

**KEABSAHAN JABATAN DAN AKIBAT HUKUM AKTA YANG DIBUAT  
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TEMPAT  
KEDUDUKANNYA BERBEDA DENGAN KEDUDUKANNYA SEBAGAI  
NOTARIS**

**(Studi Kasus PPAT di Kabupaten Sleman)**

**T E S I S**



**OLEH :**

**NAMA MHS. : NOPRI ADI SAPUTRA, S.H.**

**NO. INDUK MHS. : 21921026**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2024**

**KEABSAHAN JABATAN DAN AKIBAT HUKUM AKTA YANG DIBUAT  
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TEMPAT  
KEDUDUKANNYA BERBEDA DENGAN KEDUDUKANNYA SEBAGAI  
NOTARIS  
(Studi Kasus PPAT di Kabupaten Sleman)**

**T E S I S**



**OLEH :**

**NAMA MHS. : NOPRI ADI SAPUTRA, S.H.**

**NO. INDUK MHS. : 21921026**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2024**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**KEABSAHAN JABATAN DAN AKIBAT HUKUM AKTA YANG DIBUAT OLEH  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TEMPAT KEDUDUKANNYA  
BERBEDA DENGAN KEDUDUKANNYA SEBAGAI NOTARIS**

**(Studi Kasus PPAT di Kabupaten Sleman)**



Oleh :

Nama Mhs. : **NOPRIADI SAPUTRA, S.H.**

No. Pokok Mhs. : **21921026**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan  
LULUS pada Senin, 3 Juni 2024**

**Program Studi Kenotariatan Program Magister**

Pembimbing 1

**Drs. Agus Triyanta., M.A., M.H., Ph.D.**

**Yogyakarta, 3 Juni 2024**

Pembimbing 2

**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**

**Yogyakarta, 3 Juni 2024**

Penguji

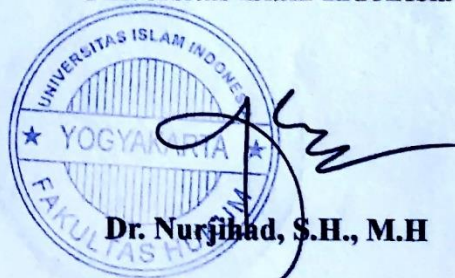
**Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.**

**Yogyakarta, 3 Juni 2024**

**Mengetahui**

**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia**



**Dr. Nurjihad, S.H., M.H**

## HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN

*“Barang siapa bertakwa kepada Allah maka Dia akan menjadikan jalan keluar baginya, dan memberinya rezeki dari jalan yang tidak ia sangka.”*

**(QS. Ath-Thalaq ayat 2-3)**

*“... dan bertawakkallah kepada Allah. Dan cukuplah Allah sebagai Pemelihara.”*

**(QS. Al-Ahzab : 3)**

*“Demokrasi harus berlandaskan kedaulatan hukum dan persamaan setiap warga negara tanpa membeda-bedakan.”*

**(Dr. K.H Abdurrahman Wahid - Gus Dur)**

### **Persembahan**

**Tugas Akhir ini Saya Persembahkan: Untuk Kedua Orang Tua Penulis, Dan  
Untuk Almamater Universitas Islam Indonesia**

**SURAT PERNYATAAN**  
**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/ TUGAS AKHIR MAHASISWA**  
**PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

*Bismillahirrohmannirrohim*

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan telah melakukan penulisan Tugas Akhir dengan judul :

**KEABSAHAN JABATAN DAN AKIBAT HUKUM AKTA YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TEMPAT KEDUDUKANNYA BERBEDA DENGAN KEDUDUKANNYA SEBAGAI NOTARIS (Studi Kasus PPAT di Kabupaten Sleman)**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik

dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir nomor satu dan dua), saya sanggup menerima sanksi administratif jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta mendandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 18 Maret 2024



Handwritten signature of Nopri Adi Saputra.

Nopri Adi Saputra, S.H

NPM : 21921026

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr.Wb, Alhamdulillah* segala puji syukur kehadirat Allah SWT, atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya, serta shalawat serta salam tak lupa senantiasa terlimpah curahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, kepada keluarga, para sahabat serta umatnya hingga akhir zaman, Amin.

Penelitian ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan jenjang Strata Dua (S2) pada program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Penulis menyadari adanya keterbatasan kemampuan dan pengetahuan sehingga dalam menyelesaikan penelitian ini masih terdapat kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini penulis menyadari bahwa semua tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Fathul Wahid, S.T, M.Sc selaku rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Dr. Nurjihad, S.H., M.H Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Drs. Agus Triyanta., M.A., M.H., Ph.D dan Dr. Nurjihad, S.H., M.H Selaku Dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu serta memberikan arahan

dan masukan untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan penulisan ini di sela-sela kesibukannya.

5. Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum selaku penguji yang telah menyempatkan waktunya untuk menguji tesis saya.
6. Dosen-dosen Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu dan motivasi selama penulis menuntut ilmu di dalam perkuliahan.
7. Seluruh staf Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
8. Orang tua penulis, Bapak Soimin dan Ibu Mistri yang telah melahirkan penulis ke dunia, mendidik dan memberi kasih sayang dengan tulus serta selalu mendukung penulis.
9. Seluruh sahabat dan kerabat baik yang mendukung, menemani dan memberikan bantuan kepada penulis yaitu Achen, Duta, Androvaga, Arifandy.
10. Seluruh teman-teman seperjuangan Angkatan 15 Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yaitu Remaja Masjid, The Sekte, dan seluruh teman saya yang ikut andil dalam penyelesaian tesis ini, dan lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Yogyakarta, 18 Maret 2024

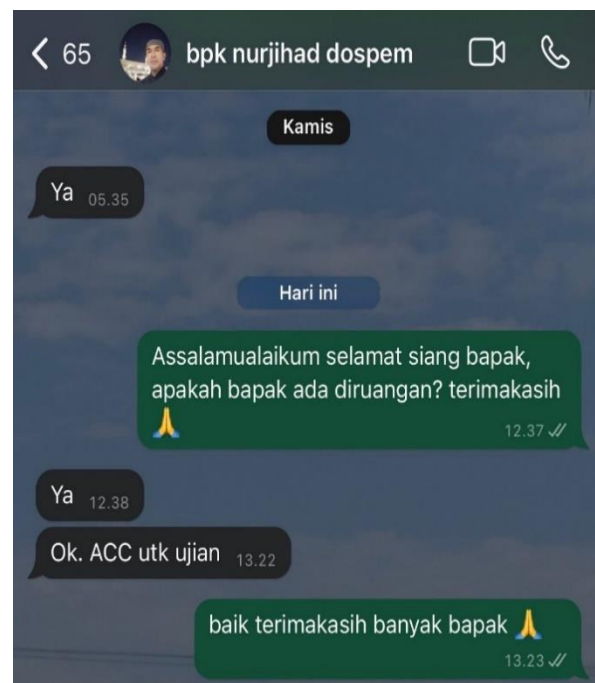
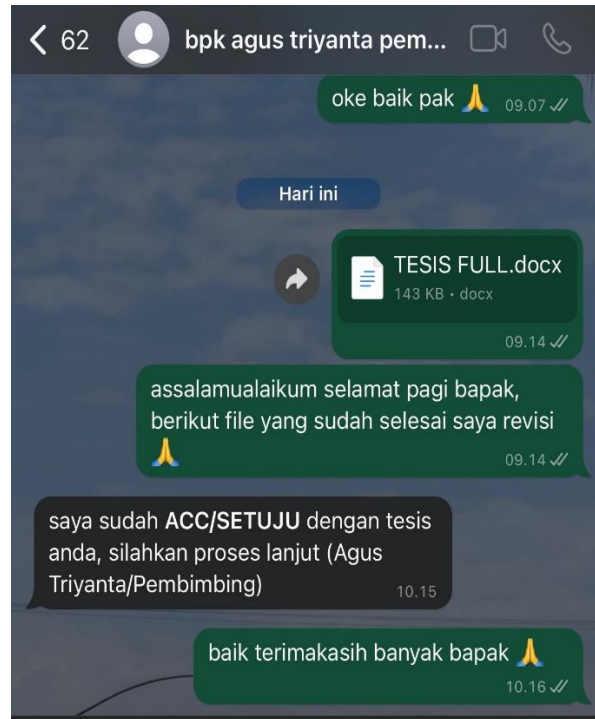


Nopri Adi Saputra, S.H



Bukti Persetujuan :

Foto / Screenshot ACC dari Dosen Pembimbing



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
ABSTRAK .....	xi
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Orisinalitas Penelitian .....	10
F. Kerangka Teori.....	14
G. Metode Penelitian.....	18
H. Sitematika Penulisan .....	24
BAB II.....	27
TINJAUAN UMUM MENGENAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, NOTARIS, KODE ETIK, AKTA .....	27
A. Pengertian Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
B. Pengertian Umum Jabatan Notaris.....	30
C. Kode Etik Notaris dan PPAT .....	34
D. Akta.....	36
BAB III .....	40
ANALISIS TENTANG KEABSAHAN JABATAN DAN AKIBAT HUKUM AKTA YANG DIBUAT OLEH PPAT YANG TEMPAT KEDUDUKANYA BERBEDA DENGAN KEDUDUKANYA SEBAGAI NOTARIS .....	40
A. Keabsahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris .....	40
B. Keabsahan dan akibat hukum akta yang dibuat oleh PPAT yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris .....	57
BAB IV .....	78
PENUTUP.....	78

A. Kesimpulan .....	78
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA .....	81

## ABSTRAK

Pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik adalah Notaris dan PPAT. Dalam Peraturan Jabatan Notaris dan PPAT, diatur mengenai kebolehan Notaris dan PPAT untuk merangkap jabatan, namun dengan syarat wajib memiliki tempat kedudukan yang sama. Sejalan dengan hal tersebut, kerap dijumpai berbagai permasalahan yang diakibatkan oleh PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris juga memiliki tempat kedudukan yang berbeda dengan kantor Notarisnya, begitu juga sebaliknya. Penelitian ini mengkaji lebih lanjut mengenai keabsahan jabatan pejabat pembuat akta tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris, serta keabsahan dan akibat hukum akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris. Metode penelitian yang digunakan yaitu analisa data secara kualitatif dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya. Data selanjutnya disusun secara sistematis untuk dikaji dengan metode berfikir secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan. Teknik pengumpulan data primer berasal dari lapangan (*field search*) menggunakan teknik wawancara, sedangkan teknik pengumpulan data sekunder menggunakan teknik kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian oleh penulis, dapat disimpulkan terkait dengan keabsahan jabatan pejabat pembuat akta tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris tersebut, jabatan PPAT tersebut adalah tidak sah, dikarenakan terdapat fakta bahwa PPAT tersebut telah jelas melanggar larangan jabatan, peraturan negara dan sekaligus kode etik dari Notaris maupun PPAT yang dilakukan secara sadar dalam kurun waktu lebih dari tiga tahun, oleh karena itu berdasarkan peraturan jabatan PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi pemberhentian sementara oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Terhadap akta PPAT apabila terbukti melanggar peraturan perundang-undangan, larangan jabatan dan kode etik tersebut dan tidak terpenuhinya syarat objektif dalam proses pembuatannya, maka akta tersebut akan menurun kekuatan pembuktiannya dan dapat bersetatus batal demi hukum.

**Kata Kunci :** *PPAT, Keabsahan jabatan, Kedudukan berbeda, Akta*

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Notaris merupakan sebuah profesi di bidang hukum yang telah lama ada di Indonesia sejak zaman sebelum kemerdekaan, pada masa penjajahan *Vereenidge Oost Ind.Companie*. Notaris pertama yang diangkat sebelum kemerdekaan adalah Melchior Kerchem, seorang Belanda.<sup>1</sup> Seiring berjalannya waktu, profesi notaris terus berkembang di Indonesia hingga saat ini. Istilah "notaris" sendiri berasal dari kata "notarius" dalam bahasa Latin pada zaman Romawi kuno, yang merujuk kepada orang yang melakukan pekerjaan tulis menulis tertentu.<sup>2</sup> Ada juga pendapat lain yang menyatakan bahwa asal mula kata "notaris" berasal dari "*Nota Literia*", yang merujuk pada suatu perkataan.<sup>3</sup> Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang.

Notaris memiliki peran yang signifikan dalam ranah hukum perdata, serta berada dalam lingkup hukum publik, di mana dalam menjalankan tugasnya, notaris memiliki kewenangan untuk menyusun akta autentik dan

---

<sup>1</sup> G.H.S Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta : Erlangga, 1999. h. 15

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> R. Soegondo Notodisoerjo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993. h. 13.

berbagai kewenangan lain yang diberikan oleh negara.<sup>4</sup> Konsep ini sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara yang menjelaskan akta autentik sebagai dokumen yang dibuat dalam format yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang, oleh atau di hadapan pejabat publik yang berwenang sesuai dengan lokasi pembuatan akta tersebut.

Notaris adalah seorang pejabat yang memiliki tanggung jawab untuk memberikan layanan kepada masyarakat dengan melakukan tugasnya, termasuk pembuatan akta autentik dan tugas lainnya. Dalam menjalankan peran tersebut, notaris wajib patuh pada semua peraturan yang berkaitan dengan jabatannya. Sebagai seorang pejabat publik, notaris harus menjaga integritasnya, baik ketika sedang bertugas maupun dalam kehidupan sehari-hari di luar pekerjaannya.

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, menjelaskan bahwa:

*“Notaris sebagai pejabat umum memiliki wewenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, serta penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”.*

Peran notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk memberikan layanan publik dalam pembuatan akta autentik harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk memastikan adanya bukti tertulis yang sah yang dibuat oleh atau di hadapan

---

<sup>4</sup> Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Mataram : Raja Grafindo Persada, 2005., h. 33.

notaris, sehingga dapat menjadi dasar hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>5</sup>

Notaris juga memiliki beberapa kewenangan lain yang diatur dalam UUJN Pasal 15 ayat (2) yaitu:

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 3) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- 7) Membuat akta risalah lelang

Notaris membuat akta-akta yang mencakup berbagai aspek seperti pendirian perusahaan, pembagian warisan, perjanjian, dan transaksi jual beli. Namun, dalam hal perbuatan hukum yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah dan kepemilikan unit di rumah susun, akta-akta tersebut disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tugas utama PPAT adalah melaksanakan

---

<sup>5</sup> Rossel Ezra Johannes Tuwaidan. *Kewenangan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Lex Privatum Vol. VI No. 6, 2018. h. 87.

sebagian proses pendaftaran tanah dengan menyusun akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau kepemilikan unit di rumah susun, yang akan menjadi dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum tersebut.

*Land deed officials*, yang dalam Bahasa Inggris disebut sebagai "*land deed officials*", dan dalam Bahasa Belanda disebut sebagai "*land titles registrar*", memiliki posisi dan peran yang sangat signifikan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Hal ini karena mereka diberi kewenangan oleh negara untuk menyusun akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya, baik di wilayah Republik Indonesia maupun di luar negeri.<sup>6</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah telah dikenal sejak diberlakukannya "Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah", yang merupakan implementasi dari "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)". Dalam peraturan tersebut, PPAT diidentifikasi sebagai pejabat yang bertugas menyusun akta yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah, memberikan hak baru, atau membebaskan hak atas tanah.<sup>7</sup> Peran PPAT lebih diperjelas dalam "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961." Dalam peraturan-peraturan tersebut, PPAT

---

<sup>6</sup>Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tana*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016. hlm. 85.

<sup>7</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Ed.rev.,cet. 19, Jakarta: Djambatan, 2002, hlm. 689.



dijelaskan sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pemberian hak tanggungan atas tanah, dan berbagai akta lainnya yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku. Mereka juga membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran tanah dengan menyusun akta-akta yang menjadi dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah.<sup>8</sup>

Penunjukan dan pemberhentian PPAT dilakukan oleh Menteri ATR-BPN. PPAT ditunjuk untuk wilayah kerja tertentu, dengan tujuan memberikan layanan kepada masyarakat perihal membuat akta di wilayah yang belum memiliki PPAT yang memadai atau untuk memberikan pelayanan kepada suatu kelompok masyarakat dalam pembuatan akta tertentu. Selanjutnya, kewenangan yang dimiliki Menteri juga dapat melakukan penunjukan pejabat lain sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus.<sup>9</sup>

Dalam “Pasal 8 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah” PPAT tidak lagi menjabat atau berhenti dengan sebab sebagai berikut:<sup>10</sup>

- 1) Telah meninggal dunia
- 2) Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan usia tersebut dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67

---

<sup>8</sup> Ibid

<sup>9</sup> Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT*, UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, 2019, hlm. 38.

<sup>10</sup> Ibid, hlm. 39.

(enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.

- 3) Diberhentikan oleh Menteri Mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas:
  - a) Diberhentikan dengan Hormat
  - b) Diberhentikan dengan tidak hormat
  - c) Diberhentikan sementara.

Jumlah maksimal PPAT yang diberikan ijin dalam satu satuan wilayah kerja PPAT yang dikeluarkan aturannya oleh Menteri Negara Agraria dengan menimbang berbagai aspek, sebagai berikut :

- 1) Jumlah kecamatan didaerah yang bersangkutan;
- 2) Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- 3) Jumlah bidang tanah yang sudah bersertipikat di daerah yang bersangkutan;
- 4) Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya;
- 5) Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah yang bersangkutan.

Wilayah jabatan seorang Notaris dan PPAT sama, mencakup seluruh provinsi dari lokasi kantor mereka. Namun, meskipun wilayah tugas mereka sama, Menteri yang bertanggung jawab atas penunjukan dan pemberhentian mereka berasal dari Kementerian yang berbeda. Hal ini sering kali mengakibatkan situasi di mana seorang Notaris yang telah diangkat dan

memiliki wilayah tugas tertentu ingin menambah jabatan sebagai PPAT. Namun, setelah mengikuti ujian, mereka bisa saja diangkat sebagai PPAT untuk wilayah yang berbeda dengan wilayah tugas mereka sebagai Notaris.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) dijelaskan dengan tegas bahwa "*Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai PPAT di luar wilayah jabatan Notaris*", serta bahwa Notaris dapat diberhentikan sementara dari jabatannya jika melanggar kewajiban dan larangan yang berlaku dalam jabatannya. Oleh karena itu, jika seorang Notaris yang memiliki wilayah jabatan yang berbeda melanggar larangan tersebut, maka dia harus dihentikan sementara dari jabatannya selama maksimal 6 (enam) bulan. Notaris tersebut memiliki kesempatan untuk membela diri secara bertahap di hadapan Majelis Pengawas di tingkat Daerah, Wilayah, dan Pusat sebelum pemberhentian dilakukan.

Walaupun Notaris yang diberhentikan sementara memiliki kesempatan untuk diangkat kembali sebagai Notaris oleh Menteri setelah masa pemberhentian sementara berakhir, penting untuk dicatat bahwa penunjukan sebagai PPAT untuk wilayah jabatan yang berbeda dengan Notaris tidak bersifat sementara, melainkan permanen. Namun, apakah mungkin bagi Notaris yang telah mengalami masa pemberhentian sementara selama 6 (enam) bulan untuk diangkat kembali dalam wilayah jabatan yang sama setelah masa pemberhentian sementara berakhir?, tetap menjadi pertanyaan yang perlu dipertimbangkan.

Agar wilayah jabatan Notaris dan PPAT sama, apakah Notaris yang bersangkutan bisa mengundurkan diri dari wilayah jabatan lama untuk mencocokkan dengan PPAT? Meskipun memungkinkan, permasalahannya mungkin muncul jika wilayah jabatan yang diinginkan (kota/kabupaten tersebut) tidak memiliki kuota kosong yang tersedia. Hal yang sama berlaku sebaliknya, jika wilayah jabatan PPAT harus dipindahkan untuk sesuai dengan wilayah jabatan Notaris, namun kemudian muncul pertanyaan apakah ada kuota kosong di daerah tersebut? Jika tidak ada kuota kosong yang tersedia, maka akhirnya tidak mungkin juga untuk diangkat.

Mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, disebutkan bahwa PPAT akan diberhentikan dari jabatannya jika mereka menjalankan tugas sebagai Notaris di daerah kota/kabupaten yang berbeda dari daerah kerjanya sebagai PPAT. Dengan kata lain, bagi mereka yang telah lulus sebagai PPAT dan juga telah bertugas sebagai Notaris di lokasi yang berbeda dengan tempat kedudukan mereka sebagai PPAT, secara otomatis akan dianggap berhenti dari jabatan sebagai PPAT.

Dari pra-penelitian yang dilakukan oleh penulis, menemukan adanya kasus yaitu suatu notaris yang berkedudukan di Provinsi Jawa Tengah tepatnya pada Kabupaten Kudus, tetapi juga berkedudukan sebagai PPAT di Kabupaten Sleman DI. Yogyakarta, dalam hal tersebut jelas tempat kedudukannya berbeda, dan PPAT tersebut sudah menjalankan tugasnya sebagai PPAT dan sudah

banyak membuat produk hukum berupa akta PPAT di Kabupaten Sleman DI.Yogyakarta.

Tindakan PPAT/Notaris yang disebutkan di atas secara nyata melanggar aturan negara dan juga kode etik yang berlaku bagi Notaris dan PPAT. Berdasarkan konteks ini, penulis tertarik untuk menggali lebih dalam mengenai masalah hukum ini dengan mengidentifikasi permasalahannya sebagai berikut: **”KEABSAHAN JABATAN DAN AKIBAT HUKUM AKTA YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TEMPAT KEDUDUKANNYA BERBEDA DENGAN KEDUDUKANNYA SEBAGAI NOTARIS (Studi Kasus PPAT di Kabupaten Sleman)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris?
2. Bagaimana keabsahan dan akibat hukum akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana keabsahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum akta yang dibuat oleh PPAT yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti sendiri, masyarakat dan juga notaris, di mana manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini merupakan sebuah gagasan guna kepentingan ilmu pengetahuan, di mana dengan tulisan ilmiah ini diharapkan dapat membantu dan memberikan kontribusi dalam pengetahuan tentang akibat hukum pembuatan salinan akta yang berbeda dengan minuta akta oleh notaris.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber informasi dan menambah wawasan dalam menerapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh dalam bentuk tesis.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang dilakukan serta sepengetahuan penulis, penelitian "*Keabsahan Jabatan Dan Akibat Hukum Akta Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Tempat Kedudukannya Berbeda Dengan Kedudukannya Sebagai Notaris (Studi Kasus PPAT di Kabupaten Sleman)*". Belum pernah diangkat sebelumnya,

pendapat atau temuan peneliti lain yang terdapat dalam penulisan ini dikutip berdasarkan kode etik ilmiah. Penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan keasliannya, karena penulis beranggapan belum pernah ada yang mengkaji secara umum atau menyeluruh tentang judul yang sedang diteliti. Terdapat beberapa penelitian yang membahas hal yang berkaitan dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu :

- 1) Idrus Al Jufri dengan Judul : “Peran Kepala Kantor Pertanahan dalam Pengawasan terhadap Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara”.

Rumusan masalah :

- a. Bagaimana peran Kepala Kantor Pertanahan dalam Pengawasan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara?
- b. Kendala apa yang dihadapi oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam Pengawasan terhadap Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara?

Adapun perbedaan dari penelitian di atas dengan penelitian yang diusulkan oleh penulis adalah :

Mengenai permasalahan yang diangkat adalah berbeda karena kajian penelitian terdahulu membahas mengenai peran Kepala Kantor Pertanahan dalam Pengawasan Camat sebagai Pembuat Akta Tanah Sementara, sedangkan permasalahan yang akan dikaji dalam usulan penelitian ini adalah mengenai pelaksanaan

pembinaan dan pengawasan oleh Majelis Pembina Dan Pengawas Daerah terhadap PPAT Sementara.

2) Ockhy Loedvian Zulkarnain : “Pembinaan Dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Di Kabupaten Bantul”

Rumusan masalah :

- a. Bagaimana mekanisme pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh kepala kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bantul?
- b. Bagaimana penerapan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh kepala kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bantul?

Adapun perbedaan dari penelitian di atas dengan penelitian yang diusulkan oleh penulis adalah :

Mengenai permasalahan yang diangkat adalah berbeda karena kajian penelitian terdahulu ini membahas mengenai mekanisme dan penerapan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, sedangkan usulan penelitian ini akan membahas mengenai pelaksanaan dan kendala dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan oleh Majelis Pembina



Dan Pengawas Daerah terhadap PPAT Sementara di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul.

- 3) Ardila Thaha : “Dampak Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Tempat Kedudukannya Berbeda Dengan Tempat Kedudukan Sebagai Notaris (Studi Kasus PPAT Kota Semarang)”

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimanakah dampak hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai Notaris?
- b. Apakah Notaris dan PPAT yang berbeda kedudukannya masih relevan?
- c. Bagaimanakah tindakan dan langkah-langkah yang dapat dilakukan jika didalam praktek seorang Notaris / PPAT mendapatkan wilayah jabatan yang berbeda?

Adapun perbedaan dari penelitian di atas dengan penelitian yang diusulkan oleh penulis adalah :

Mengenai permasalahan yang diangkat adalah berbeda karena kajian penelitian terdahulu ini membahas mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Tempat Kedudukannya Berbeda Dengan Tempat Kedudukan Sebagai Notaris, studi kasus penelitian tersebut dilakukan di Kota Semarang, sedangkan permasalahan yang akan dikaji dalam usulan penelitian yang akan

dilakukan oleh penulis adalah pada PPAT yang berkedudukan pada Kabupaten Sleman DI.Yogyakarta.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Pengertian PPAT dan Akta Otentik**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang pejabat publik yang memiliki wewenang untuk menyusun akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Regulasi terkait PPAT termasuk dalam :

*“Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.”*

Akta Otentik diatur dalam Pasal 165 HIR dan 265 RGB yang berbunyi *“Suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum didalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”*.

Akta otentik juga diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi *“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat”*.

Menurut A. Pitlo, sebuah akta adalah suatu dokumen yang disusun dengan maksud untuk menjadi bukti tertulis yang sah.<sup>11</sup>

Dokumen tersebut dirancang untuk digunakan oleh individu atau entitas

---

<sup>11</sup> M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta: Intermasa, 1978, hlm. 52

tertentu dalam rangka memenuhi keperluan yang spesifik sesuai dengan tujuan pembuatannya.<sup>12</sup>

Dalam proses pembuatan akta, penting untuk memastikan bahwa semua pihak mencapai titik temu, dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan yang sama dan memastikan pemahaman yang seragam mengenai peristiwa dan tindakan hukum yang akan dicatat dalam akta tersebut. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan merupakan salah satu alat bukti utama dalam perkara perdata.<sup>13</sup> Kekuatan pembuktian akta dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yaitu:<sup>14</sup>

- a. Kekuatan Pembuktian Lahir
- b. Kekuatan Pembuktian Formil
- c. Kekuatan Pembuktian Materiil

## 2. Teori Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban didefinisikan sebagai keadaan wajib untuk menanggung atas apa yang telah dilakukan, dapat berupa dilakukan penuntutan, diperkarakan, dipersalahkan, dan sebagainya.<sup>15</sup> Secara umum, prinsip hukum mengemukakan bahwa

*“setiap entitas hukum yang melakukan tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi pihak lain, wajib bertanggung jawab atas tindakan tersebut kepada pihak yang merasa dirugikan,*

---

<sup>12</sup> I Ketut Artadi, *Kumpulan Peraturan Perundang-Undangan Hukum Acara Perdata*, cetakan Pertama, Denpasar: Pustaka Bali Post, 2009, hlm. 86.

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-1, Edisi Ke-7, Yogyakarta: Liberty, 2006, hlm. 160-161.

<sup>15</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi keempat, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014, hlm.1398

*berlaku bagi semua entitas hukum, baik individu maupun badan hukum.”<sup>16</sup>*

Menurut Muhammad Nuh, tanggung jawab dianggap sebagai fondasi yang kuat bagi kemanusiaan, baik dalam struktur maupun dalam makna serta substansinya, sehingga tanggung jawab dianggap sebagai simbol keutamaan manusia. Konsep tanggung jawab ini mengidentifikasi perbedaan antara manusia dengan makhluk lainnya.<sup>17</sup> Hukum mengenal istilah kecakapan, atau kemampuan, yang merujuk pada kapabilitas seseorang untuk melakukan tindakan berdasarkan pertimbangan atau kebijakannya sendiri dan bertanggung jawab atas konsekuensi dari tindakannya tersebut.

Dalam konsep hukum publik, pertanggungjawaban hukum berkaitan dengan penggunaan kewenangan, yang kemudian melahirkan suatu prinsip “*geen bevoegdheid zonder verantwoordelijkheid, there is no authority without responsibility*”, yang artinya tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban.<sup>18</sup>

Berdasarkan “Pasal 10 ayat 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” yang berbunyi “PPAT yang diberhentikan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c, terdiri atas:

- a. Diberhentikan dengan hormat;
- b. Diberhentikan dengan tidak hormat; dan

---

<sup>16</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, Jakarta: Rajawali Press, 2014, hlm.318.

<sup>17</sup> Muhammad Nuh, *Etika Profesi Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2011, hlm. 79

<sup>18</sup> Ridwan, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, Yogyakarta: FH UII Press, 2009, hlm. 51

- c. Diberhentikan sementara.

Tanggung jawab terbagi menjadi tiga (3) macam yaitu sebagai berikut;<sup>19</sup>

- a. Perdata yaitu dikarenakan subyek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum;
- b. Pidana yaitu dikarenakan subyek hukum melakukan tindak pidana; dan
- c. Administrasi yaitu subyek hukum melakukan pelanggaran atau kesalahan administrasi.

### 3. Teori Pembatalan

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya seperti yang telah dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan “*batal*”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “*batal dan tak berhargalah*” (Pasal 879 KUH Perdata) atau “*tidak mempunyai kekuatan*” (Pasal 1335 KUH Perdata).<sup>20</sup> Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi persyaratan objektif, maka masih ada peluang untuk mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim harus menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.<sup>21</sup>

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau nonexistent yang artinya ketiganya

---

<sup>19</sup> Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Cetakan 1, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hlm. 208.

<sup>20</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT: Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 364.

<sup>21</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 22.

mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukum atau tiadanya sesuatu yang pokok dalam suatu perjanjian tersebut. Maka dapat disimpulkan dengan sederhana, bahwa batal demi hukum dikarenakan tidak terpenuhinya suatu syarat objektif, syarat formal, dan syarat-syarat lain yang merupakan esensi dalam perjanjian sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ ketentuan yang berlaku yang disebut batal nonexistant.<sup>22</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Obyek dan Narasumber Penelitian**

Obyek penelitian yang akan diteliti dalam penulisan tesis ini adalah Keabsahan Jabatan Dan Akibat Hukum Akta Yang Dibuat Oleh PPAT Yang Tempat Kedudukannya Berbeda Dengan Kedudukannya Sebagai Notaris (Studi Kasus PPAT di Kabupaten Sleman), dan Bagaimana keabsahan dan akibat hukum akta yang dibuat oleh PPAT yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris.

Narasumber penelitian adalah pihak-pihak yang akan memberikan informasi atau data yang diperlukan terkait dengan obyek penelitian. Narasumber penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD) Kabupaten Sleman atau yang mewakili adalah Majelis Pembina dan

---

<sup>22</sup> Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasi)*, Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012, hlm. 45.

Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kemudian Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kabupaten Sleman atau anggota yang mewakili.

## **2. Data Penelitian atau Bahan Hukum**

Pada kajian ini, peneliti menggunakan bahan penelitian dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

Penelitian kepustakaan untuk menghasilkan data sekunder yang terdiri dari Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, dan Bahan Hukum Tersier.<sup>23</sup>

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, yang digunakan terdiri dari:

- 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm.12

- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - 8) Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah
  - 9) Kode Etik Notaris
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen teks. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku, teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan sebagai pendukung dalam penelitian ini yaitu:
- 1) Buku-buku ilmiah yang terkait;
  - 2) Hasil Penelitian terkait;
  - 3) Makalah-makalah seminar terkait;
  - 4) Jurnal hukum dan literature yang terkait;
  - 5) Hasil Penelitian terkait;



- 6) Makalah-makalah seminar terkait
  - 7) Jurnal hukum dan literature yang terkait.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum dan ensiklopedia.
- d. Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan untuk menghasilkan data primer. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya yaitu subjek penelitian.
- 1) Lokasi penelitian  
Lokasi penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Alasan pemilihan lokasi ini adalah dikarenakan permasalahan dalam kajian ini ditemukan pada lokasi tersebut.
  - 2) Narasumber
    - a) Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Sleman;
    - b) Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD) Kabupaten Sleman atau yang mewakili adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kemudian Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kabupaten Sleman atau anggota yang mewakili, dan Dosen.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan dan Pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan dua teknik sebab data yang diperlukan berupa data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data primer yang berasal dari lapangan (*field search*) menggunakan teknik wawancara. Narasumber mengikuti wawancara bebas artinya penulis selaku pewawancara menyediakan poin-poin pertanyaan kemudian narasumber menjawab, dua narasumber yang akan penulis wawancara yaitu, Ketua Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MPPD) Kabupaten Sleman atau yang mewakili adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kabupaten Sleman atau anggota yang mewakili dan Dosen.

Teknik pengumpulan data sekunder menggunakan teknik penelusuran kepustakaan. Penelusuran Kepustakaan yakni dilakukan dengan cara menyeleksi data sekunder atau bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum, serta menyusun data hasil penelitian secara runtut sistematis dan logis. Adanya hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya akan memberikan gambaran umum dari hasil penelitian.

#### **4. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan yang terkait dengan Pengaruh Hukum Terhadap Akta Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Tempat Kedudukanya Berbeda Dengan Kedudukanya Sebagai Notaris (studi kasus PPAT di Kabupaten Sleman), sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat (penegak hukum) dalam realitas, karena hukum (peraturan) selalu berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.<sup>24</sup>

#### **5. Analisis Penelitian**

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif<sup>25</sup>, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis, yang selanjutnya dikaji dengan metode berfikir secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan (data sekunder), kemudian dibuat kesimpulan yang

---

<sup>24</sup> Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1983, Hal.56

<sup>25</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 50

berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini. Hasil analisis tersebut dipaparkan secara deskriptif, yaitu cara menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan sehingga diperoleh uraian hasil penelitian yang bersifat deskriptif-kualitatif yang nantinya akan diperoleh art dan kesimpulan untuk menjawab permasalahan.

#### **H. Sitematika Penulisan**

BAB I adalah Pendahuluan yang berisi latar belakang yang akan diangkat menjadi sebuah penelitian. Pada bagian pendahuluan tersebut terdiri dari Latar Belakang Masalah yang menjelaskan terkait alasan mengapa judul tesis ini diangkat, Rumusan Masalah yang diangkat ada dua yaitu Pertama, Bagaimana keabsahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris? Kedua, Bagaimana keabsahan dan akibat hukum akta yang dibuat oleh PPAT yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris?. Adapun tujuan penelitiannya adalah untuk menjawab rumusan masalah yang diangkat oleh penulis, orisinalitas penelitian menggunakan tiga perbandingan karya ilmiah, metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian menggunakan dua teknik dikarenakan data yang diperlukan berupa data primer dan sekunder, Teknik pengumpulan data primer yang berasal dari lapangan (*field search*) menggunakan teknik wawancara, sedangkan Teknik pengumpulan data sekunder menggunakan teknik penelusuran kepustakaan. Metode pendekatan yang digunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris yaitu sebuah metode penelitian hukum

yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat, serta bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier kemudian diakhiri dengan Sistematika Penulisan.

BAB II adalah Tinjauan Pustaka yang berisi penjelasan secara teori terkait pembahasan dalam tugas akhir ini. Poin A membahas mengenai tinjauan umum mengenai pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dan terkait dasar hukum yang mengaturnya. Poin B membahas tentang tinjauan umum mengenai pengertian Notaris dan terkait dasar hukum yang mengaturnya. Poin C membahas kode etik mengenai pengertian secara umum apa itu Kode Etik PPAT dan Notaris. Poin D membahas tentang tinjauan umum mengenai jenis-jenis akta dan bagaimana dasar hukum yang mengatur mengenai akta autentik.

BAB III membahas terkait hasil analisis penelitian dalam menjawab rumusan masalah yang diangkat dalam tugas akhir ini. Pertama, membahas terkait keabsahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris. Kedua, keabsahan dan akibat hukum akta yang dibuat oleh PPAT yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris. Pertama, jika dilihat dari peraturan yang berlaku mengenai Peraturan jabatan dan kode etik PPAT tersebut jelas melanggar peraturan negara sekaligus kode etik dari Notaris maupun PPAT. Kedua, Terkait akta yang dibuat oleh PPAT yang melanggar larangan jabatan, yang dengan sadar dan sengaja melanggar ketentuan mengenai kedudukan wilayah jabatan

yang berbeda dengan kedudukannya sebagai Notaris, yang mana jelas melanggar peraturan negara sekaligus kode etik dari Notaris maupun PPAT, di kemudian hari jika terjadi sengketa, maka akta tersebut amat sangat dimungkinkan menurun kekuatannya dan batal demi hukum.

BAB IV adalah penutup dalam bab ini membahas terkait hasil akhir atau kesimpulan yang dapat diambil dari pembahasan yang telah diuraikan, kesimpulan pertama berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah dikenakan sanksi pemberhentian sementara oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sebelum diberikan sanksi berupa pemberhentian sementara tersebut, diberikan kesempatan kepada yang bersangkutan untuk membela diri sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kedua, Terkait akta yang dibuat oleh PPAT yang melanggar larangan jabatan, yang dengan sadar dan sengaja melanggar ketentuan mengenai kedudukan wilayah jabatan yang berbeda dengan kedudukannya sebagai Notaris, dan menjalankan jabatannya tersebut lebih dari tiga tahun, maka akta tersebut memiliki permasalahan baik dari segi isi akta maupun proses pembuatannya, yang mana jelas melanggar peraturan negara sekaligus kode etik dari Notaris maupun PPAT, di kemudian hari sangat dimungkinkan sekali dapat terjadi sengketa, maka akta tersebut amat sangat dimungkinkan menurun kekuatannya dan batal demi hukum.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM MENGENAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, NOTARIS, KODE ETIK DAN AKTA

#### A. Pengertian Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan), menyebutkan bahwa:

*“PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan *“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.*

Pasal 1 ayat (1) dari PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dalam peraturan ini yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Ketiga peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Maksud dari *“pejabat umum”* ialah orang yang diangkat oleh instansi yang

berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>26</sup>

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW).

Pasal 1869 BW menyebutkan:

*“suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”*

Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah Pejabat. Dengan demikian menurut Habib Adjie, *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang berhubungan dengan kepentingan masyarakat, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai Pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan masyarakat.<sup>27</sup>

Pasal 1 angka 44 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 1 ayat PP (1) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang dimaksud dengan Pejabat Umum itu tidak hanya diberikan kepada Notaris saja tetapi juga dapat diberikan kepada PPAT dan Pejabat Lelang.

Soegondo Notodisoejo mengatakan:

*“Pejabat Umum adalah seorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan (gezag) dari pemerintah”.*

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan, Djambatan*, Jakarta, 2003, hlm. 486

<sup>27</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 27



Hal di atas dapat disimpulkan bahwa terdapat sifat, ciri, atau karakteristik yang membuatnya berbeda dari berbagai jabatan lain dalam masyarakat.<sup>28</sup>

Budi Untung menyatakan bahwa PPAT adalah seorang pejabat publik yang membantu memperkuat setiap tindakan hukum terkait kepemilikan tanah yang dilakukan oleh subjek hak yang bersangkutan dan diresmikan melalui sebuah akta autentik. Oleh karena itu, PPAT sering disebut sebagai mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>29</sup>

Sebagai pejabat umum, pejabat pembuat akta tanah memiliki kedudukan yang *independen*, tidak memihak, dan tidak berada di bawah kekuasaan atau otoritas pihak lain yang menunjuknya. Mereka memiliki wewenang yang ditetapkan berdasarkan peraturan hukum yang mengatur jabatan tersebut, serta bertanggung jawab secara akuntabel kepada masyarakat, negara, dan Tuhan.<sup>30</sup>

Pejabat yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta jual beli hak atas tanah meliputi PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus.<sup>31</sup> Pasal 2 ayat Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menegaskan bahwa: “Tugas pokok PPAT adalah melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan menyusun akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun”. Akta yang telah dibuat dan dikeluarkan oleh

---

<sup>28</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm.44

<sup>29</sup> Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2015, hlm.26

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 102

<sup>31</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 122.

PPAT akan menjadi landasan bagi perubahan data pendaftaran tanah. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT mencantumkan delapan jenis perbuatan hukum yang termasuk di antaranya adalah jual beli.

Kewenangan PPAT disebutkan dalam Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Pasal ini menyatakan bahwa PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta autentik terkait semua tindakan hukum yang telah disebutkan sebelumnya mengenai kepemilikan tanah dan hak atas satuan rumah susun yang berada dalam wilayah kerjanya.

Mengacu pada pasal tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa pejabat lain tidak diperjerkankan untuk melakukan penyusunan akta, kecuali dalam hal pemindahan hak yang dilakukan melalui mekanisme lelang. Undang-Undang Hak Tanggungan secara jelas menegaskan bahwa:

*“PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian hak tanggungan.”*

## **B. Pengertian Umum Jabatan Notaris**

Notaris merupakan seorang pejabat umum yang memiliki kekuasaan eksklusif untuk menyusun akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh hukum atau diminta oleh pihak yang terkait untuk dicatat dalam sebuah akta autentik. Tugas-tugas notaris meliputi memastikan keabsahan tanggal pembuatan akta, menyimpan dokumen resmi, dan memberikan dokumen resmi tersebut

dalam bentuk gross, salinan, dan kutipan, selama tidak ada peraturan yang secara spesifik menugaskan atau mengesampingkan tugas tersebut kepada pejabat atau individu lainnya.<sup>32</sup>

Notaris adalah sebuah profesi di bidang hukum yang menjanjikan, membutuhkan sejumlah kompetensi khusus yang harus dimiliki. Seorang notaris tidak dapat menjalankan praktiknya tanpa memiliki kemampuan yang memadai. Dasar dari profesi ini adalah pendidikan di bidang hukum, di mana seseorang harus menyelesaikan pendidikan Strata 1 Ilmu Hukum sebelum melanjutkan ke Pendidikan Strata 2 di bidang hukum kenotariatan. Sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, notaris diatur oleh Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang mengubah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris, yang juga dapat disebut sebagai pejabat negara atau pejabat umum, bertanggung jawab atas beberapa tugas umum dari negara, terutama di bidang hukum perdata.<sup>33</sup>

Notaris, sebagai pejabat umum, memiliki kewenangan yang lebih luas daripada PPAT karena notaris memiliki hak untuk membuat akta otentik terkait perjanjian, tindakan, dan ketetapan yang diatur oleh undang-undang atau diminta oleh pihak-pihak yang terlibat, kecuali jika kewenangan tersebut dikecualikan oleh undang-undang untuk pejabat lain. Sementara itu, PPAT hanya memiliki wewenang untuk menyusun delapan jenis akta

---

<sup>32</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 13.

<sup>33</sup> Yudha Pandu (ed.), *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2009, hlm. 2.

yang berkaitan dengan pemindahan dan pemberatan hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PMNA/Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Notaris, sebagai bagian dari penegak hukum, memiliki peran penting karena menciptakan dokumen tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian. Para pakar hukum berpendapat bahwa akta yang dibuat oleh notaris dapat diakui di pengadilan sebagai bukti yang kuat tentang isi dokumennya. Namun demikian, ada kemungkinan untuk menyangkalnya dengan bukti yang relevan oleh saksi-saksi yang dapat membuktikan kebenaran dari apa yang disampaikan dalam akta notaris tersebut.<sup>34</sup>

Pemerintah menginginkan notaris sebagai seorang pejabat umum yang ditunjuk dan dipecat oleh Pemerintah, serta diberi tanggung jawab dan hak untuk memberikan layanan kepada masyarakat dengan membantu dalam pembuatan perjanjian dan menyusun serta mengesahkan akta. Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana yang tertera pada peraturan-peraturan tentang kepegawaian, walaupun disebut sebagai pejabat umum. Notaris terikat oleh peraturan-peraturan jabatan pemerintah dan tidak menerima gaji serta pensiun dari Pemerintah, tetapi mendapatkan penghasilan dari honorarium atau fee yang diterima dari klien-kliennya.<sup>35</sup>

Definisi Notaris dalam sistem Hukum Sipil yang tertuang dalam Pasal 1 Ordonansi, Stbl. 1860 Nomor 3 tentang Jabatan Notaris di Indonesia

---

<sup>34</sup> Liliana Tedjosaputro, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Agung, Semarang, 1991, hlm. 4.

<sup>35</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press., Yogyakarta, 2009, hlm. 16.

yang mulai berlaku sejak 1 Juli 1860, yang kemudian diterjemahkan oleh Soegondo Notodisoedo (1993), dapat dirangkum sebagai berikut:

*“Notaris adalah pejabat umum, khususnya (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik tentang semua tindakan, perjanjian-perjanjian, dan keputusan-keputusan yang diharuskan oleh prundang-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyaktakan dalam surat otentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarka grosse, salinan-salinan (turunanturunan) dan kutipan-kutipannya, semuanya itu apabila pembuatan aktaakta demikian itu atau dikhususkan itu atau dikhususkan kepada pejabatpejabat atau orang-orang lain, ”*

Notaris memberikan layanan hukum kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang mengubah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dengan diberlakukannya undang-undang ini, Peraturan tentang Jabatan Notaris di Indonesia (Stb. 1860 Nomor 3) ditarik dan dianggap tidak berlaku lagi.<sup>36</sup>

Hukum yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia telah mengalami banyak perubahan dan variasi sejak awal. Sejumlah peraturan hukum yang berbeda telah disatukan menjadi satu dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Sebagai contoh, dalam hal pengawasan, penunjukan, dan pemecatan Notaris, dengan adanya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, terjadi penyatuan hukum dalam regulasi Notaris di Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

---

<sup>36</sup> Ngadino, *Tugas dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, 2019, hlm. 4

menjadi patokan tertulis untuk menilai keabsahan Notaris dalam melaksanakan tugas-tugasnya<sup>37</sup>

### C. Kode Etik Notaris dan PPAT

Jabatan notaris dan PPAT merupakan jabatan umum yang diatur di dalam Undang-undang, dengan maksud dan tujuan untuk maksud melayani umum yang membutuhkan akta otentik, serta merupakan bagian dari profesi hukum. Dalam menjalankan tugas dan fungsinya notaris dan PPAT terdapat kode etik yang harus ditaati dan dilaksanakan. Undang- Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan merupakan pengganti dari *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederland Indie* (Stbl. 1860:3) atau biasa disebut dengan Peraturan Jabatan Notaris (PJN), merupakan bukti bahwa dalam kaitannya dengan notaris memiliki kaitan yang tidak dapat dipisahkan dari kebutuhan akan notaris di dalam kehidupan masyarakat.

Akta notaris yang bertentangan dengan hukum akan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.<sup>38</sup> Dengan demikian, untuk menemukan kebenaran dari akta otentik tersebut perlu dilakukan proses hukum sehingga akan diketahui bahwa kepastian hukum harus diberikan kepada masyarakat. Proses gugatan perdata dilakukan oleh pihak yang dirugikan oleh adanya akta tersebut, dengan demikian pihak yang dirugikan tersebut memiliki hak untuk

---

<sup>37</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 38

<sup>38</sup> Soegondo R Notodisorjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, h.

menggugat seara perdata notaris dan PPAT tersebut, dengan disertai tuntutan penggantian biaya ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan tersebut.

Notaris dan PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap kode etik akan diberikan sanksi oleh intitusi yang menaungi notaris dan PPAT, dalam hal ini jika seorang notaris maka akan dilakukan pengawasan oleh Ikatan Notaris Indonesia atau bisa disingkat dengan INI. Ketika seorang notaris terbukti melakukan pelanggaran, maka INI melalui majelis pengawas wilayah memiliki kewenangan untuk memberikan sanksi baik sanksi teguran lisan dan tertulis, sanksi pemberhentian sementara, maupun pemberhentian secara tidak terhormat bagi notaris yang bersangkutan

Meski demikian, untuk sanksi pemberhentian secara tidak terhormat hanya dapat dilakukan oleh Menteri terkait setelah mendapatkan usulan dari Majelis Pengawas Pusat Ikatan Notaris Indonesia.<sup>39</sup> Kode etik bagi pejabat umum merupakan landasan dalam menjalankan tanggung jawab profesi, dengan adanya kode etik diharapkan setiap notaris dan PPAT dapat memberikan pelayanan maksimal bagi masyarakat.

Kode etik notaris diatur dalam kongres luar biasa Ikatan Notaris Indonesia tanggal 29-30 Mei 2015, dalam aturan tersebut dijelaskan bahwa kode etik notaris merupakan kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (Perkumpulan). Sedangkan kode etik notaris berlaku bagi seluruh anggota perkumpulan maupun orang lain

---

<sup>39</sup> Indonesia Legal Center Publishing, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, CV. Karya Gemilang. Jakarta, 2009, Tanpa halaman

(selama orang yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris), baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari.

Sedangkan untuk kode etik Ikatan Pajabat Pembuat Akta Pajabat Tanah (PPAT) diatur dalam Keputusan Menteri Agrarian Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP- 4.1/IV/2017 Tanggal 27 April 2017. Dalam aturan tersebut dijelaskan bahwa:

*“Kode etik PPAT merupakan 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 tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti”.*

Adapun berlakunya kode etik PPAT memiliki ruang lingkup sebagaimana yang ditur di dalam:

*“Pasal 2 Keputusan Menteri Agrarian dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP- 4.1/IV/2017 Tanggal 27 April 2017 yaitu Kode Etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari”.*

#### **D. Akta**

Dalam bahasa belanda, istilah “akta” disebut sebagai “acte” atau “akta”. Selanjutnya, dalam bahasa Inggris istilah “akta” disebut “act” atau “deed” yang secara umum memiliki arti, yaitu:

- 1) Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*).
- 2) Tulisan yang diciptakan untuk digunakan atau digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu tulisan yang dipresentasikan kepada pembuktian tertentu.



Dalam perspektif etimologi, menurut S. J. Fachema Andreae “akta” berasal dari bahasa latin “acta” yang berarti “*geschrift*” atau surat.<sup>40</sup> Pendapat lain dari R. Subekti dan R. Tjitro Sudibo yang mengatakan bahwa “acta” adalah bentuk jamak dari kata “actum”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.<sup>41</sup> A. Pitlo, yang dikutip Suharjono menjelaskan bahwa akta adalah “suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat”.<sup>42</sup>

Akta notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUHPerdara pasal 1870 dan HIR pasal 165 yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak. Akta notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUH Perdata pasal 1868 dan HIR 165, akta autentik merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan memiliki kedudukan hukum yang kuat.<sup>43</sup>

Ditinjau dari segi pembuatannya, dalam hukum kenotariatan dikenal 2 (dua) macam jenis akta yaitu :

- 1) Akta Otentik.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, Akta Otentik merupakan:

---

<sup>40</sup> Suharjono, “*Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123*”, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, 1995, hlm.128

<sup>41</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980, hlm.9.

<sup>42</sup> Suharjono, op. cit., hal.43

<sup>43</sup> Agus Pandoman, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris, Edisi Revisi*, Insan Paripurna : Yogyakarta, 2021, hlm.8.

*“akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta dibuat.”*

Berdasarkan pihak yang membuatnya, akta otentik dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>44</sup>

a. Akta Para Pihak (*Partij Akte*).

Merupakan akta yang berisi keterangan yang dikehendaki oleh para pihak untuk dimuatkan dalam akta bersangkutan. Misalnya : Akta Jual Beli, Akta Perjanjian Pinjam Pakai, Akta Perjanjian Kredit, Akta Perjanjian Sewa Menyewa, dan lain-lain.

Jadi unsur-unsur dari Akta Para Pihak (*Partij Akte*) adalah:

- i. Inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan.
- ii. Berisi keterangan para pihak.

b. Akta Pejabat (*Ambtelijk Akte atau Relaaas Akte*).

Merupakan akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat berwenang tentang apa yang dia lihat dan saksikan dihadapannya. Jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Yang termasuk kedalam akta ini antaranya : Berita Acara Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas, Berita Acara Lelang, Berita Acara Penarikan Undian, Berita Acara Rapat Direksi Perseroan Terbatas, Akta Kelahiran, Akta Kematian, Kartu Tanda Penduduk, Surat Izin Mengemudi, Ijazah, Daftar

---

<sup>44</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Op Cit hlm.34

Inventaris Harta Peninggalan dan lain-lain. Jadi unsur-unsur dari Akta Pejabat (*Ambtelijk Akte atau Relaa's Akte*) adalah:

- i. Inisiatif ada pada pejabat,
- ii. Berisi keterangan tertulis dari pejabat (*ambetenaar*) pembuat akta.

## 2) Akta Di bawah Tangan.

Pasal 1874 KUHPerdara menentukan bahwa :

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

Dari penjelasan-penjelasan di atas dapat kita simpulkan bahwa, perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah-tangan adalah :

- a. Akta Otentik disusun dengan bantuan Notaris atau pejabat umum yang memiliki kewenangan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, dengan format yang telah ditetapkan.
- b. Akta di bawah tangan dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat tanpa intervensi dari Notaris atau pejabat umum, sehingga formatnya dapat bervariasi tergantung pada kesepakatan para pihak.

### BAB III

#### ANALISIS TENTANG KEABSAHAN JABATAN DAN AKIBAT HUKUM AKTA YANG DIBUAT OLEH PPAT YANG TEMPAT KEDUDUKANNYA BERBEDA DENGAN KEDUDUKANNYA SEBAGAI NOTARIS

##### A. Keabsahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan), menyebutkan bahwa:

*“PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan *“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.*

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW).

Pasal 1869 BW menyebutkan:

*“suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”*

Dalam kamus hukum, *Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat. Dengan demikian, menurut Habib Adjie, *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang bertugas dalam urusan yang berkaitan dengan kepentingan

masyarakat. Dengan demikian, *Openbare Ambtenaren* dapat dipahami sebagai pejabat yang bertanggung jawab untuk menyusun akta otentik yang melayani kepentingan masyarakat.

Pasal 1 ayat (1) dari PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dalam peraturan ini yang dimaksud dengan PPAT adalah:

*“Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”*

Dari tiga peraturan perundang-undangan di atas, dapat disimpulkan bahwa PPAT memiliki kedudukan sebagai pejabat umum. Maksud dari *“pejabat umum”* ialah seseorang yang diangkat oleh instansi yang memiliki kewenangan, dan bertugas untuk melakukan pelayanan kepada masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pasal 1 angka 44 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 1 ayat PP (1) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang dimaksud dengan Pejabat Umum itu tidak hanya diberikan kepada Notaris saja tetapi juga dapat diberikan kepada PPAT dan Pejabat Lelang.

Soegondo Notodisejo mengatakan:

*“Pejabat Umum adalah seorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan (gezag) dari pemerintah.”*

Hal di atas dapat disimpulkan bahwa terdapat sifat, ciri, atau karakteristik yang membuatnya berbeda dari berbagai jabatan lain dalam masyarakat.

Dalam pasal 8 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa, PPAT dapat berhenti menjabat apabila :

- 1) Telah meninggal dunia
- 2) Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan usia tersebut dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
- 3) Diberhentikan oleh Menteri Mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas :
  - a) Diberhentikan dengan Hormat
  - b) Diberhentikan dengan tidak hormat
  - c) Diberhentikan sementara.

Pada Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang baru ditetapkan tanggal 22 Juni 2016, wilayah jabatan seorang PPAT menjadi sama dengan notaris yaitu meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya, namun dalam pelaksanaannya belum dapat diterapkan secara optimal karena ketentuan mengenai perubahan daerah kerja PPAT tersebut akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri dan hal tersebut membutuhkan waktu mengingat banyak hal yang berkaitan dengan perpindahan daerah kerja

PPAT tersebut. Namun, Menteri Negara yang bertanggung jawab atas pengangkatan dan pemberhentian Notaris serta PPAT berada di bawah Kementerian yang berbeda. Namun, tidak jarang terjadi situasi di mana seorang Notaris yang sudah diangkat dan memiliki daerah kerja atau wilayah jabatan tertentu ingin juga menjadi seorang PPAT. Namun, setelah lulus ujian, seringkali mereka diangkat sebagai PPAT untuk daerah kerja atau wilayah jabatan yang berbeda dengan daerah kerja atau wilayah jabatan mereka sebagai Notaris.

Pasal 17 ayat (1) huruf g Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menegaskan bahwa Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai PPAT dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukannya sebagai Notaris. Pada kenyataannya masih ada notaris yang membuka kantor PPAT di luar tempat kedudukannya sebagai Notaris. Hal ini dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum dalam hal pembuatan akta, dan dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat yang menggunakan jasanya. Penegasan lebih lanjut dari larangan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menegaskan bahwa tempat kedudukan Notaris sebagai PPAT wajib mengikuti tempat kedudukan notaris.

Undang-Undang tentang Jabatan Notaris mengatur tentang larangan bagi Notaris yang ingin merangkap jabatan sebagai PPAT di luar wilayah kerjanya. Hal ini termasuk dalam larangan yang diatur dalam peraturan tentang Notaris. Berdasarkan Peraturan Pemerintah mengenai Peraturan Jabatan PPAT, disebutkan dengan jelas bahwa :

*“PPAT dapat memiliki kedudukan ganda sebagai Notaris dengan syarat bahwa PPAT tersebut memiliki tempat kedudukan yang sama dengan Notaris.”*

Namun, PPAT tidak diperkenankan untuk menduduki jabatan ganda/merangkap, sebagai:

- 1) advokat, konsultan atau penasehat hukum;
- 2) pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha daerah, pegawai swasta;
- 3) pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK);
- 4) pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri atau perguruan tinggi swasta;
- 5) surveyor berlisensi;
- 6) penilai tanah;
- 7) mediator; dan/atau
- 8) jabatan lainnya yang dilarang oleh ketentuan peraturan perundangundangan.

Dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 terdapat ketentuan bahwa kewajiban PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris wajib berkantor yang sama dengan tempat kedudukan notaris. Pasal tersebut berbunyi:<sup>45</sup>

*“(1) PPAT wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.*

---

<sup>45</sup> Pasal 20, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.



*(1a) PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris, harus berkantor yang sama dengan tempat kedudukan Notaris.*

*(2) PPAT wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri."*

Dalam UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) jelas disebutkan "*Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai PPAT diluar wilayah jabatan Notaris*" dan Notaris akan ditangguhkan dari jabatannya sementara waktu jika terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan yang ada dalam jabatannya. Sehingga, jika Notaris tersebut memiliki wilayah kerja yang berbeda dari yang telah diatur dan melanggar larangan jabatan, ia akan diberhentikan sementara dari jabatannya selama maksimal enam bulan. Sebelum dilakukan pemberhentian, Notaris tersebut diberikan kesempatan untuk membela diri secara bertahap di hadapan Majelis Pengawas yang bertanggung jawab, baik di tingkat daerah, wilayah, maupun pusat.

Meskipun dalam hal Notaris yang diberhentikan sementara dari jabatannya tersebut dapat diangkat kembali menjadi Notaris oleh Menteri setelah masa pemberhentian sementara berakhir. Dalam kaitan ini perlu dipahami bahwa diangkat sebagai PPAT yang berbeda wilayah jabatan dengan Notaris tidak bersifat sementara, tapi bersifat tetap, apakah mungkin, dengan tidak merubah (tidak pindah) Wilayah Jabatan, setelah masa 6 (enam) bulan masa pemberhentian sementara sementara berakhir dapat diangkat kembali dalam wilayah jabatan yang sama pula?.

Bahwa agar sama wilayah jabatan Notaris dan PPAT, apakah dapat Notaris yang bersangkutan mengundurkan diri dari wilayah jabatan yang

lama agar sama dengan PPAT? Jawabannya dapat, tapi permasalahannya jika ternyata tidak terdapat formasi pada wilayah/daerah jabatan tersebut, tentu tidak dapat dilakukan pengangkatan juga, begitu juga sebaliknya. Wilayah jabatan PPAT yang pindah dan menyesuaikan dengan wilayah jabatan Notaris, permasalahannya, apakah pada wilayah yang bersangkutan terdapat formasi? Apabila formasi tidak tersedia, tidak dapat dilakukan pengangkatan juga.

Mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, ditegaskan bahwa:

*“PPAT berhenti dari Jabatan sebagai PPAT karena melaksanakan tugas sebagai Notaris pada daerah kota/kabupaten yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT.”*

Berdasarkan hal tersebut, seseorang yang lulus PPAT dan menjalankan tugasnya sebagai Notaris akan berbeda tempat kedudukannya sebagai PPAT, oleh karenanya PPAT yang bersangkutan akan otomatis berhenti sebagai PPAT.

Sesuai Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu:<sup>46</sup>

*“PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris di kabupaten/kota selain pada tempat kedudukan sebagai PPAT wajib mengajukan pindah tempat kedudukan PPAT pada tempat kedudukan Notaris atau berhenti sebagai Notaris pada tempat kedudukan yang berbeda tersebut.”*

---

<sup>46</sup>Pasal 9 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Terlihat bahwa pasal di atas mengatur akibat hukum dalam hal Notaris/PPAT yang diangkat dalam wilayah jabatan yang berbeda. Keadaan tersebut menyebabkan PPAT yang bersangkutan otomatis harus memilih berhenti sebagai Notaris atau berhenti sebagai PPAT. Yang bersangkutan tidak berhak lagi membuat akta PPAT. Jika seorang PPAT ingin merangkap jabatan sebagai Notaris di suatu kabupaten atau kota yang berbeda dari tempat kedudukan PPAT tersebut, ia diwajibkan untuk memindahkan tempat kedudukan Notarisnya ke tempat yang sama dengan kantor PPAT tersebut. Jika tidak mengikuti ketentuan ini, bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan dapat mengakibatkan konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuatnya serta kedudukan jabatan Notaris dan PPAT yang dipegangnya.

Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan salah satu narasumber yaitu Triniken Tiyas Tirlin, S.H., jabatan beliau selaku Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kabupaten Sleman Sekaligus sebagai Wakil Ketua MPPD Kabupaten Sleman. Terkait permasalahan pada tesis ini narasumber menerangkan memang benar adanya telah terjadi kasus pelanggaran larangan jabatan yang dilakukan oleh salah satu pejabat PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Sleman yaitu Icuk Sugiarto, S.H., M.Kn., yang juga merangkap jabatan sebagai Notaris yang berkedudukan pada Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup>Hasil Wawancara dengan Narasumber Triniken Tiyas Tirlin, S.H., pada hari Selasa, 22 Januari 2024, pukul 11.00 WIB, di Kantor Notaris/PPAT Triniken Tiyas Tirlin, S.H., Jl. Kaliurang No.30, Kentungan, Condongcatur, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55281.

Narasumber Triniken Tiyas Tirlin menerangkan beberapa fakta yaitu pelanggaran larangan jabatan tersebut berlangsung cukup lama yaitu dalam kurun waktu kurang lebih 3 tahun sejak dari pejabat PPAT tersebut diangkat menjadi PPAT di Kabupaten Sleman pada 30 April 2019 dengan Nomor SK Pengangkatan 216/SK-400.HR.03.01/IV/2019, hingga pada akhirnya ditemukan pelanggaran larangan jabatan tersebut oleh IPPAT dan MPPD Kabupaten Sleman. Pejabat PPAT tersebut diangkat menjadi Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Kudus Jawa Tengah dengan nomor SK pengangkatan AHU-1095.AH.02.01.TAHUN 2010.

Narasumber Triniken Tiyas Tirlin menerangkan, dalam kasus tersebut pejabat PPAT tersebut telah melanggar peraturan negara sekaligus kode etik dari Notaris maupun PPAT. Dalam UUJN sendiri sangat jelas di terangkan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pada pasal 17 ayat (1) huruf g menerangkan Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai PPAT diluar tempat kedudukannya sebagai Notaris, dan pada Pasal 19 ayat (2) menjelaskan tempat kedudukan Notaris dan PPAT wajib mengikuti kedudukan Notaris, lanjut lagi pada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 pada pasal 9 ayat (1) PPAT yang merangkap sebagai notaris wajib mengajukan pindah tempat kedudukan PPAT pada tempat kedudukan Notaris atau berhenti sebagai Notaris pada tempat kedudukan yang berbeda tersebut.

Narasumber Triniken Tiyas Tirlin menerangkan, dalam kurun waktu 3 tahun sejak PPAT tersebut diangkat pada wilayah kerja di Kabupaten

Sleman DI.Yogyakarta, PPAT tersebut sudah membuat akta PPAT kurang lebih sebanyak tujuh ratus (700) akta. Dalam menangani kasus tersebut, narasumber menerangkan bahwa tindak lanjut yang dilakukan IPPAT dan MPPD yaitu bekerja sama dengan melakukan kroscek terlebih dahulu guna mengumpulkan bukti-bukti bahwa memang benar telah terjadi pelanggaran sebelum memanggil terduga pelanggaran larangan jabatan yang dilakukan oleh pejabat PPAT tersebut.

Proses pembinaan dan pengawasan telah diatur oleh negara, termasuk di dalamnya sanksi bagi PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran peraturan pada “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” Menteri memiliki kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan PPAT. Selanjutnya, Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan juga memiliki kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan di daerah.<sup>48</sup> Aspek pengawasan diantaranya terkait tempat kedudukan kantor PPAT.<sup>49</sup> Pengawasan dilakukan satu kali dalam setahun melalui pemeriksaan secara berkala ke kantor PPAT oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan.<sup>50</sup> Apabila ditemukan pelanggaran, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT akan melakukan pemeriksaan lebih lanjut dan mendalam.<sup>51</sup> Pengawasan yang dilakukan berupa penegakan

---

<sup>48</sup> Pasal 4, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>49</sup> Ibid Pasal 9 ayat (2)

<sup>50</sup> Ibid Pasal 10 Ayat (2)

<sup>51</sup> Ibid Pasal 10 Ayat (7)

hukum, pemberian sanksi yang dilaksanakan berdasarkan temuan dari Kementerian atas pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT, atau terhadap pengaduan dari masyarakat, baik individu atau badan hukum atau IPPAT.<sup>52</sup> Pemberian sanksi bagi PPAT yang terbukti merangkap sebagai notaris dan melanggar peraturan seperti memiliki tempat kedudukan yang berbeda seluruhnya diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT, dan berisiko diberhentikan sementara. Pengenaan sanksi ini dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN, dan dalam beberapa kasus, sanksi tersebut dapat diberlakukan tanpa adanya teguran tertulis sebelumnya.<sup>53</sup>

Narasumber Triniken Tiyas Tirlin menerangkan, dalam mekanisme pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT harus mengikuti ketentuan yang berlaku, kaitanya dalam hal ini yaitu berlaku Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 4 disebutkan :<sup>54</sup>

- “(1) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri.  
(2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan.”*

Lanjut lagi dalam Pasal 8 menerangkan Pengawasan terhadap PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, dapat berupa:<sup>55</sup>

- a. pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT; dan*

---

<sup>52</sup> Ibid Pasal 12 Ayat (1) dan (3)

<sup>53</sup> Ibid Pasal 13 Ayat (2)

<sup>54</sup> Pasal 4, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>55</sup> Ibid pasal 8

*b. penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT.*

Lanjut lagi dalam pasal 9 ayat (1) menerangkan: <sup>56</sup>

*“Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a dilakukan untuk memastikan PPAT melaksanakan kewajiban dan jabatan PPAT-nya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

Lanjut pada pasal 9 Ayat (2) Huruf a menerangkan:<sup>57</sup>

*“Pelaksanaan jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa: tempat kedudukan kantor PPAT”*

Narasumber Triniken Tiyas Tirlin menerangkan, Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban dalam lingkup jabatan PPAT. Kewajiban PPAT salah satunya yaitu melakukan pekerjaan dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan netral (tidak berpihak). Dalam Kasus tersebut narasumber menerangkan bahwa pejabat PPAT tersebut telah pula melanggar kode etik organisasi salah satunya yaitu mengenai ketidak kejujuran dan secara sadar telah melanggar larangan jabatan, narasumber menerangkan awal mula kasus tersebut pada akhirnya terkuak, yaitu ketika narasumber Triniken Tiyas Tirlin dikarenakan beliau selaku Pengurus Daerah MPD Notaris Kabupaten Sleman menghadiri pelantikan Notaris yang diadakan di Kabupaten Sleman dan mendapati bahwa pejabat PPAT Icuk Sugiarto ternyata hadir dan ternyata juga sebagai peserta palantikan Noatris pada Kabupaten Sleman

---

<sup>56</sup> Ibid pasal 9 ayat (1)

<sup>57</sup> Ibid pasal 9 ayat (2) huruf a

tersebut, dari palantikan Noatris pada Kabupaten Sleman tersebut menjadi temuan awal dari terkuaknya kasus pelanggaran larangan jabatan tersebut.

Narasumber Triniken Tiyas Tirlin menerangkan, bahwa Kabupaten Sleman sesuai dengan Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Formasi Jabatan Notaris Dan Penentuan Kategori Daerah, dalam pasal 10 Ayat (2) adalah termasuk kedalam wilayah zonasi Notaris B<sup>58</sup>, maka dari itu sudah pasti yang masuk dalam pelantikan pada zonasi wilayah B tersebut adalah Notaris pindahan yang sudah pasti sebelumnya telah pernah menjabat sebagai Notaris di wilayah kedudukan lain, dan sodara Icuk Sugiarto, S.H., M.Kn. yang selama ini sudah berkedudukan sebagai PPAT di Kabupaten Sleman dan ternyata pada hari itu baru menjadi peserta pelantikan Noatris pada Kabupaten Sleman, maka dari fakta tersebut narasumber menduga telah terjadi pelanggaran larangan jabatan dan kode etik berupa perbedaan wilayah kedudukan yang dilakukan oleh sodara Icuk Sugiarto, S.H., M.Kn.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai bagian dari Pejabat Umum, memiliki suatu set prinsip-prinsip perilaku yang disetujui bersama dan dirumuskan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPPAT) sebagai badan resmi yang mewadahi para PPAT. PPAT memiliki tanggung jawab untuk mengikuti Kode Etik yang telah ditetapkan. Dalam Kode Etik tersebut, PPAT tidak diperkenankan untuk melakukan pelanggaran ketentuan yang diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT dan peraturan hukum

---

<sup>58</sup> Pasal 10 Ayat (2), Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Formasi Jabatan Notaris Dan Penentuan Kategori Daerah.



lainnya.<sup>59</sup> PPAT otomatis melanggar kode etik apabila melanggar wilayah jabatan dengan merangkap sebagai notaris.

Dalam konteks pelanggaran kode etik, kegiatan PPAT dalam menjalankan tugasnya dipantau oleh: “Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama dengan Pengurus Wilayah IPPAT serta seluruh anggota perkumpulan IPPAT pada tingkat lokal, dan Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan Pusat pada tingkat nasional.”<sup>60</sup> Otoritas yang memiliki kewenangan untuk menyelidiki pelanggaran kode etik dan mengambil tindakan disiplin terhadap pelanggar adalah Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat.<sup>61</sup> Pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT dapat mencakup:<sup>62</sup>

- 1) Teguran;
- 2) Peringatan;
- 3) Schorsing (Pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- 4) Onzetting (Pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;  
dan
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

---

<sup>59</sup> Pasal 4 huruf r, Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/Kep-4.1/Iv/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kode Etik PPAT.

<sup>60</sup> Pasal 7, Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/Kep-4.1/Iv/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kode Etik PPAT.

<sup>61</sup> Ibid Pasal 8

<sup>62</sup> Ibid Pasal 6 ayat (1)

Berbagai sanksi diberikan dengan mempertimbangkan frekuensi dan kualitas dari pelanggaran yang telah dilakukan oleh perkumpulan IPPAT.<sup>63</sup>

Narasumber Triniken Tiyas Tirlin menerangkan, kaitanya dalam pemberian sanksi terhadap pelanggaran larangan jabatan sebagaimana yang telah terjadi yang dilakukan oleh pejabat PPAT tersebut, yaitu mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 13 Ayat (1) menerangkan :<sup>64</sup>

*“Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2), dapat berupa:*

- a. teguran tertulis;*
- b. pemberhentian sementara;*
- c. pemberhentian dengan hormat; atau*
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.”*

Lanjut lagi pada Pasal 14 Ayat (2) menerangkan :<sup>65</sup>

*“Pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT berupa pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf b, dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN”*

Lanjut lagi dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 10 Ayat (4) menerangkan:<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup> Ibid Pasal 6 ayat (2)

<sup>64</sup> Pasal 13 Ayat (1), Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>65</sup> Ibid Pasal 14 Ayat (2).

<sup>66</sup> Pasal 10 Ayat (4), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

*“PPAT diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, karena:*

- a. sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;*
- b. tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;*
- c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;*
- d. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;*
- e. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;*
- f. berada di bawah pengampunan; dan/atau*
- g. melakukan perbuatan tercela.”*

Notaris dan PPAT merupakan pejabat umum yang menyediakan layanan hukum publik di bidang hukum keperdataan, dengan hak istimewa untuk menghasilkan akta otentik sebagai alat pembuktian yang sah, sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerdara. Dalam menjalankan tugas mereka, Notaris dan PPAT diharapkan menjaga reputasi pribadi serta reputasi profesi mereka sebagai pejabat umum yang ditugaskan langsung oleh pemerintah.<sup>67</sup> Kewenangan yang melekat pada jabatan notaris ini telah mengakibatkan Negara mengatur pengawasan dan sanksi terhadap notaris yang melanggar ketentuan dalam menjalankan tugas mereka.<sup>68</sup>

Narasumber Triniken Tiyas Tirlin menerangkan, kasus tersebut masih dalam proses pemeriksaan lebih lanjut oleh MPPD dan IPPAT

---

<sup>67</sup> Frans Hendra Winata, *Persepsi Masyarakat terhadap Profesi Hukum di Indonesia*, Renvoi Periode Desember, Jakarta, 2005, h.12

<sup>68</sup> Dina Shabrina, Azmi Fendri, dan Frenadin Adegustara. *Peran Majelis Pengawas Daerah Notaris dalam Mencegah Terjadinya Pelanggaran Hukum Oleh Notaris di Kota Padang*, Yustisia: Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam, Vol.11 No. 2, 2020, h. 220.

Kabupaten Sleman, banyak kemungkinan bisa terjadi dari skorsing, pemberhentian sementara hingga pemberhentian dengan tidak hormat, namun kita tetap memberikan kesempatan kepada yang bersangkutan untuk membela diri sesuai dengan peraturan yang berlaku, tentang pembelaan diri tersebut narasumber menerangkan tercantum pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Pasal 4 Ayat (6) :<sup>69</sup>

*“Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.”*

Narasumber Triniken Tiyas Tirlin menerangkan, yang mengakibatkan bisa terjadinya pelanggaran larangan jabatan dan perbedaan wilayah kedudukan antara Notaris dan PPAT tersebut yaitu salah satunya karena kurangnya koordinasi dan belum adanya sinkronisasi sistem antara dua lembaga kementerian KEMENKUMHAM dan ATR-BPN terkait dengan jabatan Notaris dan PPAT. Dikarenakan berada dibawah naungan dua Kementerian yang berbeda tersebut, maka tidak heran jika pelaksanaan maupun mekanisme waktu ujiannya pun tidak bersamsaan, semua tergantung dari masing-masing lembaga yang menaunginya. Lajut lagi narasumber menerangkan, faktor yang mengakibatkan terjadinya pelanggaran larangan jabatan tersebut yaitu faktor ketidak jujuran dari

---

<sup>69</sup> Ibid Pasal 4 ayat (6), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

pejabat PPAT yang bersangkutan, seharusnya PPAT yang bersangkutan ketika sudah mengetahui merangkap jabatan sebagai Notaris di kabupaten/kota selain pada tempat kedudukannya sebagai PPAT, harus dan wajib segera mengajukan pindah tempat wilayah kedudukan PPAT mengikuti pada tempat kedudukan Notaris atau berhenti sebagai Notaris pada tempat kedudukan yang berbeda tersebut. Namun hal tersebut tidak dilakukan dan malah terus menjalankan profesi jabatan dengan wilayah kedudukan yang berbeda.

**B. Keabsahan dan akibat hukum akta yang dibuat oleh PPAT yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris**

Akta yang dibuat oleh notaris/PPAT memiliki kekuatan hukum yang sempurna karena disusun dalam bentuk akta autentik. Dalam pembuatan akta autentik, penting untuk memperhatikan bahwa meskipun semua persyaratan dan unsur-unsur akta autentik telah terpenuhi, keautentikan akta tersebut tetap tergantung pada apakah ada pihak yang mempermasalahkannya atau tidak. Jika tidak ada yang mempermasalahkannya keautentikan akta tersebut dan pihak tersebut tidak dapat membuktikan cacatnya, maka akta tersebut dianggap sah dan berasal dari pejabat yang berwenang menurut hukum. Namun, jika akta tersebut ternyata cacat dan dibuktikan oleh pihak lain, maka akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan. Akta yang dibuat oleh notaris/PPAT dapat dibatalkan jika ada gugatan dari pihak-pihak yang tercantum dalam akta tersebut untuk membatalkannya. Pembatalan akta hanya dapat dilakukan

oleh para pihak yang bersangkutan.<sup>70</sup> Dalam setiap kegiatan yang dilakukan oleh notaris/PPAT, mereka dapat dipertanggungjawabkan atas kesalahan dan kelalaian yang mereka lakukan dalam menjalankan tugas dan jabatan mereka. Notaris/PPAT tidak bertanggung jawab atas isi akta yang mereka buat, tetapi tanggung jawab mereka hanya terletak pada aspek formal dari suatu akta otentik seperti yang diatur dalam Undang-undang.

Prosedur dan formalitas dalam pembuatan akta otentik adalah suatu ketentuan hukum yang bersifat mengikat, yang berarti bahwa prosedur dan langkah-langkah pembuatan tersebut harus diikuti secara tepat dan tidak boleh dilanggar sedikitpun. Pelanggaran terhadap prosedur dan tata cara pembuatan akta otentik akan berdampak pada kekuatan pembuktian dari akta tersebut menurut hukum.

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur terkait keberadaan suatu akta otentik dan pejabat umum di Indonesia, yang berbunyi:<sup>71</sup>

*“akta otentik adalah akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh UndangUndang dibuat oleh atau di hadapan pejabat, umum yang berwenang untuk itu ditempat,dimana akta itu di buatnya.”*

Pasal di atas ingin adanya Undang-Undang organik yang di dalamnya terdapat mekanisme aturan terkait bentuk akta otentik dan pejabat umum. Sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merumuskan

---

<sup>70</sup>Hartoyo, *Analisis Terhadap Pelaksanaan Tugas Dan Jabatan Notaris Di Luar Tempat Kedudukannya*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2012, hlm.22

<sup>71</sup> Pasal 1868, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

*“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik...”* Kata *“membuat”* diartikan secara luas (*verlijden*) sebagai *“memprodusir akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang termasuk mempersiapkan, menyusun dan membuat akta sesuai dengan bentuk yang ditentukan.”*

Jika terjadi kesalahan dalam pembuatan akta oleh PPAT, baik disengaja maupun tidak disengaja, PPAT tersebut bertanggung jawab secara moral dan hukum atas kesalahan tersebut. Penyebab masalah dapat berasal langsung dari kelalaian PPAT atau secara tidak langsung melalui tindakan pihak lain. Jika kesalahan disebabkan oleh kelalaian PPAT, akibatnya adalah akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak memenuhi syarat subjektif yang diperlukan untuk menuntut ganti rugi dari PPAT. Di sisi lain, jika penyebab masalah tidak berasal dari kesalahan PPAT tetapi dari ketidakjujuran klien terkait informasi administratif, akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) karena tidak memenuhi syarat objektif.

Tanggung jawab notaris/PPAT hanya terbatas pada aspek formal dari akta otentik sesuai yang diatur oleh Undang-undang, bukan pada konten substansial dari akta tersebut. Tanggung jawab mereka mencakup keabsahan formal akta yang mereka buat, bukan kebenaran materi yang terkandung di dalamnya. Jika sebuah akta notaris/PPAT dinyatakan tidak otentik, maka akta tersebut menjadi batal. Istilah "batal dan tidak berharga" (Pasal 879 KUH Perdata) atau "tidak memiliki kekuatan hukum" (Pasal

1335 KUH Perdata) digunakan dalam konteks yang sama dengan pembatalan akta, meskipun terkadang bisa membingungkan karena sering digunakan dengan arti yang berbeda antara "*batal demi hukum*" atau "*bisa dibatalkan*". Pada pasal 1446 KUH Perdata dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum kita temukan istilah-istilah "*batal demi hukum*", "*membatalkannya*" (Pasal 1449 KUH Perdata), menuntut pembatalan (Pasal 1450 KUH Perdata), "*Pernyataan batal*" (Pasal 1451-1452 KUH Perdata), "*gugur*" (Pasal 1545 KUH Perdata), dan gugur demi hukum (Pasal 1553 KUH Perdata).<sup>72</sup>

Adapun pertanggung jawaban PPAT terhadap akta yang dibuatnya apabila akta tersebut mengandung unsur cacat hukum, dapat di uraikan sebagai berikut:

1) Tanggung Jawab Secara Administratif.

Pelanggaran administratif atau sering disebut sebagai maladministrasi yang dilakukan oleh seorang PPAT dalam proses registrasi dan transfer tanah akan berdampak pada konsekuensi hukum, di mana PPAT bisa diminta pertanggungjawaban.

Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan veltig ada dua teori yang melandasinya yaitu :

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang mengemukakan bahwa kerugian yang dialami oleh pihak ketiga harus ditanggung oleh pejabat yang

---

<sup>72</sup>Hartoyo, *Analisis Terhadap Pelaksanaan Tugas Dan Jabatan Notaris Di Luar Tempat Kedudukannya*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2012, hlm.23



bertanggung jawab atas tindakannya yang menyebabkan kerugian tersebut. Dalam teori ini, tanggung jawab ini diletakkan pada individu sebagai individu.

- b. Teori *Fautes de services*, yaitu teori yang mengemukakan bahwa instansi dari jabatan yang bersangkutan akan menerima kerugian dari pihak ketiga. Tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Faktanya, dalam penerapannya kerugian yang ditimbulkan akan disesuaikan apakah itu kesalahan berat atau ringan, karena akan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Mengacu pada teori *Fautes personales*, Penulis berpendapat bahwa PPAT memiliki tanggung jawab atas pembuatan akta yang mengandung cacat hukum. Tindakan pembuatan akta tanah yang memiliki cacat hukum oleh PPAT dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang, karena PPAT menggunakan kewenangan yang diberikan kepadanya berdasarkan Pasal 2 PJPPAT dengan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut. Terlihat bahwa PPAT telah menyalahgunakan wewenangnya dengan tidak menjalankan kewenangan secara benar. Penulis menganggap kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dalam hal ini sebagai bentuk kealpaan atau kelalaian, yang dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang

yang diatur dalam PP 37 Tahun 1998, karena penyalahgunaan wewenang sering kali terkait dengan dugaan kesengajaan.

Dengan mempertimbangkan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam membuat akta otentik, seorang PPAT harus selalu bersikap hati-hati dan cermat dalam menangani setiap kasus. Hal ini disebabkan oleh kemampuan profesional yang dimiliki oleh seorang PPAT baik secara teoritis maupun praktis. Apabila PPAT tidak sesuai dalam proses pembuatan akta sehingga menyebabkan cacat hukum, maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai penyalahgunaan wewenang. Hal ini karena seorang PPAT sadar bahwa sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang, mereka memiliki tanggung jawab untuk menangani setiap kasus sesuai dengan wewenangnya, dan tidak dapat menghindar dari tuduhan penyalahgunaan wewenang. Penyalahgunaan wewenang akan menjadi lebih jelas jika ada pihak yang mengalami kerugian akibat pembatalan akta PPAT yang dibuat oleh PPAT tersebut, sebagai hasil dari cacat hukum dalam akta tersebut.

Apabila seorang PPAT melakukan kesalahan yang disengaja, kelalaian, atau kealpaan dalam membuat akta yang melanggar syarat-syarat formal dan substansial yang mengatur prosedur pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenai sanksi administratif. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, pelanggaran terhadap

syarat-syarat formal dan substansial tersebut dianggap sebagai pelanggaran serius oleh PPAT, yang dapat mengakibatkan pemberhentian tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban administratif juga diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ini berarti bahwa PPAT yang mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta instruksi yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, dapat dikenai sanksi administratif mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT). Selain itu, sanksi administratif juga diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, dimana anggota yang melanggar kode etik dapat dikenai sanksi seperti:

- a. Teguran;
- b. peringatan;
- c. schorsing (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemberhentian) dari kenaggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Cakupan tanggung jawab administratif PPAT hingga perpajakan. Hal tersebut merupakan kewenangan tambahan yang

diberikan oleh undang-undang perpajakan. Artinya, sanksi yang dapat diberlakukan terhadap PPAT yang membuat akta yang tidak sesuai dengan persyaratan formal dan substansial dalam prosedur pembuatan akta PPAT adalah pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan denda administratif.

## 2) Tanggung Jawab Secara Keperdataan.

Tanggung jawab PPAT terkait dengan kesengajaan, kealpaan, dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan persyaratan formal dan substansial dalam prosedur pembuatan akta PPAT, tidak hanya dapat mengakibatkan sanksi administratif, tetapi juga berpotensi untuk dituntut ganti rugi oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Terkait dengan kesalahan yang dilakukan oleh PPAT, perlu diperhatikan bentuk kesalahan tersebut, apakah itu merupakan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum. Umumnya, wanprestasi terjadi jika terdapat perjanjian sebelumnya, sedangkan jika tidak ada perjanjian maka pelanggaran tersebut disebut sebagai perbuatan melanggar hukum. Dengan berpegang pada prinsip tersebut, penulis berasumsi bahwa tindakan PPAT yang mengakibatkan akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, karena tidak terdapat perjanjian antara PPAT dan pihak yang terlibat dalam akta tersebut.

Suatu perbuatan dapat dikategorikan melanggar hukum setidaknya memiliki 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.<sup>73</sup>

Adanya keempat kriteria di atas tidak secara akumulatif mengungkapkan bahwa suatu perbuatan dikatakan melanggar hukum, namun apabila salah satu sudah terpenuhi maka suatu perbuatan dapat dikatakan melanggar hukum. Bagi PPAT yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) akan dikenai sanksi perdata, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, yang berbunyi:

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”<sup>74</sup>.*

Menurut *Roscoe Pound*, terdapat tiga pertanggung jawaban atas delik menurut hukum, yaitu:

- a. Pertanggung jawaban atas kerugian yang di sengaja;
- b. Pertanggung jawaban atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja;

---

<sup>73</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003, hal. 117.

<sup>74</sup> Pasal 1365, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- c. Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.

Jika dalam menjalankan tugas dan jabatannya seorang PPAT tidak memenuhi syarat-syarat formal dan materiil dalam proses pembuatan akta otentik sehingga akta tersebut mengandung cacat hukum, dan kemudian oleh pengadilan dinyatakan tidak otentik, maka hal tersebut membuat kekuatan akta otentiknya hanya sebatas akta dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum. Jika hal ini mengakibatkan kerugian, maka PPAT bertanggung jawab atas kerugian tersebut karena bertentangan dengan kewajiban hukumnya sebagai PPAT.

Selain melanggar kewajiban hukum PPAT, pelanggaran tersebut juga berakibat pada pelanggaran hak subyektif individu lainnya. Meyers, seperti yang dikutip oleh Rachman Setiawan, menjelaskan bahwa:

*“Hak Subyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya”<sup>75</sup>.*

Kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum menghasilkan kesulitan bagi pihak klien atau individu yang berhak atas akta tersebut untuk menjalankan haknya.

---

<sup>75</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Binacipta Bandung, 1991, hal. 70.

Undang-undang menjamin hak klien untuk menegaskan keabsahan akta sebagai alat bukti haknya yang sah. Dengan menggunakan alat bukti tersebut, klien dapat menegaskan haknya dan mempertahankan haknya terhadap pihak lain. Jika akta PPAT yang digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dinyatakan batal oleh pengadilan, mengakibatkan klien tidak memperoleh akta otentik atau tidak dapat menggunakan akta tersebut seperti yang seharusnya. Ini berarti klien yang seharusnya memiliki hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya, dan dalam hal ini, PPAT yang terlibat bertanggung jawab atas kerugian yang timbul.

Ganti rugi karena tindakan melanggar hukum didefinisikan sebagai suatu kompensasi yang wajib dibayarkan oleh setiap individu atau kelompok yang berbuat salah kepada pihak lain sehingga merasa dirugikan. Munculnya ganti rugi karena suatu kesalahan, tidak karena adanya perjanjian. Menurut hukum perdata, ganti rugi terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:

- a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang diberlakukan untuk semua kasus tanpa terkecuali, karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi jenis ini diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata.
- b. Ganti rugi khusus yaitu ganti rugi hanya dapat hadir dari perikatan tertentu.

Bentuk ganti rugi perbuatan melanggar hukum berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi, dan sangat mungkin ganti rugi dalam bentuk lain selain uang. Penggantian kerugian dalam bentuk lain dapat dijelaskan dalam pertimbangan dari sebuah *Hoge Read* yang selengkapnya dirumuskan.

Kompensasi berupa sejumlah uang bisa dikenakan untuk mengganti kerugian dari pelaku pelanggaran hukum untuk mengganti kerugian yang ada. Namun, jika pihak yang dirugikan menginginkan kompensasi dalam bentuk lain dan hakim menganggapnya sesuai, maka pelaku tersebut bisa diwajibkan untuk melakukan prestasi lain untuk mengganti kerugian yang diderita pihak yang dirugikan.

Penulis menyimpulkan bahwa jika ada kesalahan yang disebabkan oleh kelalaian atau kurangnya kehati-hatian dalam kewajiban hukum PPAT saat membuat akta, yang mengakibatkan gangguan subjektif seseorang atau menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak terkait, maka PPAT tersebut harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian tersebut dengan membayar biaya, ganti rugi, dan bunga. Pengakuan bahwa sebuah akta hanya memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan atau dinyatakan batal atau batal demi hukum, serta menjadi tindakan melanggar hukum yang menyebabkan kerugian, harus didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh



karena itu, jika ada pihak yang menuduh atau meragukan keaslian sebuah akta PPAT karena dugaan pelanggaran terhadap syarat formal maupun materil dari prosedur pembuatan akta PPAT, pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau keraguan mereka melalui proses hukum gugatan perdata, dan bukan dengan melaporkan PPAT kepada pihak kepolisian.

### 3) Tanggung Jawab Secara Pidana

Penerapan sanksi pidana terhadap seorang PPAT hanya mungkin jika PPAT tersebut terbukti membuat atau memalsukan akta secara melawan hukum, yang pada dasarnya merupakan tindakan pidana. Aspek formal dari prosedur pembuatan akta PPAT, baik itu syarat materil maupun syarat formil, adalah bagian penting yang harus diperhatikan dalam tugas seorang PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah. Menurut penulis, jika terjadi pelanggaran terhadap aspek formal ini, hal itu harus dinilai berdasarkan batasan-batasan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk PPAT. Dengan kata lain, jika seorang PPAT melanggar aspek formal, sanksi yang diberlakukan seharusnya bersifat perdata atau administratif, tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi yang tercantum dalam kode etik IPPAT. Oleh karena itu, mengkualifikasi pelanggaran aspek formal tersebut sebagai tindakan pidana dianggap tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Menurut Habib Adjie, akta PPAT terdapat beberapa aspek formal dalam PPAT yang dapat digunakan sebagai landasan untuk dapat memidanakan PPAT apabila:<sup>76</sup>

- a. 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.
- b. 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.

PPAT dapat dijatuhi hukuman/sanksi pidana apabila aspek di atas terbukti dilanggar. Hal tersebut secara langsung berarti bahwa Kodeetik IPPAT juga harus dipenuhi sesuai dengan rumusan dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), selain juga harus memenuhi rumusan pelanggaran yang tertuang dalam perundang-undangan.

Berikut perkara pidana yang memiliki kaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik menurut Hibab Adjie, yaitu:

---

<sup>76</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, (selanjutnya disingkat Habib Adjie), 2009, hal. 124.

- a. Memalsukan surat atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP)
- b. Melakukan tindakan pemalsuan pada akta otentik (Pasal 264 KUHP)
- c. Meminta melakukan pencantuman keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)
- d. Melakukan menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)
- e. Membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)

Moeljatno berpendapat bahwa dalam perspektif hukum pidana, yang dimaksud kesengajaan (*dolus*) yaitu tindakan yang dilakukan dengan sadar yang menentang larangan. Selanjutnya, kealpaan atau kelalaian (*culpa*) merupakan tindakan kurangnya perhatian pada pelaku terhadap sebuah obyek yang secara tidak sadar mengakibatkan keadaan yang dilarang. Pada hakikatnya, kesalahan dengan bentuk kealpaan memiliki kesamaan dengan kesengajaan, yang membedakan hanya pada gradasinya. Menurut Wirjono Prodjodikoro, kesengajaan merupakan hal yang sangat penting dalam tindak pidana, karena tindak pidana

mungkin dilakukan karena ada unsur kesengajaan atau *opzet*, bukan unsur *culpa*. Dengan kata lain, yang pantas dijatuhi hukuman pidana adalah seseorang yang dengan sengaja melakukan sesuatu.<sup>77</sup>

Pasal 266 ayat (1) KUHP tidak dapat dikenakan pada seorang PPAT. Hal ini disebabkan karena dalam:

*“Pasal 266 ayat (1) tersebut terdapat unsur menyuruh PPAT dalam pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh.”*

Namun apabila dengan sengaja seorang PPAT melakukan kerjasama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan:

*“Pasal 263 ayat (1) KUHP yang dikaitkan dengan pasal 55 (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP dan Pasal 55 ayat (1) KUHP.”*

Lanjut lagi mengenai lahirnya sebuah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapkan pejabat umum, hanya mungkin dan akan terjadi atau terwujud apabila karena :<sup>78</sup>

- 1) Terdapat beberapa pihak yang memiliki kepentingan yang menghendaki supaya perbuatan hukum mereka dinyatakan dalam bentuk (secara) autentik; dan/ atau
- 2) Undang-undang mengharuskannya dibuat dalam bentuk (secara) autentik. Perbuatan hukum akan batal demi hukum apabila tidak

---

<sup>77</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi ke tiga*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003, hal. 65-66.

<sup>78</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2007, hlm. 448

dilakukan dengan demikian. Hal tersebut berarti dianggap tidak pernah ada.

Ditinjau dari aspek hukumnya, terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi ketika membuat akta otentik yang tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :

- 1) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 2) Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam undang-undang;
- 3) Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
- 4) Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (levering) disamping penyerahan nyata (feitelijk levering).<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia, 2002, hal 79.

Lanjut lagi pada Pasal 1869 BW yang menyebut bahwa.<sup>80</sup>

*”Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”*

Berdasarkan pasal dalam undang-undang tersebut, dapat diartikan bahwa kekuasaan dan kewenangan pegawai umum dalam hal ini jabatan sebagai PPAT, didapatkan atas pengangkatannya sebagai pejabat untuk itu berdasarkan ketentuan Undang-undang. Dalam pelaksanaan kewenangan ataupun kekuasaannya tersebut haruslah senantiasa berdasarkan dan taat pada Undang-Undang ataupun aturan yang ada. Sementara PPAT yang rangkap jabatan sebagai Notaris dan bertempat kedudukan berbeda maka secara otomatis tidak lagi memiliki kekuasaan ataupun kewenangan sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang tersebut karena telah melanggar Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 Pasal 9 ayat (1) yang menyebutkan bahwa PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris di kabupaten/kota selain pada tempat kedudukan sebagai PPAT wajib mengajukan pindah tempat kedudukan PPAT pada tempat kedudukan Notaris atau berhenti sebagai Notaris pada tempat kedudukan yang berbeda tersebut.

Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan salah satu narasumber yaitu Triniken Tiyas Tirlin, S.H., jabatan beliau selaku Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kabupaten Sleman Sekaligus sebagai Wakil Ketua MPPD Kabupaten Sleman. Terkait permasalahan pada tesis ini narasumber

---

<sup>80</sup> Pasal 1869, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

menerangkat memang benar adanya telah terjadi kasus pelanggaran larangan jabatan yang dilakukan oleh salah satu pejabat PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Sleman yaitu Icuk Sugiarto, S.H., M.Kn., yang juga merangkap jabatan sebagai Notaris yang berkedudukan pada Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah.<sup>81</sup>

Narasumber Triniken Tiyas Tirlin menerangkan beberapa fakta yaitu pelanggaran larangan jabatan tersebut berlangsung cukup lama yaitu dalam kurun waktu kurang lebih 3 tahun sejak dari pejabat PPAT tersebut diangkat menjadi PPAT di Kabupaten Sleman pada 30 April 2019 dengan Nomor SK Pengangkatan 216/SK-400.HR.03.01/IV/2019, hingga pada akhirnya ditemukan pelanggaran larangan jabatan tersebut oleh IPPAT dan MPPD Kabupaten Sleman. Pejabat PPAT tersebut diangkat menjadi Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Kudus Jawa Tengah dengan nomor SK pengangkatan AHU-1095.AH.02.01.TAHUN 2010.

Adanya akta autentik disebabkan oleh persyaratan undang-undang atau keinginan pihak-pihak yang terlibat untuk mengabadikan dan mengkonfirmasi perjanjian hukum mereka dalam bentuk akta autentik. Namun, terwujudnya akta autentik selalu merupakan hasil dari kehendak dan aksi hukum dari pihak-pihak yang terlibat, bukan dari pejabat umum.<sup>82</sup> Akta PPAT, sebagai contoh akta autentik, memiliki kekuatan otentik dalam

---

<sup>81</sup>Hasil Wawancara dengan Narasumber Triniken Tiyas Tirlin, S.H., pada hari Selasa, 22 Januari 2024, pukul 11.00 WIB, di Kantor Notaris/PPAT Triniken Tiyas Tirlin, S.H., Jl. Kaliurang No.30, Kentungan, Condongcatur, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55281.

<sup>82</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2007, hlm. 447.

mencatat peristiwa atau informasi yang tercantum di dalamnya, sehingga yang dibuktikan adalah fakta atau peristiwa yang ada.<sup>83</sup> Akan tetapi apabila dalam proses pembuatannya terdapat pelanggaran terhadap syarat formil maupun materil yang dilakukan oleh PPAT tersebut, seperti kasus yang penulis teliti dalam tesis ini, yaitu PPAT secara sadar membuat akta dalam kurun waktu kurang lebih tiga tahun (3) dan PPAT tersebut telah dengan sadar dan sengaja melanggar ketentuan mengenai kedudukan wilayah jabatan yang berbeda dengan kedudukannya sebagai Notaris, yang mana jelas melanggar peraturan negara sekaligus kode etik dari Notaris maupun PPAT, hal tersebut dikemudian hari sangat dapat berakibat pula pada kekuatan pembuktian dari akta yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan.

PPAT memiliki kewenangan untuk menyusun akta autentik yang terkait dengan transaksi hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>84</sup> Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian penuh sebagai akta autentik, sesuai dengan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>85</sup> Namun, kekuatan pembuktian akta autentik dapat terganggu jika ada pihak yang mampu membuktikan adanya masalah baik dalam isi maupun proses pembuatannya. Jika akta tersebut terbukti cacat oleh pihak lain, maka secara hukum, akta tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dinyatakan tidak berlaku.<sup>86</sup> Terkait akta yang dibuat oleh PPAT yang melanggar larangan

---

<sup>83</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hal.127

<sup>84</sup> Pasal 3 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>85</sup> Pasal 1870, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>86</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung : Refika Aditama, 2011, h. 22.



jabatan, yang dengan sadar dan sengaja melanggar ketentuan mengenai kedudukan wilayah jabatan yang berbeda dengan kedudukannya sebagai Notaris, yang mana jelas melanggar peraturan negara sekaligus kode etik dari Notaris maupun PPAT, di kemudian hari jika terjadi sengketa, maka akta tersebut amat sangat dimungkinkan menurun kekuatan pembuktiannya dan batal demi hukum ataupun dapat dibatalkan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

- 1) Terkait dengan Keabsahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tempat kedudukannya berbeda dengan tempat kedudukannya sebagai notaris tersebut, jabatan PPAT tersebut adalah tidak sah, dikarenakan hasil penelitian penulis menemukan fakta bahwa PPAT tersebut telah jelas melanggar larangan jabatan, peraturan negara dan sekaligus kode etik dari Notaris maupun PPAT yang dilakukan secara sadar dalam kurun waktu lebih dari tiga tahun, oleh karena itu berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT dapat dikenakan sanksi pemberhentian sementara oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sebelum diberikan sanksi pemberhentian sementara, diberikan kesempatan untuk membela diri sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pengenaan sanksi berupa pemberhentian sementara dapat diberikan secara langsung tanpa terlebih dahulu dikenai sanksi berupa teguran tertulis.
- 2) Terkait dengan keabsahan dan akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh PPAT yang melanggar larangan jabatan dan kode etik tersebut, maka akta tersebut akan menurun kekuatannya dan dapat berstatus batal demi hukum dikarenakan tidak terpenuhinya syarat objektif dalam proses pembuatan akta tersebut, yang mana jelas melanggar peraturan negara sekaligus kode etik dari Notaris maupun PPAT, yang pada kemudian hari sangat dimungkinkan sekali dapat terjadi sengketa pada akta yang dibuat oleh PPAT tersebut.

## B. Saran

- 1) Agar kejadian mengenai perbedaan wilayah jabatan antara Notaris dan PPAT tersebut tidak terjadi lagi, maka perlu adanya koordinasi dan sinkronisasi sistem antara dua lembaga Kementerian Hukum dan HAM dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN terkait dengan jabatan Notaris dan PPAT. PPAT dalam menjalankan jabatannya harus benar-benar menerapkan faktor kejujuran dikarenakan hal tersebut termasuk dalam Kode Etik Profesi, faktor ketidakjujuran dari pejabat PPAT yang bersangkutan itu yang mengakibatkan terjadinya pelanggaran larangan jabatan tersebut.
- 2) Seharusnya PPAT yang bersangkutan ketika sudah mengetahui merangkap jabatan sebagai Notaris di kabupaten/kota lain, wajib segera mengajukan pindah tempat wilayah kedudukan PPAT mengikuti pada tempat kedudukan Notaris atau berhenti sebagai Notaris pada tempat kedudukan yang berbeda tersebut, agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa yang mengakibatkan menurunnya kekuatan pembuktiannya suatu akta atau bahkan dapat batal demi hukum, sehingga dapat merugikan para pihak secara materil maupaun imateril. Dalam hal terjadi perbedaan wilayah jabatan Notaris/PPAT seperti pada kasus pada tesis ini, mekanisme atau cara bagi pejabat PPAT yang hendak mengurus perubahan wilayah jabatan, yaitu PPAT harus secara aktif dalam kaitannya ke BPN untuk melakukan pengurusan perubahan wilayah kerja yang dimohonkan. Dalam hal tersebut, baik yang telah terbit SK pengangkatannya sebagai

PPAT atau yang belum. Dalam kurun waktu yang relatif cepat ke BPN Pusat untuk melakukan pengajuan perubahan wilayah kerja mengikuti wilayah kerja PPAT, dengan melampirkan SK Pengangkatannya sebagai Notaris dan Berita Acara Pelantikannya sebagai Notaris atau sebaliknya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press., Yogyakarta, 2009.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Agus Pandoman, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris, Edisi Revisi*, Insan Paripurna : Yogyakarta, 2021.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Ed.rev.,cet. 19, Jakarta: Djambatan, 2002.
- \_\_\_\_\_, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2015.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi keempat, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Frans Hendra Winata, *Persepsi Masyarakat terhadap Profesi Hukum di Indonesia*, Renvoi Periode Desember, Jakarta, 2005
- G.H.S Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta : Erlangga, 1999.
- Hartoyo, *Analisis Terhadap Pelaksanaan Tugas Dan Jabatan Notaris Di Luar Tempat Kedudukannya*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2012.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008
- \_\_\_\_\_, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Indonesia Legal Center Publishing, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, CV. Karya Gemilang. Jakarta, 2009.
- I Ketut Artadi, *Kumpulan Peraturan Perundang-Undangan Hukum Acara Perdata*, cetakan Pertama, Denpasar: Pustaka Bali Post, 2009.

- Liliana Tedjosaputro, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Agung, Semarang, 1991.
- M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta: Intermedia, 1978.
- Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasi)*, Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012.
- Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT*, UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, 2019.
- \_\_\_\_\_, *Tugas dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, 2019.
- Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Binacipta Bandung, 1991.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003.
- Ridwan, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, Yogyakarta: FH UII Press, 2009.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- R. Soegondo Notodisoerjo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Notariat di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia, 2002.
- Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Mataram : Raja Grafindo Persada, 2005.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- \_\_\_\_\_, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tana*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Cetakan 1, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1983.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.

- Suharjono, "*Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123*", *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, 1995.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-1, Edisi Ke-7, Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2007.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi ke tiga*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003.
- Yudha Pandu (ed.), *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2009.

## **B. JURNAL/TESIS**

- Ardila Thaha, "*Dampak Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Tempat Kedudukannya Berbeda Dengan Tempat Kedudukan Sebagai Notaris (studi kasus PPAT Kota Semarang)*", Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2020.
- Dina Shabrina, Azmi Fendri, dan Frenadin Adegustara. *Peran Majelis Pengawas Daerah Notaris dalam Mencegah Terjadinya Pelanggaran Hukum Oleh Notaris di Kota Padang*, Yustisia: Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam, Vol.11 No. 2, 2020.
- Heri, Fikri Saptoto, "*Eksistensi PPAT Sementara Berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Sleman*", Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2017.
- Idrus, Al Jufri, "*Peran Kepala Kantor Pertanahan dalam Pengawasan terhadap Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*", Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2015.
- Ockhy, Loedvian Zulkarmain, "*Pembinaan Dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Di Kabupaten Bantul*", Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2019.
- Rossel Ezra Johannes Tuwaidan, "*Kewenangan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*". Lex Privatum, 2018.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan kepala badan pertanahan nasional Republik indonesia Nomor 23 tahun 2009 Tentang 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.

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

Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Formasi Jabatan Notaris Dan Penentuan Kategori Daerah.

Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/Kep-4.1/Iv/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kode Etik PPAT.

#### **D. WAWANCARA**

Wawancara dengan Narasumber Triniken Tiyas Tirlin, S.H., pada hari Selasa, 22 Januari 2024, pukul 11.00 WIB, di Kantor Notaris/PPAT Triniken Tiyas Tirlin, S.H., Jl. Kaliurang No.30, Kentungan, Condongcatur, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55281.