hanya mengakibatkan kerugian bagi para pihak, namun juga menurunkan kepercayaan masyarakat dan martabat daripada jabatan PPAT itu sendiri.

Keberadaan jabatan PPAT di Indonesia pertama timbul pada tahun 1961 ketika dimulainya pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan adanya peraturan tersebut maka tidak hanya Notaris yang berwenang untuk menghasilkan akta, namun PPAT juga berwenang untuk membuat akta-akta autentik yang berkaitan dengan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pengertian PPAT terdapat pada peraturan-peraturan sebagai berikut :

1. Pasal 1 ayat (2) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Rusun.
2. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
3. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Selain daripada peraturan perundangan diatas, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juga menjelaskan bahwa jabatan PPAT adalah sebagai pejabat umum sehingga akta-akta yang dibuat olehnya merupakan akta autentik. Untuk memahami pengertian dari akta autentik tersebut maka harus dilakukan penjabaran akta berdasarkan bentuknya dan dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu :<sup>1</sup>

1. Akta di Bawah Tangan

Pasal 1874 KUHPerdata menyebutkan bahwa :

“Yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

---

<sup>1</sup> Ide Bagus Paramaningrat Manuaba, *et.al.*, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*, Acta Comitas, 2018, hal. 67.

## 2. Akta Autentik

Pengertian mengenai Akta Autentik dapat diambil dari dua peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris sebagai berikut :

### a. Pasal 1868 KUHPerdata :

“Suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

### b. Pasal 1 angka 7 UUJN :

“Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.

Lebih lanjut berkenaan dengan pengertian akta autentik adalah sebagai berikut :

1. Akta artinya tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa yang ditandatangani (Pasal 1867 KUHPerdata).
2. Akta autentik mempunyai kekuasaan dalam hal pembuktian yang sempurna, karena itu akta autentik mempunyai kedudukan yang sama dengan Undang-Undang. Dengan demikian apa yang tertulis dalam akta tersebut harus dapat dipercayai oleh hakim karena mempunyai kekuatan pembuktian secara formal maupun materiil.
3. Apabila suatu akta tidak dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang, maka akta tersebut menjadi akta bawah tangan, sehingga jika akta tersebut disangkal oleh para pihak maka harus dibuktikan keaslian tanda tangan yang terdapat dalam akta.

Maka jika dilihat dari pengertian undang-undang diatas, syarat-syarat dari suatu akta agar dikatakan sebagai autentik adalah sebagai berikut :

1. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum; dan
3. Dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat pembuat akta tersebut.

Berkenaan dengan syarat pertama dari akta autentik adalah bentuk yang harus ditentukan oleh undang-undang, maka Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menerangkan lebih lanjut bahwa akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan untuk dibuat dengan blangko akta Pejabat Pembuat

Akta Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi lain yang ditunjuk oleh Menteri. Dengan begitu maka blangko akta sangat diperlukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya terkait dengan pembuatan akta. Dan dengan kata lain hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pemegang blangko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Fungsi dari blangko akta tercantum pada Pasal 93 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1997 yang merupakan syarat dasar dari pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Peraturan tersebut kemudian diperbaharui dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1997 yang berlaku sejak tanggal 2 Januari 2013 dan disebut dengan PERKABAN 8/2012.

Akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditetapkan adalah untuk keperluan pembuatan akta jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, akta pemberian hak tanggungan, akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik serta surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Secara yuridis kewenangan untuk membuat akta pertanahan atau peralihan hak atas tanah tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, namun secara empiris kewenangan ini ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal pembuatan akta autentik mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>2</sup> Pengaturan mengenai PPAT dalam melaksanakan jabatannya tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan dan hanya melalui Peraturan Pemerintah.<sup>3</sup> Sehingga sesuai yang tercantum pada peraturan tersebut maka dapat dikatakan sama halnya dengan Notaris, PPAT juga diberikan kewenangan dan kewajiban untuk melayani masyarakat, dalam pembuatan akta autentik yang kemudian dapat pula berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna terlebih dalam bidang pertanahan. Dikarenakan pentingnya fungsi dan peranan akta yang dihasilkan oleh Notaris dan PPAT, maka akta tersebut harus disusun dengan dasar yang kuat dan terjamin kebenarannya karena akan menjadi dasar dari segala tindakan yang berkaitan dengan pemindahan dan

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, (Jakarta: Renadamedia Group, 2016), hal. 61.

<sup>3</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2011), hal. 46.

pembebanan hak, salah satunya adalah dengan mengadakan perjanjian jual beli tanah.<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) sebagai dasar hukum dari peralihan hak atas tanah tidak mengatur secara jelas mengenai jual beli tanah. Namun dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA diatur bahwa perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik diatur dengan Peraturan Pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>5</sup>

Kegiatan jual beli yang dilakukan antara penjual/pemberi hak dengan pembeli/penerima hak terjadi karena adanya suatu objek jual beli. Objek tersebut diserahkan dengan didasari persetujuan diantara pihak yang berkepentingan dan salah satunya terdapat klausula bahwa pihak penjual atau pemberi hak tersebut harus menjamin bahwa objek tersebut adalah betul miliknya dan tidak sedang dibebani oleh hak apapun.<sup>6</sup> Selain itu berkaitan dengan otentitas akta yang dibuatnya maka berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata tersebut terdapat syarat berikutnya yang harus dipenuhi yaitu akta harus dibuat oleh dan atau dihadapan seorang pejabat umum. Salah satu permasalahan terkait dengan pembuatan akta jual beli yang tidak dihadiri salah satu pihak berdasarkan blangko akta yang telah disiapkan oleh PPAT berawal dari sebuah perjanjian pinjaman modal kerja secara lisan diantara Penggugat dengan Tergugat, dan atas pinjaman tersebut maka Penggugat memberikan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) miliknya. Kemudian Penggugat juga melakukan penandatanganan blangko akta jual beli dari PPAT dengan bentuk terdapat nomor akta, namun tidak terdapat nominal transaksi tanah dan letak bidang tanah. Penggugat menandatangani blangko akta tersebut dengan harapan pinjaman tersebut segera cair, namun dengan catatan akta jual beli tersebut tidak diteruskan kepada PPAT. Namun tanpa disangka, jual beli tetap dilakukan terhadap sertipikat hak milik dan meskipun setelah penggugat menyatakan kepada PPAT bahwa dirinya tidak menghendaki jual beli tersebut, namun PPAT tetap mengeluarkan akta jual beli dan melakukan balik nama pemilik sertipikat hak milik.

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 507.

<sup>5</sup> Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2014), hal. 127.

<sup>6</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2013), Pasal 1491 *juncto* Pasal 1491.

Keseluruhan proses peralihan hak atas tanah serta keabsahan akta jual beli tersebut kemudian digugat di muka Pengadilan Negeri Kota Pekalongan pada tahun 2017 dengan pengajuan gugatan antara lain untuk membatalkan akta jual beli, mengembalikan sertipikat tanah kepada Penggugat dan pengajuan kewajiban ganti rugi kepada para Tergugat diantaranya pembeli atau calon pemberi pinjaman modal, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga Badan Pertanahan Nasional (BPN). Atas dalil gugatan tersebut maka Pengadilan Negeri Kota Pekalongan telah mengeluarkan putusan dengan Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN Pkl yang menyatakan bahwa tindakan dari para Tergugat termasuk PPAT yang bersangkutan merupakan tindakan melawan hukum sehingga mengakibatkan akta jual beli beserta dengan peralihan hak terhadap sertipikat hak milik atas tanah milik Penggugat dinyatakan batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada. Putusan Majelis Hakim tersebut didasarkan pada syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerduta dan sifat jual beli tanah yang harus bersifat terang dan tunai. Serta pelanggaran Kode Etik dimana seharusnya setiap akta jual beli dibuat, dibacakan dan ditandatangani oleh para penghadap dihadapan PPAT. Berdasarkan permasalahan dalam kasus tersebut diharapkan masyarakat lebih dapat berhati-hati terhadap setiap tindakan hukum atau perjanjian yang dibuatnya dengan pihak lain, serta memahami substansi setiap akta atau perjanjian yang hendak ditandatangani. Selain itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga harus dapat menjalankan jabatannya dengan diawali oleh moral yang baik, mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat, bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. PPAT juga diwajibkan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya agar masyarakat dapat memahami kewajibannya sebagai anggota masyarakat.<sup>7</sup> Dengan demikian penelitian tesis ini akan membahas mengenai konsekuensi yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli dengan tidak dihadiri salah satu pihak berdasarkan blangko akta yang telah disiapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah karena tidak sesuai dengan objek yang sebenarnya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Pekalongan nomor : 35/Pdt.G/2017/PN Pkl).

## **2. Pembahasan**

Kronologi perkara dengan Nomor : 35/PDT.G/2017/PN Pkl bermula ketika Penggugat memberitahukan kepada Tergugat I bahwa dirinya membutuhkan tambahan modal kerja untuk

---

<sup>7</sup> Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017, Pasal 3.

usaha gondo dan bermaksud untuk meminjam uang untuk tambahan modal kerja dari Tergugat I. Jumlah pinjaman yang diperlukan oleh Penggugat adalah Rp 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan Tergugat I menyanggupi permintaan peminjaman uang tersebut dengan ketentuan bahwa pinjaman Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) tidak akan dikenakan bunga pinjaman dan jumlah sisanya yaitu sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah) akan dikenakan bunga pinjaman. Oleh karena pinjaman tersebut Penggugat memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa sertifikat hak milik No. 00994/Jenggot atas nama Penggugat/FH yang terletak di Kelurahan Jenggot, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Jawa Tengah. Setelah itu Penggugat dan Tergugat mengadakan beberapa pertemuan terkait peminjaman uang tersebut, sampai pada akhirnya Tergugat I menyerahkan sebuah blanko akta PPAT kepada Penggugat dan memintanya untuk menandatangani blanko akta tersebut sebagai syarat agar uang pinjaman segera cair. Namun dikarenakan Penggugat tidak mengetahui kegunaan blanko akta dan Tergugat I terus mengatakan bahwa penandatanganan blanko akta adalah syarat utama dari peminjaman uang, maka Penggugat menandatangani akta tersebut. Permasalahan kemudian timbul ketika Penggugat/FH mendengar bahwa sertifikat hak milik yang dijamin kepada Tergugat I sedang dalam proses balik nama karena telah melalui proses jual beli dihadapan PPAT L, dan dikarenakan FH tidak pernah merasa bahwa dirinya pernah menyerahkan sertifikat hak miliknya untuk diperjualbelikan, maka Penggugat mendatangi kantor PPAT L dan menyatakan bahwa dirinya tidak menghendaki adanya peralihan hak atas sertifikat hak milik No. 00994/Jenggot tersebut. Meskipun demikian PPAT L mengabaikan keinginan Penggugat yang sebetulnya merupakan salah satu pihak dalam perjanjian atau akta yang hendak dibuatnya. Untuk itu kemudian Penggugat memutuskan untuk menyerahkan surat gugatan tertanggal 16-05-2017 (enam belas Mei dua ribu tujuh belas) yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 16-05-2017 (enam belas Mei dua ribu tujuh belas) dalam Register Nomor : 35/PDT.G/2017/PN Pkl dan dinyatakan telah mengajukan gugatan perdata terhadap M sebagai Tergugat I, NH sebagai Tergugat II, PPAT L sebagai tergugat III dan Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan diwakili oleh U sebagai Tergugar IV.

Dalam pemeriksaan lebih lanjut terkuak beberapa fakta dalam persidangan yang menjadi sumber permasalahan dalam penelitian ini. Bahwa yang pertama PPAT L telah menyalahgunakan blanko akta karena dalam kondisi kosong diserahkan kepada Tergugat I dan II untuk ditandatangani terlebih dahulu. Dan yang kedua, meskipun tanpa kehadiran dari kedua belah pihak PPAT L tetap menuangkan akta jual beli tanpa dasar kehendak yang jelas

dari penjual dan pembeli. Kemudian pelanggaran yang ketiga terlihat dalam bukti-bukti yang ditunjukkan dalam persidangan yaitu bahwa pada akta jual beli nomor 116/2016 terdapat perbedaan jumlah tanda tangan pada akhir akta dan pada setiap lembar akta yang memperkuat dugaan bahwa akta tersebut tidak ditandatangani dihadapan seluruh pihak. Yang terakhir adalah berkenaan dengan harga objek yang tidak sesuai dengan objek yang sebenarnya, dalam akta harga objek yang tercantum dalam akta sangat berbeda dengan harga yang sebetulnya. Dalam pertimbangannya Majelis Hakim menimbang fakta bahwa mengenai hal tersebut tidak ada tolak ukuran yang mutlak karena bagaimanapun harga harus disepakati oleh kedua belah pihak, namun oleh karena sejak awal tidak ada kata sepakat atau persetujuan dan menimbang adanya kecacatan-kecacatan hukum diatas, maka sudah sewajarnya jika Penggugat sebagai salah satu pihak menyangkal keberadaan Akta Jual Beli Nomor 116/2016 tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebuah jabatan yang diberikan secara khusus oleh undang-undang untuk membantu Kementerian Agraria dan Tata Ruang beserta dengan Badan Pertanahan Nasional. Sehingga sebagai seorang pejabat umum pada umumnya, PPAT memiliki kode etik yang mengatur dari hak, kewajiban sampai kepada larangan. Dalam mengemban jabatan tersebut PPAT juga harus bertanggung jawab secara hukum dan moral karena kedua hal tersebut berkaitan erat dengan sumpah jabatan, dengan begitu PPAT seharusnya tidak hanya diharapkan untuk bersikap profesional, namun juga diwajibkan untuk bertanggungjawab terhadap segala perbuatan ketika menjalankan jabatannya. Dalam kode etik PPAT terdapat pula nilai-nilai serta kepentingan-kepentingan yang dipertaruhkan berkenaan dengan pengemban sebuah profesi sehingga diperlukan pengawasan agar pengemban profesi dalam melaksanakan pelayanan profesionalnya dapat disertai oleh sikap etis tertentu. PPAT diwajibkan bergabung dalam sebuah organisasi profesi yang disebut sebagai Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan 'IPPAT') agar memiliki panduan dalam melaksanakan jabatannya. IPPAT memiliki serangkaian peraturan yang terkait dengan etika profesinya serta diatur dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 122/Kep-4.1/IV/2017 Tanggal 27 April 2017. Pada Pasal 1 ayat (2) disebutkan pengertian dari Kode Etik PPAT :

“Kode Etik adalah seluruh 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 orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti”.



Pada Bab V (lima) dari undang-undang tersebut diatur mengenai tata cara penegakan kode etik PPAT sebagai berikut :

1. Pengawasan atas pelaksanaan kode etik PPAT dilakukan sebagai berikut :<sup>8</sup>
  - a. Pada tingkat pertama dilakukan oleh Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama dengan Pengurus Wilayah beserta dengan seluruh anggota perkumpulan IPPAT;
  - b. Kemudian pada tingkat terakhir dilaksanakan oleh Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan Pusat.
2. Organ yang berwenang dalam pemeriksaan dan penjatuhan sanksi adalah Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat.<sup>9</sup>

Selanjutnya pada Pasal 6 ayat (1) diatur pula mengenai sanksi-sanksi yang dapat dikenakan terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang terbukti melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara (*schorsing*), pemecatan permanen (*onzetting*), dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT. Kemudian Pasal 6 ayat (2) menjelaskan bahwa penjatuhan sanksi-sanksi pada ayat (1) tersebut dapat dikenakan terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan Kode Etik disesuaikan dengan taraf pelanggaran dan frekuensi dari pelanggaran yang dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan.

Selanjutnya pada Ketentuan Penutup, yaitu Pasal 14 dikatakan bahwa PPAT wajib untuk menyesuaikan dalam praktik dan perilakunya dalam menjalankan jabatan dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Kode Etik ataupun peraturan lain.

Begitu pula pada Pasal 54 ayat 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia / Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *juncto* Pasal 39 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 diatur pula bahwa dalam situasi tertentu PPAT diperbolehkan menolak untuk membuat akta namun penolakan tersebut harus memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu antara lain adalah berkaitan dengan penghadap yang tidak memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum

---

<sup>8</sup> Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Kode Etik*, Pasal 7.

<sup>9</sup> *Ibid.*, Pasal 8.

atau berkenaan dengan status tanah yang masih bersengketa. Sehingga dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus lebih mementingkan tanggung jawab secara moral, karena apabila moral seorang pejabat umum sudah dinilai buruk maka tanggung jawab dalam aspek lainnya dapat dipertanyakan, serta berakibat kepada berkurangnya kepercayaan masyarakat kepada jabatan PPAT.

Melalui peraturan tersebut dapat terlihat bahwa dalam menjalankan profesi, seorang PPAT juga dituntut untuk selalu berhati-hati dan teliti ketika berhadapan dengan klien terutama dalam memeriksa identitas sampai kepada kelengkapan dokumen yang hendak dipergunakan sebagai syarat dalam pembuatan akta. Sebab jika PPAT tidak berpegang kepada peraturan-peraturan yang ada maka konsekuensi sebagai akibat dari ketidaktaatan tersebut dapat dikenakan kepada PPAT baik dari segi perdata ataupun pidana. Roscoe Pound memberikan 3 (tiga) jenis pertanggung jawaban yang dapat dikenakan terhadap suatu delik pelanggaran yaitu dilihat dari :

1. Pertanggung jawaban atas kesengajaan dilakukannya perbuatan yang merugikan;
2. Pertanggung jawaban atas ketidaksengajaan atau kealpaan terjadinya suatu perbuatan yang merugikan;
3. Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas perbuatan yang merugikan timbul karena kelalaian dan ketidaksengajaan.

Maka jika dihubungkan dengan kasus posisi yang telah diuraikan diatas, maka terdapat beberapa hal yang menjadikan Akta Jual Beli 116/2016 merupakan hasil dari kelalaian atau kesalahan dari PPAT tersebut :

1. Akta tidak ditandatangani dihadapan PPAT L, namun Penggugat dan Tergugat I melakukan penandatanganan di tempat kediaman Tergugat I serta tanpa dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi sebagaimana yang diisyaratkan dalam setiap pembuatan akta autentik;
2. Akta tidak dibacakan dihadapan kedua belah pihak sehingga Penggugat tidak mengetahui substansi dan tujuan dari keberadaan akta jual beli tersebut, bahkan Penggugat tidak mengetahui bahwa pada akhirnya tetap terdapat akta jual beli diantara dirinya dengan Tergugat I dan Tergugat II;
3. Keberadaan akta jual beli bertentangan dengan kehendak dari Penggugat, karena meskipun Penggugat telah menyatakan kepada PPAT L bahwa dirinya tidak menghendaki terjadinya tindakan peralihan hak melalui akta jual beli dengan objek sertipikat hak milik miliknya, namun PPAT L tetap memproses peralihan hak atas tanah tersebut sampai akhirnya selesai dibalik nama oleh BPN. Harga yang tertulis dalam akta

juga tidak sesuai dengan harga objek yang sebenarnya, serta tidak ada kesepakatan atau ijin dari Penggugat yang menyatakan bahwa PPAT L dapat melakukan pembuatan akta jual beli.

Selain itu dalam kronologi kasus diatas, Penggugat mengakui bahwa dirinya pernah melakukan penandatanganan sebuah akta atau perjanjian yang diberikan oleh Tergugat I meskipun terdapat kerancuan mengenai blangko akta yang ditandatangani apakah merupakan akta jual beli atau akta pengakuan utang, namun jika kita membahas mengenai tanggung jawab PPAT maka seharusnya PPAT tidak mengirimkan blangko akta kepada penghadap untuk kemudian ditandatangani oleh mereka sendiri. Terlebih ketika PPAT belum mengetahui legalitas dari identitas para penghadap serta apakah betul perbuatan hukum yang hendak dilakukan telah sesuai dengan kehendak dari kesepakatan kedua belah pihak karena hal-hal tersebut akan berkaitan dengan klausula-klausula apa yang harus dicantumkan dalam akta. Penandatanganan blangko akta dengan cara semacam itu juga melanggar tata cara penggunaan blangko akta PPAT yang semula tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PERKABAN 3/1997) karena seperti yang tercantum pada Pasal 96 ayat (2), blanko akta PPAT semula hanya berfungsi sebagai sebuah formulir sehingga PPAT tidak dapat memberikan blangko akta yang masih dalam keadaan kosong untuk kemudian diserahkan kepada masyarakat untuk ditandatangani terlebih dahulu. Kemudian setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 (PERKABAN 8/2012) Pasal 96 ayat (2) tersebut dihapuskan dan terdapat ketentuan yang menyatakan PPAT hanya dapat menggunakan blangko akta PPAT yang disediakan oleh BPN sampai dengan tanggal 31-03-2013 (tiga puluh satu Maret dua ribu tiga belas) dan diwajibkan untuk mengembalikan sisa blangko akta PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat dengan membuat berita acara penyerahan.

Selanjutnya berkenaan dengan tanda tangan penghadap, Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya membahas mengenai adanya perbedaan jumlah tanda tangan dengan jumlah paraf yang ada pada setiap lembar Akta Jual Beli 116/2016 tersebut. Pasal 4 huruf O dalam Kode Etik PPAT telah diatur mengenai larangan agar PPAT yang menjadi alat bagi suatu pihak untuk menandatangani akta yang telah dibuat atau disusun terlebih dahulu oleh

orang lain. Mengenai pembacaan akta tercantum pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa akta PPAT harus dibacakan dan dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani pada saat itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Pasal 101 ayat (3) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Kekuatan Pelaknanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

“PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa PPAT tidak perlu membacakan akta dari kepala akta sampai penutup akta, namun yang diwajibkan hanya mengenai isi dan maksud pembuatan akta serta mengenai prosedur pendaftaran peralihan hak yang harus dilaksanakan selanjutnya oleh para penghadap. Namun selanjutnya merujuk kepada Pasal 16 ayat (7) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terdapat pengecualian berkenaan dengan pembacaan akta Notaris, bahwa pembacaan akta tidak wajib dilakukan jika memang para pihak menghendaki agar akta tersebut tidak dibacakan dan penghadap memang telah membaca, mengetahui dan memahami isi akta tanpa Notaris atau PPAT membacakan. Serta mengenai keinginan para penghadap atas hal tersebut harus disertakan dalam akhir akta.

Pada kasus ini sudah jelas bahwa PPAT hanya mengirimkan blangko akta kepada Tergugat I dan tanpa mengetahui isi akta tersebut, Penggugat menandatangani Akta Jual Beli yang semula diketahui sebagai Akta Pengakuan Utang. Padahal tujuan pembacaan Akta Jual Beli merupakan kesempatan terakhir agar para penghadap betul-betul telah meyakini dan memastikan bahwa apa yang tertulis dalam akta tersebut memang telah sesuai dengan kehendak mereka. Pasal 17 PMNA No.4 Tahun 1999 dan Pasal 101 PMNA No.3 Tahun 1997 menyatakan bahwa pada setiap pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya melalui surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga jika tanda tangan salah satu penghadap atau seluruh penghadap dilakukan sendiri dengan tanpa kuasa yang berhak melakukan perbuatan hukum tersebut, maka akta yang bersangkutan sudah dapat dianggap sebagai cacat hukum. Selain itu apabila dalam pelaksanaan tugas dan

jabatannya PPAT mengabaikan kecermatan dan ketelitian, khususnya dalam pembuatan akta yang dapat mengakibatkan akta tersebut kehilangan otentisitasnya, maka hal tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak dan/atau pihak-pihak lain yang berkepentingan dan PPAT dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan. Demikian pula dalam kasus ini, unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum telah terpenuhi karena kelalaian PPAT sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan yaitu PPAT menandatangani Akta Jual Beli yang tidak dikehendaki oleh para pihak, tidak dibacakan, serta tidak sesuai dengan objek yang sebenarnya;
2. Perbuatan yang dilakukan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kerugian bagi Penggugat karena PPAT tidak mengetahui mengenai kesepakatan awal dari Penggugat dan Tergugat I, serta bahwa Tergugat I sama sekali tidak mengadakan pembayaran jual beli tanah maupun menyerahkan uang pinjaman yang dijanjikan kepada Penggugat;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yaitu karena perbuatan PPAT yang tetap membuat Akta Jual Beli meskipun Penggugat telah secara langsung menyatakan kepada PPAT bahwa dirinya tidak menghendaki terjadinya jual beli diantara dirinya dengan Tergugat I dan sertipikat yang dipegang oleh Tergugat I tersebut adalah sebagai jaminan dari perjanjian utang piutang yang telah terjadi diantara Penggugat dengan Tergugat I;
5. Adanya kesalahan, PPAT membuat akta yang menyimpang dari ketentuan yang telah diatur dalam lampiran Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012.

Demikian pula pada Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugasnya, padahal PPAT diberikan kesempatan oleh peraturan perundangan untuk menolak pembuatan akta yang dapat mengakibatkan PPAT melanggar sumpah jabatannya. Atas pelanggaran yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut, maka PPAT secara tidak langsung telah merendahkan kehormatan dan martabat jabatan PPAT dan dapat dikenakan sanksi administratif oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dari mulai sanksi teguran hingga sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya.

Disamping sanksi-sanksi tersebut, PPAT juga dapat dimintakan pertanggung jawaban secara pidana dan perdata. Habib Adjie mengemukakan bahwa aspek-aspek formal agar suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT :<sup>10</sup>

1. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana
2. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Negeri Belanda (*Hoge Raad*) diartikan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain, dengan kewajiban hukumnya sendiri, kesusilaan dan bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.<sup>11</sup> Selain itu unsur atau parameter suatu perbuatan melawan hukum diatur pula pada Pasal 1365 KUHPer, yaitu yang merupakan perbuatan adalah ketika seseorang tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum, terdapat kesalahan pada perbuatan yang dilakukan dan perbuatan tersebut merupakan kewajiban atau haknya, atau perbuatan yang dilakukan namun sebenarnya tidak berhak untuk dilakukan. Selanjutnya J.H. Nieuwenhuis mengungkapkan bahwa penuntutan tanggung jawab seringkali dapat timbul karena adanya perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan adanya kerugian, maka orang yang bersalah tersebut sudah sewajarnya untuk dimintakan pertanggung jawaban atas kerugian yang ada. Sehingga dari pengertian-pengertian diatas dapat dikatakan bahwa perbuatan melawan hukum timbul karena adanya unsur perbuatan yang melanggar hak orang lain ataupun peraturan perundangan yang berlaku, serta timbulnya kerugian bagi pihak lain sebagai akibat dari perbuatan tersebut. Selain itu dalam pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum akan menjadikan Penggugat atau pihak yang terkait menjadi tidak dapat melaksanakan haknya sebagai subjek hukum. Hak tersebut juga berkaitan dengan akta PPAT yang seharusnya dapat berlaku sebagai alat bukti yang sempurna menjadi tidak dapat terlaksana atau telah terlanggar. Akta autentik yang dapat berlaku sebagai sebuah alat penjamin tidak dapat diperoleh para pihak yang berkepentingan. Sehubungan dengan itu maka sebagai akibat dari suatu kesalahan baik

---

<sup>10</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hal. 124.

<sup>11</sup> Diana Risqy Pelenkahu, *et.al.*, *Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang menjadi Alas Hak Tanggungan sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 124/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel)*, Indonesian Notary, 2019, hal. 8.

kesengajaan atau kelalaian dari PPAT karena kurang hati-hati dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya menyebabkan pelaksanaan hak seseorang menjadi terganggu dan menimbulkan kerugian. Sehingga sudah sepatutnya seorang PPAT harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak dalam bentuk penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Selain itu dikarenakan dalam kasus tersebut PPAT L melakukan perbuatan melawan hukum dengan kesengajaan dan kesadaran, padahal Penggugat telah menyatakan secara langsung kepada PPAT bahwa dirinya tidak berniat untuk menjual tanahnya. Selain itu pada akta jual beli tersebut tidak sesuai dengan harga objek yang sebenarnya dan terdapat pemalsuan tanda tangan. Sehingga perbuatan PPAT L telah melanggar hak dari Penggugat dan secara tidak langsung PPAT L telah berpihak untuk memenuhi kepentingan Tergugat I dan II. Perbuatan tersebut jika dilihat dari sisi Hukum Pidana merupakan perbuatan melawan hukum karena adanya pemalsuan akta autentik yang melanggar Pasal 263 jo. Pasal 264 KUHPidana sehingga Penggugat juga dapat melakukan pelaporan tindak pidana kepada Kepolisian dengan unsur-unsur sebagai berikut :

1. Membuat surat palsu yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan utang;
2. Memakai atau menyuruh orang lain untuk memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar;
3. Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, salah satunya dilakukan terhadap akta-akta autentik;
4. Dengan pemalsuan akta autentik tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Selain itu pada Pasal 55 KUHPidana memuat mengenai keikutsertaan tindakan pidana dilihat dari pelaku tindak pidana yaitu :<sup>12</sup>

1. Yang melakukan perbuatan melawan hukum  
Mereka yang melakukan perbuatan suatu tindak pidana dapat merupakan satu orang saja atau lebih. Dalam kasus ini yang melakukan perbuatan hukum adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku PPAT.
2. Yang menyuruh melakukan perbuatan melawan hukum

---

<sup>12</sup> S.R. Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, cet 4, (Jakarta: Alumni Aheam, 1996), hal. 342-343

Penyuruh tidak melakukan perbuatan melawan hukum secara langsung, namun melalui perantara orang lain dengan cara memeralat orang lain untuk melakukannya sehingga pada orang yang disuruh tersebut tidak memiliki kesalahan karena tidak menyadari, tidak mengetahui atau terdapat paksaan.

3. Turut serta melakukan perbuatan melawan hukum<sup>13</sup>

R. Soesilo menjelaskan bahwa barang siapa membantu melakukan berarti terdapat kesengajaan untuk memberikan bantuan tersebut pada waktu atau sebelum kejahatan tersebut dilakukan. Sehingga terdapat kesadaran dalam kerjasama antara pelaku dan yang bersama-sama melakukan kehendak tersebut dan pelaku memiliki tujuan dalam tindakan melawan hukum tersebut. Sudah jelas terdapat kesengajaan atas tindakan dari Tergugat I dan II, namun untuk tindakan PPAT L harus diselidiki lebih lanjut apakah yang bersangkutan memang betul dengan sengaja melakukan tindakan tersebut dan sejauh mana kepentingan atau tujuan yang dimiliki olehnya.

4. Yang memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat dengan ancaman atau penyesatan

PPAT L telah turut serta dalam melakukan perbuatan hukum dengan memilih untuk menyalahgunakan kekuasaan dan martabat jabatan PPAT demi mencapai tujuan atau memperoleh suatu imbalan tertentu dari orang yang menyuruhnya untuk melakukan tindakan tersebut, atau dalam kasus ini adalah Tergugat I dan Tergugat II.

Dengan demikian maka akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebetulnya tidak berfungsi untuk menjamin para penghadap telah memberikan keterangan yang benar, namun yang harus dapat dijamin dalam akta adalah bahwa para penghadap telah memberikan keterangan sesuai dengan apa yang termuat atau dituangkan kedalam akta PPAT tersebut. Sehingga jika PPAT tidak teliti dalam membuat akta autentik dan tidak sesuai dengan peraturan perundangan, kode etik PPAT atau asas hukum yang berlaku, serta tidak berhati-hati dalam menjalankan jabatannya, maka PPAT tersebut akan tetap terancam atau berisiko terhadap gugatan perbuatan melawan hukum meskipun PPAT bukan merupakan pihak dalam akta. Maka jika sebagai akibat dari kesalahan PPAT baik karena kesengajaan, kelalaian, kurangnya kehati-hatian dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sehingga menimbulkan kerugian terhadap para pihak, maka PPAT yang telah terbukti melalui putusan pengadilan dinyatakan melakukan perbuatan

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 344



melawan hukum harus bertanggung jawab atau dimintakan pertanggung jawaban atas kesalahannya dalam pembuatan akta jual beli 116/2016 tersebut.

### **3. Penutup**

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum tidak hanya dapat dimintakan penggantian biaya, kerugian dan bunga, namun juga diberikan sanksi secara administratif berupa pemberhentian dari jabatan sampai kepada hukuman kurungan pidana. Pertanggung jawaban tersebut dapat dikenakan kepada PPAT yang gagal dalam melaksanakan tugas jabatan karena tidak sesuai dengan Kode Etik PPAT yaitu antara lain adalah tidak mampu bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, tidak berpihak, serta menjunjung tinggi martabat dan kehormatan seluruh jabatan PPAT. Selain itu PPAT harus selalu berhati-hati dan mengingat bahwa seluruh tindakan yang dilakukan oleh PPAT tidak hanya mewakili dirinya sendiri namun juga nama baik seluruh pengemban profesi PPAT. Adapun menurut kesimpulan Penulis kepribadian utama yang harus dimiliki oleh seorang PPAT adalah berkenaan dengan moralitas atau etika profesi, hal tersebut dikarenakan jika PPAT memiliki kesadaran penuh terhadap kaidah dan norma dalam menjalankan sebuah jabatan, maka seharusnya PPAT dapat mengutamakan pelayanan masyarakat dan tidak menyalahgunakan kekuasaan demi kepentingan atau keuntungannya sendiri.

Sehingga terkait analisa dalam putusan tersebut terdapat beberapa saran yang dapat diberikan oleh Penulis adalah berkaitan dengan upaya agar kode etik PPAT ataupun peraturan mengenai pelaksanaan jabatan PPAT dapat dipatuhi maka yang dapat dilakukan adalah menyertakan klausula penundukan pada kode etik profesi, dengan begitu tidak ada pilihan lain bagi seluruh PPAT kecuali untuk menaati kode etik, hal ini menjadikan adanya ketegasan dan kepastian hukum kepada pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT akan mengakibatkan penuntutan tanggung jawab yang lebih tegas. Contohnya saja seperti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang tidak hanya berlaku sebagai kode etik profesi yang berlaku bagi seluruh pengemban profesi Notaris, namun juga merupakan sebuah peraturan perundang-undangan yang dapat melindungi masyarakat terhadap kerugian atau penyalahgunaan jabatan Notaris yang mungkin timbul dikemudian hari secara tegas dan mengikat.

Dapat pula dilakukan legalisasi kode etik profesi yang menjadikan pemberlakuannya seperti sebuah perjanjian dan bertujuan agar anggota profesi menjadi para pihak yang mengikatkan dirinya dan menjadikan kode etik profesi wajib untuk dipatuhi dan dilaksanakan. Dengan begitu niscaya kode etik profesi akan dapat berlaku lebih efektif dan tegas, sehingga untuk setiap PPAT yang melanggar akan lebih memikirkan resiko dari tindakannya tersebut. Selanjutnya PPAT harus berani menolak permintaan penghadap jika telah mengetahui adanya cacat kehendak atau pelanggaran hukum yang mungkin timbul sebagai akibat dari dibuatnya akta autentik. Selain itu dari segi organisasi PPAT melalui IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) dapat mengadakan konsultasi dan evaluasi dalam bentuk seminar ataupun pelatihan-pelatihan yang tidak hanya membicarakan mengenai peningkatan kualitas pelayanan secara teknis, namun juga secara mentalitas yang harus dimiliki oleh PPAT sebagai pejabat umum. Dengan demikian IPPAT bersama dengan pemerintah diharapkan dapat melakukan pengawasan yang lebih terhadap pelaksanaan tugas dan kewajiban PPAT yang tercantum pada kode etik PPAT.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Diterjemahkan R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2013),

\_\_\_\_\_. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek Ban Strafrecht]*.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52, Tahun 1998, TLN Nomor 3746.*

Badan Pertanahan Nasional. *Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Nomor 23 Tahun 2009.*

Badan Pertanahan Nasional. *Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Nomor 8 Tahun 2012.*

Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Nomor 24 Tahun 2016, TLN Nomor 5893.*

Kementerian Agraria. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017.

## **B. Buku**

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Cetakan 2. Refika Aditama Bandung, 2009.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksaaannya*. Djambatan Jakarta, 2015.

Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, Renadamedia Group Jakarta, 2016.

Sianturi, S.R.. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*. Alumni Aheam Jakarta, 1996.

Thamrin, Husni. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. LaksBang Pressindo Yogyakarta, 2011.

Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia*. Yayasan Obor Indonesia Jakarta, 2014.

## **C. Artikel/Makalah/Laporan Penelitian**

Manuaba, Ide Bagus Paramaningrat, *et.al.* “Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik”. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana Acta Comitas* (2017-2018). Hal. 59-74.

Pelenkahu, Diana Risqy, *et.al.* “Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang menjadi Alas Hak Tanggungan sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 124/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel)”, *Indonesian Notary* (2019). Hal. 2-21.

## **D. Skripsi/Tesis**

Damayanti, Yuni, “Akibat Hukum Keberpihakan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1175 K/PID/2016),” Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2018.

Febrianty, Fenny, “Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan Sebagai Akibat Ditemukannya Cacat Hukum Dalam Pembuatannya (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 317/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel Tertanggal 11 Mei 1999),” Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2007.

Herliyanti, "Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli," Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2008.

Maretha, Dewi, "Keabsahan Akta Notaris Tentang Perjanjian Akan Jual Beli Yang Harganya Tidak Sesuai Dengan Harga Sebenarnya : Analisis Kasus di Jakarta Barat," Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2006.

Kuswatiningsih, Sri Rahayu, "Implementasi Sanksi Etika Profesi Terhadap Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Menjalankan Jabatannya," Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2009.

Tarigan, Shahrazada, "Tinjauan Tentang PPAT Khususnya Mengenai Tanggung Jawab Profesi Serta Perlindungan Hukumnya Dalam Pembuatan Akta Jual Beli," Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2003.

Yustisia, Brigitha Elra, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli terhadap Objek Jual Beli yang Belum Terpisah dari Boedel Waris (Analisis Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor : 08/B/Mj.PPN/XII/2014)," Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2015.

## **E. Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan Negeri Kota Pekalongan, Putusan Nomor : 35/PDT.G/2017/PN PKL.

## **F. Harian Internet**

"Batalnya Suatu Perjanjian". <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520>. Diunduh 6 Februari 2020.

Latumeten, Pieter. "Teknik Pembuatan Akta PPAT Tanpa Blanko Akta Versi Perkaban Nomor 8 Tahun 2012." [http://medianotaris.com/teknik\\_pembuatan\\_akta\\_ppat\\_versi\\_perkaban\\_berita338.html](http://medianotaris.com/teknik_pembuatan_akta_ppat_versi_perkaban_berita338.html). Diunduh 25 Mei 2020.

Pramesti, Tri Jata Ayu. "Cacat Hukum." <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt556fa8a2b1100/arti-cacat-hukum/>. Diunduh 6 Februari 2020.

Satrio, J.. "Sepakat dan Permasalahannya: Perjanjian dengan Cacat dalam Kehendak." <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a4c5a257a301/sepakat-dan-permasalahannya--perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak/>. Diunduh 6 Februari 2020.

"Waspada! Ini Pasal-pasal yang Sering Menjerat Profesi Notaris dan PPAT." <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5795e599691ec/waspada-ini-pasal-pasal-yang-sering-menjerat-profesi-notaris-dan-ppat/>. Diunduh 26 Juni 2020.