

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP RANGKAP JABATAN YANG
DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEBAGAI PEJABAT NEGARA DALAM KONSEPSI KEPASTIAN
HUKUM**

TESIS



Oleh:

NOVIA ANDRIYANI

NIM : 21301800101

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP RANGKAP JABATAN
YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH SEBAGAI PEJABAT NEGARA DALAM KONSEPSI
KEPASTIAN HUKUM**

TESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh

Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh:

NOVIA ANDRIYANI

NIM : 21301800101

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP RANGKAP JABATAN
YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH SEBAGAI PEJABAT NEGARA DALAM KONSEPSI
KEPASTIAN HUKUM**

TESIS

Oleh:

NOVIA ANDRIYANI

NIM : 21301800101

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing
Tanggal,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum.

NIDN. 06-0503-6205

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan M.Kn)

PROGRAM MAGISTER
KENOTARIATAN
FH-UNISMA

Dr. Jawade Hafidz, S.H, M.H

NIDN. 06-2004-6701

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP RANGKAP JABATAN
YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH SEBAGAI PEJABAT NEGARA DALAM KONSEPSI
KEPASTIAN HUKUM**

TESIS

Oleh:

NOVIA ANDRIYANI

NIM : 21301800101

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 AGUSTUS 2022

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN. 0607077601

Anggota

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum.

NIDN. 06-0503-6205

Anggota

Dr. Dahmiarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDN. 8954100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Novia Andriyani

NIM. : 21301800101

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Implikasi Yuridis Terhadap Rankap Jabatan yang Dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Negara dalam Konsepsi Kepastian Hukum” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 02 Agustus 2022

Yang Menyatakan



Novia Andriyani

21301800101

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Novia Andriyani
NIM. : 21301800101
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“Implikasi Yuridis Terhadap Rankap Jabatan yang Dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Negara dalam Konsepsi Kepastian Hukum”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 02 Agustus 2022

Yang Menyatakan



Novia Andriyani
21301800101

MOTTO

- SEMUA AKAN ADA WAKTUNYA
- Pikirkan tentang apa yang kamu tulis, sebab itulah yang kamu wariskan (Gery Vaynercuck).
- Allah tidak membenani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya. (QS. Al-Baqarah 286).



PERSEMBAHAN

Karya Ilmiah Tulis ini kupersembahkan untuk:

- Kedua orang tua saya, yaitu (Alm) Bapak SUHANDIYO dan Ibu HARNI, yang sampai detik dan saat ini masih mensupport, dan menyemangati saya dalam hal pendidikan maupun kehidupan sehari-hari
- Saya ucapkan terima kasih kepada saudara tersayang saya Nova, Bagas, dan Mas Rofiq, mbak Ema serta mbak Mun yang telah memberi support dalam hidup saya.
- Saya ucapkan terima kasih kepada bapak dan ibu dosen beserta staf Magister Kenotariatan Unissula karena telah membimbing serta memfasilitasi dalam hal perkuliahan.
- Saya persembahkan juga untuk dosen pembimbing saya yaitu Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung, Yang telah membimbing dan membantu saya untuk menyelesaikan karya ilmiah tulis ini.

KATA PENGANTAR

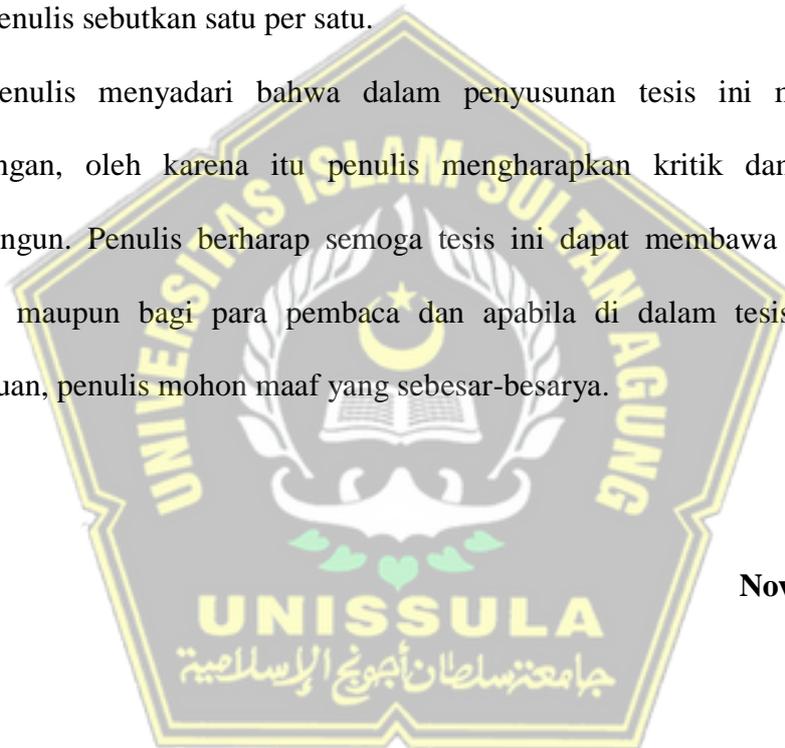
Alhamdulillah dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT karena atas limpahan Rahmat dan Karunia-nya saya telah menyelesaikan tesis ini dengan sungguh-sungguh dan sebaik-baiknya.

Pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, kiranya perkenankan saya untuk menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang, serta selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan saya bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini.
2. Dr. Bambang Tri Bawono Maryanto, S.H, M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.

5. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.



Penulis,
Novia Andriyani

ABSTRAK

PPAT adalah pekerjaan yang bersifat mandiri, pekerjaan individual, tanpa atasan, pekerjaan kepercayaan dan memerlukan moral yang kuat karena sangat minim macam peraturan perundang-undangan, pada pelaksanaannya sangat rentan dengan berbagai macam pelanggaran, salah satunya yakni rangkap jabatan. Pada kenyataannya dalam praktik, seiring waktu dengan kian bertambahnya jumlah orang yang menjalani profesi PPAT dari waktu ke waktu, ditambah dengan perkembangan teknologi dan adanya kesempatan bagi sebagian PPAT untuk mendapatkan klien sebanyak mungkin, namun ada pula PPAT yang susah dalam mendapatkan klien. Hal ini membuat sebagian oknum PPAT sampai melakukan rangkap jabatan menjadi seorang Advokat, menjadi PPAT di tempat kedudukan Notaris, dan maupun profesi lainnya.. Penelitian ini bertujuan untuk: 1) mengetahui dan menganalisa konstruksi hukum terhadap rangkap jabatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat negara. 2) Mengetahui dan menganalisis bagaimana implikasi yuridis terhadap rangkap jabatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat negara dalam Konsepsi Kepastian Hukum.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang secara deduktif dimulai analisa terhadap pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap permasalahan diatas. Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analisis. Peneliti menggunakan spesifikasi yuridis normatif dengan data primer dan sekunder. Data primer yang digunakan yang diperoleh dari sumber yang mengikat dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Metode analisis data menggunakan analisis deskriptif-kualitatif.

Berdasarkan penelitian disimpulkan : 1). Larangan rangkap jabatan PPAT terdapat dalam pasal 7 PP No 26 tahun 2016. PPAT dilarang merangkap jabatan, karena rangkap jabatan dalam profesi PPAT dapat menimbulkan benturan kepentingan ketika bertindak dalam jabatannya sebagai PPAT. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai berikut: Pengacara atau Advokat, Pegawai negeri atau pegawai badan usaha milik negara/daerah, pegawai swasta; Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK); dan/atau Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan. 2). Akibat hukum terhadap PPAT yang melakukan Rangkap Jabatan berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT, PPAT akan dikenakan sanksi administratif atau pemberhentian oleh Menteri

Kata Kunci: *PPAT, Rangkap jabatan, Akibat hukum.*

ABSTRACT

PPAT is a job that is independent, individual work, without a supervisor, trust work and requires strong morals because there are very few kinds of laws and regulations, in its implementation it is very vulnerable to various kinds of violations, one of which is concurrent positions. In practice, in practice, over time with the increasing number of people undergoing the PPAT profession from time to time, coupled with technological developments and the opportunity for some PPATs to get as many clients as possible, there are also PPATs who are difficult to get clients. This has made some PPAT individuals to carry out concurrent positions as advocates, become PPATs at the Notary's domicile, and as well as other professions. state officials. 1) knowing and analyzing the legal construction of concurrent positions carried out by the Land Deed Making Official as a state official. 2) Knowing and analyzing the juridical implications of concurrent positions carried out by Land Deed Maker Officials as state officials in the Conception of Legal Certainty.

This research method uses normative juridical research, which is a deductive research that begins with an analysis of the articles in the laws and regulations governing the above problems. The specifications used in this study are descriptive analysis. Researchers used normative juridical specifications with primary and secondary data. The primary data used are obtained from binding sources in the form of laws and regulations. The data analysis method used descriptive-qualitative analysis.

Based on the research concluded: 1). The prohibition of concurrent PPAT positions is contained in Article 7 PP No. 26 of 2016. PPAT is prohibited from holding concurrent positions, because concurrent positions in the PPAT profession can cause a conflict of interest in carrying out his position as PPAT. PPAT is prohibited from holding concurrent positions or professions as follows: Lawyer or Advocate, civil Servant or Employee of State/Regional Owned Enterprise, Private Employee; State Officials or government Employees with Work Agreements (PPPK); and/or other positions prohibited by laws and regulations. 2). As the result of the law against a PPAT who performs Concurrent Positions based on a government Regulation concerning Regulation of PPAT Position, the PPAT will be subject to Administrative sanction or dismissal by the Minister.

Keywords: *PPAT, Concurrent Position, legal consequences*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori.....	11
F. Metode Penelitian	18
G. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum tentang PPAT	27
B. Tinjauan Umum Negara Hukum.	47
C. Tinjauan Umum tentang Pejabat Negara.....	51
D. Tinjauan Umum tentang Rangkap Jabatan dalam Hukum Islam.....	56
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59
A Hasil Penelitian.....	59

Pengaturan hukum bagi PPAT yang melakukan Rangkap Jabatan sebagai Pejabat Negara.....	59
B. Hasil Penelitian.....	68
Akibat terhadap Rangkap Jabatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Negara dalam konsepsi kepastian hukum.....	68
C. Contoh Akta terkait PPAT.....	77
BAB IV PENUTUP	85
A. SIMPULAN.....	85
B. SARAN.....	86
DAFTAR PUSTAKA	87



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi ini salah satu ciri yang muncul di khalayak ramai adalah keinginan manusia untuk menuju ke taraf hidup yang semakin baik. Banyak cara dilakukan manusia supaya tuntutan kehidupan mereka terpenuhi. Manusia berlomba untuk mendapatkan apa yang mereka inginkan melalui beberapa cara, antara lain individual atau melakukan usaha sendiri dan bersekutu serta memanfaatkan pihak-pihak lain untuk mencapai tujuan, salah satunya dengan cara melakukan kerja sama antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan mengadakan suatu perjanjian.

Bangsa Indonesia merupakan suatu bangsa yang memiliki kultur budaya yang khas berkenaan dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan. Prinsip kepercayaan satu sama lain tertanam kuat dalam benak masyarakat ketika mereka mengadakan suatu perjanjian, hal ini dibuktikan dengan pengikatan suatu perjanjian secara lisan dan dengan disaksikan oleh beberapa orang saksi saja. Seiring berjalannya waktu, budaya tersebut tidak lagi dapat dipakai sebagai pegangan dalam pembuatan perjanjian, sebab hal tersebut memiliki banyak kelemahan ketika terjadi sengketa antara pihak terkait dan objek perjanjian di kemudian hari. Untuk mengatasi hal tersebut diperlukan adanya perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia

sangatlah penting bagi kehidupan masyarakat, karena PPAT merupakan Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT pengangkatannya dilakukan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹



¹ Jimly Asshiddiqie, *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: (Majalah Renvoi Edisi Juni Tahun 2003), hal. 31

Didalam Alquran Allah secara tersirat mengatur tentang PPAT,
yaitu Qs. Albaqarah ayat 282:

يَتَّيِبُهَا لِلَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا
يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ
رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ
الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب
الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ
أَجَلٍ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا
تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ
وَإِنْ تَفَعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu
melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah
kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu
menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk
menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka
hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu

mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (Qs. Albaqarah ; 282).

PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu.² Hal ini diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomer 37 Tahun 1998 (selanjutnya disingkat Peraturan Jabatan PPAT). Oleh karena itulah pemegang jabatan PPAT harus menjaga

² A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 184.

keluhuran martabat jabatannya dengan menghindari pelanggaran aturan dan tidak melakukan kesalahan profesi yang dapat menimbulkan kerugian kepada orang lain.

Setiap orang yang memangku jabatan sebagai PPAT akan terikat dan harus tunduk oleh sebuah perangkat peraturan yang mengatur tentang jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan diatur juga dalam Kode Etik PPAT.

Kode Etik PPAT Inilah yang akan menjadi pedoman serta pegangan bagi setiap orang yang berprofesi sebagai PPAT dimana dalam menjalankan tugas dan kewajibannya tidak boleh bertentangan dengan apa yang terdapat dalam peraturan tersebut. Didalam peratur tidak hanya mengatur mengenai bagaimana seharusnya PPAT menjalankan tugas jabatannya, tetapi juga mengatur prilaku PPAT mengenai bagaimana seharusnya bersikap dan bertindak, bukan hanya terhadap klien atau pihak yang memakai jasanya tetapi juga bagaimana bersikap terhadap sesama rekan profesi atau PPAT lainnya serta masyarakat pada umumnya.

Berkaitan dengan kode etik PPAT, saat ini kode etik PPAT diatur dalam Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kode etik profesi PPAT disusun oleh Organisasi PPAT. Organisasi PPAT saat ini

adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kewenangan pengawasan dan penindakan pelanggaran kode etik PPAT ada pada Majelis Kehormatan. Majelis Kehormatan adalah suatu badan atau lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan IPPAT yang mempunyai tugas dan/atau kewajiban untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan penerbitan maupun pembenahan, serta mempunyai kewenangan untuk memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik.

Pengemban Profesi PPAT dalam menjalankan tugasnya diharapkan mampu berjalan sesuai dengan kaidah hukum yang ada agar dalam menjalankan profesi jabatannya akan tetap pada koridor yang benar dan tidak melenceng dari aturan-aturan tersebut, sehingga PPAT sebagai salah satu profesi hukum yang memang seharusnya turut membantu penegakkan hukum sesuai bidangnya dapat membuat hal tersebut terwujud.

Kode Etik PPAT tersebut memuat kewajiban, larangan dan pengecualian bagi PPAT dalam Pelaksanaan Jabatannya. PPAT dapat dikenakan sanksi apabila terbukti telah melakukan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Kode Etik PPAT. Penerapan sanksi atas pelanggaran Kode Etik perlu mendapatkan kajian lebih lanjut, mengingat sanksi tersebut dijatuhkan oleh Organisasi Profesi Ikatan PPAT dan tentu berbeda dengan sanksi yang diberikan oleh Majelis Pengawas yang telah diatur dalam Lampiran Keputusan Menteri Agraria Dan Tata

Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 112/Kep-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kode etik profesi PPAT disusun oleh Organisasi PPAT. Organisasi PPAT saat ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Kehormatan, dapat dikatakan bersifat preventif dan represif, karena telah memiliki aturan yang jelas, yang juga bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan profesinya tidak mengabaikan keluhuran martabat atau tugas jabatannya, tidak melakukan pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku, tidak melanggar sumpah jabatan, dan tidak melanggar Norma Kode Etik Profesinya. Kegiatan pengawasan tidak hanya bersifat preventif, tetapi juga bersifat represif, dengan memberikan penindakan atas pelanggaran pelanggaran yang telah dilakukan oleh PPAT.

Meskipun pekerjaan PPAT diawasi oleh Majelis Kehormatan, namun pada hakekatnya pekerjaan PPAT adalah pekerjaan yang bersifat mandiri, pekerjaan individual, tanpa atasan, pekerjaan kepercayaan dan memerlukan moral yang kuat karena sangat minim macam peraturan perundang-undangan, pada pelaksanaannya sangat rentan dengan berbagai macam pelanggaran, salah satunya yakni rangkap jabatan. Pada kenyataannya dalam praktik, seiring waktu dengan kian bertambahnya jumlah orang yang menjalani profesi PPAT dari waktu ke waktu, ditambah dengan perkembangan teknologi dan adanya kesempatan bagi sebagian

PPAT untuk mendapatkan klien sebanyak mungkin, namun ada pula PPAT yang susah dalam mendapatkan klien. Hal ini membuat sebagian oknum PPAT sampai melakukan rangkap jabatan menjadi seorang Advokat, menjadi PPAT di tempat kedudukan Notaris, dan maupun profesi lainnya.

Terkait dengan larangan PPAT rangkap jabatan telah diatur pada Pasal 7 PP. Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menentukan bahwa PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi :

- a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
- b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik Negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
- c. Pejabat Negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK);
- d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
- e. *Surveyor* berlisensi³;
- f. Penilai tanah;
- g. Mediator; dan/atau
- h. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.³

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pekerjaan yang bersifat mandiri, pekerjaan individual, tanpa atasan, pekerjaan kepercayaan dan memerlukan moral yang kuat karena sangat minim macam peraturan

³ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/lowongan-kerja-lt503aecc98cb4d> diakses pada 4 juni 2022

perundang-undangan, pada pelaksanaannya sangat rentan dengan berbagai macam pelanggaran.

Ketentuan mengenai larangan rangkap jabatan ini menjadi dasar bagi PPAT dilarang melakukan rangkap jabatan. Namun pada prakteknya seringkali ditemui banyak PPAT yang melakukan rangkap jabatan atau merangkap pekerjaan lain. Hal ini tentu saja telah menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan uraian tersebut maka Penulis tertarik mengambil Judul Penelitian sebagai berikut: IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP RANGKAP JABATAN YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI PEJABAT NEGARA DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana konstruksi hukum terhadap rangkap jabatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat negara?
2. Bagaimana implikasi yuridis terhadap rangkap jabatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat negara dalam konsepsi kepastian hukum?
3. Bagaimana akta yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui dan menganalisa konstruksi hukum terhadap rangkap jabatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat negara.
2. Mengetahui dan menganalisis bagaimana implikasi yuridis terhadap rangkap jabatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat negara dalam Konsepsi Kepastian Hukum
3. Mengetahui dan menganalisis akta yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian juga merupakan hal yang hendak dicapai dalam Penelitian ini. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan Manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan Sumbangan bagi Pengembangan Ilmu Pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Kenotariatan, serta dapat dijadikan sebagai bahan yang memuat data empiris sebagai dasar penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis Manfaat Penelitian ini diharapkan dapat menambah Wawasan Pengetahuan dalam Bidang Ilmu Hukum mengenai PPAT

serta diharapkan dapat memberikan Kontribusi kepada PPAT tentang Pemahaman mengenai Larangan Rangkap Jabatan PPAT Sebagai Pejabat Negara dalam Konsepsi Kepastian Hukum,

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual bertujuan untuk memberikan definisi yang jelas mengenai judul penelitian. Kerangka konseptual penelitian ini adalah :

1) Implikasi Yuridis

Implikasi memiliki arti yaitu dampak atau kesimpulan yang ditimbulkan di masa mendatang yang dirasakan ketika melakukan sesuatu.⁴ Sedangkan yuridis menurut kamus hukum yaitu memiliki arti dari segi hukum.⁵ Lebih lanjut implikasi Yuridis atau Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu alasan, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum atau disebut perbuatan hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan melawan hukum.

2) Rangkap Jabatan

Rangkap jabatan adalah dua atau lebih jabatan yang dipegang oleh seseorang dalam pemerintahan atau organisasi, seperti sekretaris jenderal, kepala biro.⁶

⁴ <http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-implikasi/>, diakses pada 23 februari 2022

⁵ Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, Kamus Hukum, MahirsindoUtama, Surabaya, 2014 hlm 399

⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia <https://kbbi.lektur.id/jabatan-rangkap>, diakses pada 23 Maret 2022

3) Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan ruma susun⁷.

4) Pejabat Negara

Pejabat negara adalah pejabat yang lingkunannya berada pada lembaga negara yang merupakan alat kelengkapan negara beserta derivatifnya berupa lembaga negara pendukung.⁸

5) Kepastian Hukum

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.⁹

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum (Gustav Radbruch)

Gustav Radbruch menyatakan dalam mewujudkan tujuan hukum perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Praktikannya keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada

⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

⁸ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pejabat-negara-dan-pejabat-pemerintahan-lt52f38f89a7720>, diakses pada 23 Maret 2022

⁹ <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/> diakses pada 12 Mei 2022

yang dikorbankan. Asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:

- a. Keadilan Hukum;
- b. Kemanfaatan Hukum;
- c. Kepastian Hukum¹⁰.

Sistem hukum dapat terhindar dari konflik internal dengan urutan prioritas sebagaimana dikemukakan tersebut diatas. Gustav Radbruch berpendapat secara historis, pada awalnya menurut tujuan kepastian menempati peringkat yang paling atas di antara tujuan yang lain. Kekuasaan Nazi di Jerman melegalisasi praktek-praktek yang tidak berperikemanusiaan selama masa Perang Dunia II dengan jalan membuat hukum yang mensahkan praktek-praktek kekejaman perang pada masa itu, Radbruch pun akhirnya meralat teorinya tersebut di atas dengan menempatkan tujuan keadilan di atas tujuan hukum yang lain¹¹.

Radbruch berpendapat ketiga aspek ini sifatnya relatif, bisa berubah-ubah. Radbruch berpendapat satu waktu bisa menonjolkan keadilan dan mendesak kegunaan, kepastian hukum ke wilayah tepi atau bisa ditonjolkan kepastian atau kemanfaatan. Hubungan yang sifatnya relatif dan berubah-ubah ini tidak memuaskan.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa

¹⁰ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.123

¹¹ Ahmad Zaenal Fanani, *Berpikir Falsafati Dalam Putusan Hakim*, Artikel ini pernah dimuat di *Varia Peradilan* No. 304 Maret 2011, hal 3

memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban¹².

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat¹³.

¹² Arief, Meuwissen, 2007, *Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, hal 8

¹³ Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma¹⁴.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- 1) hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- 2) bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- 3) bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- 4) hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut

¹⁴ <https://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>, diakses 01 Juli 2022 pukul 21.30WIB.

Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Selanjutnya Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.

2. Teori Bekerjanya Hukum William Chambliss dan Robert

B.Seidman

Teori ini dikemukakan oleh William Chamblis dan Robert B. Seidman. Berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan wangsa. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.¹⁵

¹⁵ William J.Camblis dan Robert B. Seidman, 1971. Law, Order, and Power, Reading, Mess

Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari dua sisi, yaitu sisi dogmatis dan sisi sosiologis. Dari sisi dogmatis, di mana bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan konstruksi hukum dan sebagainya. Dari segi sosiologis, bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat. Manusia sebagai aktor yang membawa hukum dalam masyarakat mengakibatkan hukum terpengaruh oleh subyektivitas yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen.

Menurut Teori Chamblis dan Seidman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor-faktor tersebut meliputi masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada, yang telah memberikan petunjuk kepadanya. Sedangkan lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi lebih bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespons fungsi dan aturan tersebut.

Berdasarkan pemahaman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dilihat dari teori Chamblis dan Seidman, maka dapat diketahui konsumen adalah pemegang peran. Konsumen adalah sasaran dari sebuah aturan atau hukum yang di hubungkan dengan harapan adanya perlindungan terhadap konsumen. Hukum yang ada diterapkan untuk

konsumen dan konsumen bertindak sebagai pemegang peran, yakni menjadi produsen yang mampu mewujudkan perlindungan terhadap konsumen dengan bertindak sebagai produsen yang bertanggung jawab.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.¹⁶ Istilah metodologi berasal dari kata metode yang berarti jalan, namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.¹⁷ Riset atau penelitian merupakan aktifitas ilmiah yang sistematis, berarah dan bertujuan. Maka, data atau informasi yang dikumpulkan dalam penelitian harus relevan dengan persoalan yang dihadapi. Artinya, data tersebut berkaitan, mengenal dan tepat. Jadi penelitian itu hal yang sangat unik yang dilakukan oleh peneliti dalam melakukan penelitian.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Sebab dari judul Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan atau norma-norma hukum dan buku-buku atau literatur-literatur yang berhubungan dengan hukum perizinan berusaha berbasis risiko.

¹⁶ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2003), hlm. 1

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia)

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan¹⁸. Penelitian ini menggunakan beberapa perangkat penelitian yang sesuai dalam metode penelitian ini guna memperoleh hasil yang maksimal, antara lain sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan Metode Pendekatan *Yuridis Normatif*, yaitu mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat.¹⁹ Metode ini juga digunakan agar dapat melakukan penelusuran terhadap norma-norma hukum yang terdapat didalam peraturan perundang-undangan tentang Larangan Rangkap Jabatan Pejabat PPAT yang berlaku, serta memperoleh data maupun keterangan yang terdapat dalam berbagai literatur di perpustakaan, jurnal hasil penelitian, Koran, majalah, situs internet dan sebagainya.²⁰

Penelitian hukum normatif, sering kali hukum konsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah perpatokan pada perilaku manusia yang dianggap pantas.²¹

¹⁸ Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2002). hlm 126

¹⁹ Zaimul Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. 2009, hal 105.

²⁰ Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung: Alumni, 1994, hal 139.

²¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Peneitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam Penelitian ini, Peneliti menggunakan Spesifikasi Penelitian Deskriptif Analisis yaitu Penelitian yang menggambarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan Teori-teori Hukum Positif yang menyangkut Permasalahan yang sedang diteliti.²² Spesifikasi penelitian secara *Deskriptif Analisis*, yaitu bertujuan untuk memberikan Gambaran mengenai Fakta-fakta disertai dengan Analisa mengenai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan Teori-teori Hukum dan Peraturan Larangan Rangkap Jabatan PPAT.

Metode Spesifikasi penelitian non doktrinal ini, digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini secara deskriptif analisis. Adapun pengertian dari metode deskriptif analitis menurut Sugiyono adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.²³ Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.

Persada, 2003, hal 118.

²² Soemitro Ronny Hanitjo, 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*. Ghalia Indonesia, Jakarta. h. 11.

²³ Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung : Alfabeta. Hlm 29

3. Jenis dan Sumber Data

1) Jenis Data

Jenis data yaitu data sekunder meliputi kata-kata dan tindakan, serta Sumber data tertulis.²⁴

2) Sumber Data

Dalam Penelitian ini Sumber Data adalah Subjek dari mana Data-data dapat diperoleh.²⁵ Sumber Data dari Penelitian ini yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, situs internet, media massa dan kamus serta data yang terdiri atas:²⁶

a. Data sekunder

Untuk memperoleh Data Sekunder Penulis menggunakan Teknik Dokumentasi. Hal ini dapat dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan data melalui Informasi secara tertulis ataupun gambar-gambar yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.²⁷

Data Sekunder yaitu data yang telah dikumpulkan untuk maksud selain menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Data ini dapat ditemukan dengan cepat. Dalam Penelitian ini yang menjadi Sumber Data Sekunder adalah Literatur, Artikel, Jurnal

²⁴ Lexy J. Moleong, 2010, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Ed. 31, PT Rosdakarya Offset, Bandung, Sebuah Pengantar, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, h. 17.

²⁵ Suharsini Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, h.129.

²⁶ Rommy Hanitio Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983, hal 24.

²⁷ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, , h. 17.

serta internet yang berkenaan dengan Penelitian yang dilakukan.²⁸

Dalam Penelitian ini, Penulis menggunakan Metode Penelitian Yuridis Nomatif, maka Data Penelitian ini dalam Data Sekunder adalah Data yang berasal dari Bahan-bahan Pustaka dan Referensi, Jurnal yang berkaitan dengan data Penelitian, meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu, Bahan-bahan yang isinya mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat, yang terdiri dari Norma Dasar, Peraturan Dasar, Peraturan Perundang-undangan, Bahan Hukum Tidak Tertulis, Yurisprudensi serta Peraturan-peraturan lainnya.

Bahan Hukum Primer yang digunakan oleh Penulis terdiri dari beberapa Peraturan Perundang-undangan yang terkait, yaitu:

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²⁸ Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Cet. Ke 8, Alfabeta, Bandung, h. 137.

- c) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pesengasahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - d) Peraturan-peraturan terkait lainnya.
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu, Bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi bahan hukum primer serta implementasinya. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum, koran, surat kabar, serta bahan-bahan yang diperoleh dari internet.

3) Bahan Hukum Tertier

Bahan Hukum Tertier yaitu, bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data yang digunakan dalam Penelitian ini dengan cara berikut:

a. Studi Kepustakaan

Teknik Studi Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan

cara meneliti bahan pustaka atau disebut data sekunder. Teknik Studi Kepustakaan ini dilakukan untuk mencari dan mengumpulkan data yang berhubungan dengan Penelitian. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penulisan ini antara lain berasal dari buku-buku milik pribadi maupun pinjaman dari perpustakaan, artikel-artikel baik yang diambil dari media cetak maupun elektronik, dokumen-dokumen pemerintah, termasuk Peraturan Perundang-undangan.²⁹

5. Metode analisis data

Analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya kedalam suatu pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.

Pengumpulan data untuk penulisan tesis ini menggunakan analisis data kualitatif, metode kualitatif ini digunakan agar penulis dapat mengerti dan memahami gejala yang diteliti.³⁰ Penulis menggunakan analisis kualitatif yaitu dengan cara menafsirkan data-data yang terkumpul dalam rangka menjawab permasalahan tesis ini melalui studi kepustakaan, dengan mengkaji sejumlah literature seperti peraturan perundang-undangan, makalah, laporan, artikel, dan surat kabar yang berkenaan dengan peran dan analisa data yang dilakukan secara

²⁹ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rieneka Cipta, 1996, hal 59.

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Pers), 2007, hal 21.

kualitatif.

H. Sistematika Penelitian

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam melakukan pembahasan, penganalisaan dan penjabaran isi dari penelitian ini, maka dalam penulisan tesis ini penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Pendahuluan berisikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka Konseptual, Dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Tinjauan Pustaka menguraikan tentang tinjauan umum tentang Tugas dan Fungsi PPAT, Kepastian Hukum, Pengaturan Larangan Rangkap Jabatan PPAT Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat PPAT.

BAB III Hasil Penelitian

Hasil Penelitian berisi tentang :

1. Kontruksi hukum terhadap rangkap jabatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat negara
2. Implikasi yuridis terhadap rangkap jabatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat negara dalam konsepsi hukum.

BAB IV Penutup Berisi Simpulan Dan Saran

Bab ini berisikan simpulan yang ditarik dari hasil Penelitian oleh Penulis dan Saran bagi pihak yang berkaitan dalam Penulisan Tesis ini.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam 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 Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak

atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran. Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-cover kehidupan berbangsa dan berbangsa.

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 Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.³¹

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

“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.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³²

Hak milik atas satuan rumah susun bukan merupakan hak atas

³¹ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal 72.

³² Jayadi Setiabudi. 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar. Hal. 19.

tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Hak milik atas satuan rumah susun terdapat pengaturannya dalam perundangan tentang rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian UURS untuk tempat yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagian-bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun (SRS) yang harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun (SRS) yang lain.³³

Hak pemilikan atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian-bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan.³⁴

“Bagian-bersama” adalah bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan

³³ Boedi Harsomo. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Cetakan Keduabelas. Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal. 348.

³⁴ Ibid. Hal. 349.

rumah susun dan diperuntukkan pemakaian bersama seperti: lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dll. “Tanah-bersama” adalah sebidang tanah tertentu diatas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para satuan rumah susun yang ada di lantai dasar namun merupakan hak bersama semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS) dalam bangunan rumah susun tersebut. “Benda-bersama” adalah benda-benda dan bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan tetapi berada diatas tanah bersama dan diperuntukan bagi pemakaian bersama seperti, tempat ibadah, lapangan parkir, pertamanan, dll. Benda-benda dan bangunan tersebut juga merupakan milik-bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS).³⁵

Hak milik atas satuan rumah susun selain meliputi pemilikan atas Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama. Maka sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun (SRS) tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan satuan rumah susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.³⁶

³⁵ Ibid. Hal. 350.

³⁶ Ibid. Hal. 351.

1. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) 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 Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.
- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.³⁷

³⁷ Yanly Gandawidjaja. 2002. Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah. Bandung. Universitas Katolik Parahyangan. Hal 5.

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.³⁸

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 jo. Pasal 3 ayat (1) 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

³⁸ Didik Ariyanto. 2006. Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gombang. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro. Hal, 29-30.

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan,

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dan dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Akta tukar menukar dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatannya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

3. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai hak:

- a. Cuti
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih dari 1% dari harga yang tercantum di dalam akta.
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan.
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Pada Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, PPAT dapat melaksanakan berbagai macam cuti yakni:

- 1) Cuti tahunan paling lama 2 (dua) minggu setiap tahun takwim (tahun kalender).
- 2) Cuti sakit termasuk cuti melahirkan, untuk jangka waktu menurut keterangan dari dokter yang berwenang.
- 3) Cuti karena alasan penting dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim.

Untuk dapat melaksanakan cuti tahunan dan cuti karena alasan penting, atas PPAT yang baru diangkat dan PPAT yang diangkat

kembali harus sudah membuka kantor PPAT-nya minimal 3 (tiga) tahun disertai dengan persetujuan. Permohonan persetujuan untuk melaksanakan cuti diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang memberi persetujuan cuti.

Pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti. Permohonan cuti dapat diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yakni:

- a) Kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan.
- b) Kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan.
- c) Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.

Permohonan cuti harus mencantumkan lamanya cuti, tanggal mulai pelaksanaan dan berakhirnya cuti, alasan pengambilan cuti, daftar cuti yang telah dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir dan alamat selama menjalankan cuti. Dalam hal PPAT menjalankan cuti, maka permohonan cuti dapat disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti, kecuali di daerah kerja tersebut sudah terdapat PPAT lain

yang diangkat oleh Kepala Badan. Permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti dengan melampirkan beberapa syarat.

PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi beberapa persyaratan yakni:

- a. Telah lulus program pendidikan kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun;
- b. Telah lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan

Sebelum melaksanakan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan. Pejabat yang berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai dengan pelaksanaan cuti.

Dalam Pasal 39 ayat (2) 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 Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan,

“Penolakan pemberian persetujuan cuti hanya dapat dilakukan oleh

pejabat yang berwenang apabila jumlah PPAT di daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari formasi PPAT, sedangkan pemberian cuti di khawatirkan akan menghambat pelayanan kepada masyarakat.”

Penolakan atau persetujuan cuti harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan persetujuan cuti dengan ketentuan bahwa dalam hal penolakan cuti, maka pemberitahuannya harus disertai alasan penolakan tersebut. Dalam hal penolakan atau persetujuan tersebut tidak dikeluarkan dalam tenggang waktu 7 hari, maka cuti tersebut dianggap sudah disetujui sepanjang cuti tersebut sesuai dengan syarat pelaksanaan cuti.

Pengajuan permohonan persetujuan cuti disertai usul pangangkatan PPAT Pengganti maka, pangangkatan PPAT Pengganti dilakukan sekaligus dalam keputusan persetujuan cuti. Keputusan ijin pelaksanaan cuti serta pangangkatan PPAT Pengganti disampaikan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasanya dan kepada PPAT Pengganti serta salinannya disampaikan kepada Pejabat yang berwenang memberi ijin cuti lainnya dan Bupati/Walikota yang bersangkutan.

PPAT Pengganti melaksanakan tugas jabatannya sebagai pengganti PPAT yang menjalankan cuti setelah diterbitkan keputusan atas usul pangangkatan dan setelah yang bersangkutan mengangkat sumpah jabatan. Dalam hal PPAT Pengganti adalah orang yang pernah

melaksanakan tugas

Jabatan sebagai PPAT Pengganti untuk PPAT yang sama di daerah kerja yang sama, maka dalam melaksanakan tugas jabatannya yang bersangkutan tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT. Sebelum melaksanakan tugasnya PPAT Pengganti wajib menerima protokol PPAT. Dalam hal PPAT yang melaksanakan cuti berhalangan untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Pengganti, maka serah terima protokol PPAT dilakukan oleh kuasa dari PPAT kepada PPAT Pengganti dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Dalam hal PPAT yang digantikan meninggal dunia sebelum berakhirnya masa cuti dan telah ditunjuk PPAT Pengganti maka kewenangan PPAT Pengganti tersebut dengan sendirinya akan berakhir. Dalam menjalankan tugas jabatannya, ketentuan yang berlaku pada PPAT berlaku pula terhadap PPAT Pengganti. PPAT Pengganti bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya.

PPAT wajib melaporkan berakhirnya pelaksanaan cuti kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 1 (satu) minggu setelah jangka waktu cutinya habis dan melaksanakan kembali tugas jabatannya. Sebelum masa cutinya habis, PPAT dapat mengakhiri masa cutinya dan melaksanakan tugas jabatannya kembali. Dalam hal PPAT yang selesai menjalani cuti melaksanakan kembali tugas jabatan PPAT setelah menerima protokol dari PPAT Pengganti. PPAT yang dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti sesuai dengan persetujuan cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali diberhentikan dengan

hormat dari jabatannya sebagai PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan kepada Badan pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan dan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT berkewajiban membuat papan nama, daftar akta dan menjilid serta warkah pendukung akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban sebagai berikut:

- a) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- d) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- f) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat.

- g) Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
- h) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
- i) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- j) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- k) Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- l) Bagi calon PPAT yang akan diangkat sebagai PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- m) Bagi PPAT yang merangkap jabatan maka, wajib mengajukan permohonan berhenti kepada Kepala Badan.
- n) PPAT yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat

pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.

Sebelum melakukan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.

- o) PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara urut nomor semua akta yang dibuat serta data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta, dengan kolom-kolom sesuai Lampiran IX.
- p) Dalam hal PPAT menjalankan cuti, diberhentikan untuk sementara atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya itu PPAT yang bersangkutan wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan.
- q) Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara wajib dibentuk organisasi dengan menyusun 1 (satu) kode etik profesi PPAT yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota.

4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa, akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³⁹ Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik.⁴⁰ Dalam melaksanakan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat dikemudian hari.

Prinsip *prudential regulation* (peraturan atau prinsip kehati-hatian) pada dasarnya bertolak dari prinsip *prudence* (hati-hati atau kebijaksanaan). *Black's Law Dictionary* memberikan uraian tentang "*prudence*" sebagai berikut:

"Carefulnees, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstance under which it is to be exercised. This trem, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence ad constracted with negligence."

³⁹ Made Anggara Giri. 2013. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung. Lampung. Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Hal, 8.

⁴⁰ Djoko Poernomo. 2006. Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Surabaya. Tesis. PPS Universitas Airlangga. Hal. 8.

Teori keutamaan moral yang dikemukakan oleh Adam Smith membahas *prudence* sebagai:

“That careful and laborious and circumspect state of mind, ever watchful and ever attentive to the most distant consequences of every action, could not be the thing pleasant or agreeable for its own sake, but upon account of its tendency to procure the greatest goods and to keep off the greatest evils.”

“Sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.”

Penjelasan lebih lanjut dari teori *prudence* yang dikembangkan oleh Adam Smith dapat ditemukan bahwa *prudence* adalah:

“Keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.”

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Kepemilikan hak atas tanah yang selama ini belum mempunyai sertifikat dari Kantor Pertanahan, melainkan hanya berdasar pada bukti kepemilikan hak yang teradministrasi dari desa seperti *Letter C*, dapat

segera melakukan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan terkait agar segera memperoleh sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah. Dalam melakukan pengurusan tanah yang masih *Letter C*, maka secara hati-hati PPAT memperhatikan pengurusan di Kelurahan/Desa, serta pengurusan di Kantor Pertanahan agar tidak mengalami permasalahan dikemudian hari. Selain itu, dalam pengurusan pendaftaran tanah yang masih *Letter C*, PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka menjaga harkat dan martabat jabatan PPAT, serta menerapkan hal-hal yang ditentukan oleh Undang-Undang. Prinsip kehati-hatian PPAT ini sangat diperlukan karena mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat.⁴¹

Sebuah akta PPAT dikatakan sah apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundang-undangan. Namun apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi maka, akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui Pengadilan. Apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi maka, akta yang dibuat batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta tersebut dianggap tidak ada.⁴²

PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan. PPAT dapat

⁴¹ Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung. 2018. Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C. Jurnal. Surabaya. Universitas Narotama Suarabaya. Hal, 459-462.

⁴² Salim HS. 2016. Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Cetakan Ke 1. Jakarta. Penerbit PT.Raja Grafindo Persada. Hal. 68.

membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati.

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang akan memberi kesaksiannya.

Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. PPAT dapat saja menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Setiap pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas

keamanan sosial dan menyelenggarakan kesejahteraan umum berdasarkan prinsip hukum yang adil dan benar sehingga terjamin dan terlindunginya hak asasi warga negara.⁴⁶

Rechtstaat yang berkembang di Eropa Kontinental salah satunya merupakan gagasan Friedrich Stahl karena menilai bahwa konsep negara hukum sebelumnya terlalu liberal hingga muncul sebutan negara penjaga malam (*nachtwachterstaat*). Sehingga saat itu muncul *laissez faire*, *laissez aller* (biarkan berbuat, biarkan lewat) yang menganggap bahwa ekonomi negara akan sehat apabila setiap manusia mengurus kepentingannya masing-masing.⁴⁷

Stahl merumuskan ciri-ciri *rechtstaat* sebagai berikut:

- a. Hak-hak asasi manusia;
- b. Pemisahan atau pembagian kekuasaan untuk menjamin hak-hak asasi manusia (Trias Politika);
- c. Pemerintahan berdasarkan peraturan-peraturan (*wetmatigheid* can *bestuur*);
- d. Peradilan administrasi dalam perselisihan.

Menurut Muhammad Yamin, istilah negara hukum (*rechtstaat*) ini merupakan:⁴⁸ Polisi atau negara militer, tempat polisi dan prajurit memegang pemerintah dan keadilan, bukanlah pula negara Republik

⁴⁶ Fadjar, Sejarah..., 29

⁴⁷ Zaherman Armands Muabezi, 'Negara Berdasarkan Hukum (Rechtsstaats) Bukan Kekuasaan (Machtsstaat) Rule of Law and Not Power State'. Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol 06 No. 03, (November 2017), hal 426,

⁴⁸ Muhammad Yamin, Proklamasi dan Konstitusi Republik Indonesia (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hal 72.

Indonesia ialah negara hukum (*rechtstaat, government of law*) tempat keadilan yang tertulis berlaku, bukanlah negara kekuasaan (*machtstaat*) tempat tenaga senjata dan kekuatan badan melakukan sewenang-wenang. Konsep negara hukum dalam sistem ketatanegaraan Indonesia, pertama kali dikenalkan melalui Regeringsreglement (RR) tahun 1854 oleh Hindia Belanda dan membawa pengaruh yang cukup besar. Hingga akhirnya negara hukum dikembangkan dengan konsep khas Indonesia di mana gagasan ini yang kini dikenal Negara Hukum berdasarkan Pancasila.

Meski konsepnya merupakan hasil politik hukum kolonial, namun *rechtstaat* menempatkan dasar perlindungan hukum bagi rakyat pada asas legalitas yang cenderung ke arah positivisme hukum yang membawa konsekuensi bahwa hukum harus dibentuk secara sadar oleh badan pembentuk undang-undang.⁴⁹

Syarat dasar *rechtstaat* yang melandasi dalam lahirnya negara hukum di Indonesia adalah sebagai berikut:⁵⁰

a. Asas legalitas, di mana setiap tindakan pemerintah harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan (*wettelijke*)..

Dengan landasan ini, undang-undang dalam arti formal dan UUD sendiri merupakan tumpuan dasar tindakan pemerintahan. Dalam hubungan ini pembentukan undang-undang merupakan bagian

⁴⁹ Philipus M Hadjon, 'Ide Negara Hukum dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia' dalam Bagir Manan (Ed), *Kedaulatan Rakyat, Hak Asasi Manusia, dan Negara Hukum* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 1996), hal 79

⁵⁰ *Ibid.*, 78

penting negara hukum.

- b. Pembagian kekuasaan, syarat ini merupakan makna bahwa kekuasaan negara tidak boleh hanya bertumpu pada satu tangan.
- c. Hak-hak dasar (*grondrechten*), hak-hak dasar merupakan sasaran perlindungan hukum bagi rakyat dan sekaligus membatasi kekuasaan pembentukan undang-undang.
- d. Pengawasan pengadilan, bagi rakyat disediakan saluran mengenai pengadilan yang bebas untuk menguji keabsahan tindak pemerintahan (*rechtmatigheids toetsing*).

C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Negara

1. Pengertian Pejabat Negara

Pejabat Negara adalah Pimpinan dan anggota lembaga tertinggi / tinggi negara sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-undang Dasar 1945 dan Pejabat Negara yang ditentukan oleh Undang-undang. Pejabat Negara terdiri dari atas :⁵¹

- a. Presiden dan Wakil Presiden.
- b. Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Majelis Permusyawaratan Rakyat.
- c. Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Dewan Perwakilan.
- d. Ketua, Wakil Ketua, dan Ketua Muda, dan Hakim Agung pada Mahkamah Agung, serta ketua, Wakil Ketua, dan Hakim pada semua Badan Peradilan.

⁵¹ <https://www.wibowopajak.com/2012/03/pengertian-pejabat-negara.html>, diakses tanggal 6 Agustus 2022, pukul 21.30 WIB.

- e. Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Dewan Pertimbangan Agung.
- f. Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Badan Pemeriksa Keuangan.
- g. Menteri dan jabatan yang setingkat Menteri.
- h. Kepala Perwakilan Republik Indonesia di luar negeri yang berkedudukan sebagai Duta Besar Luar Biasa dan Berkuasa Penuh.
- i. Gubernur dan Wakil Gubernur.
- j. Bupati / Walikota dan Wakil Bupati / Wakil Walikota.
- k. Pejabat Negara lainnya yang ditentukan oleh Undang- undang pegawai Negeri yang diangkat menjadi Pejabat Negara diberhentikan dari jabatan organiknya selama menjadi Pejabat Negara tanpa kehilangan statusnya sebagai Pegawai Negeri.

Pegawai Negeri yang diangkat menjadi Pejabat Negara tertentu tidak perlu diberhentikan dari jabatan organiknya. Pegawai Negeri yang diangkat menjadi Pejabat Negara setelah selesai menjalankan tugasnya dapat diangkat kembali dalam jabatan organiknya. Perhitungan PPh Pasal 21 untuk Pejabat Negara adalah berdasarkan PMK nomor 262/PMK.03/2010 Tanggal 31 Desember 2010 Tentang Tata Cara Pemotongan PPh Pasal 21 Bagi Pejabat Negara, PNS, Anggota TNI, Anggota Polri Dan Pensiunannya Atas Penghasilan Yang Menjadi Beban APBN dan APBD

2. Pengertian Rangkap Jabatan Pejabat Negara

Menurut Ombudsman RI, data pada tahun 2017 dari 144 BUMN dan Unit Usaha, di antaranya ada 541 komisaris yang mana 222

merangkap jabatan sebagai pelayanan publik. Rangkap jabatan juga berasal dari beberapa instansi mulai dari kementerian, TNI, Polri, hingga akademisi di perguruan tinggi negeri. Misalnya, di Kalimantan Timur terdapat PNS menjabat pula sebagai kepala dinas, kepala Biro, atau pejabat setingkat eselon II, 21 posisi komisaris BUMD atau badan pengawas Persuda diisi 16 pejabat publik.⁵²

Menurut Waluyo Komisioner Komisi Aparatur Negara (KASN), hal seperti ini menimbulkan konflik kepentingan dan akan terjadi kecurangan (korupsi). Didalam UU No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik pejabat dilarang merangkap sebagai komisaris yang berasal dari lingkungan instansi, BUMN dan BUMD. PNS yang merangkap jabatan (komisaris) akan memberi dampak tugas pelayanan publik terabaikan, adanya konflik kepentingan, rawan intervensi, pendapatan ganda, kapasitas/kapabilitas, berpotensi KKN.

Setidaknya ada 2 pasal UU dan peraturan pemerintah yang melarang rangkap jabatan seperti UU No. 5 Tahun 1999 pasal 26 tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat “Seseorang yang menduduki jabatan sebagai direksi atau komisaris dari suatu perusahaan, dilarang merangkap menjadi direksi atau komisaris pada perusahaan lain.....”, pasal 23 UU No. 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara “Menteri dilarang merangkap jabatan sebagai

⁵² <https://acch.kpk.go.id/id/artikel/amatan/859-rangkap-jabatan-berpotensi-korupsi>, diakses tanggal 7 Agustus 2022, pukul 22.00 WIB.

pejabat negara lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan komisaris atau direksi pada perusahaan atau perusahaan swasta....”, dan pasal 8 PP. RI No. 100 tahun 2000 tentang pengangkatan pegawai negeri sipil dalam jabatan struktural “pegawai negeri sipil yang menduduki jabatan struktural tidak dapat menduduki jabatan rangkap, baik dengan jabatan struktural maupun dengan jabatan fungsional”.

Pasal tersebut dijelaskan bahwa yang tidak boleh melakukan rangkap jabatan yakni direksi perusahaan negara/swasta atau komisaris, menteri, pimpinan organisasi dan PNS. Bahkan diharapkan seorang menteri dapat melepaskan tugas dan jabatan - jabatan lainnya termasuk jabatan dalam partai politik. Kesemuanya itu dalam rangka meningkatkan profesionalisme, pelaksanaan urusan kementerian yang lebih fokus kepada tugas pokok dan fungsinya yang lebih bertanggung jawab. Terdapat pengecualian bagi PNS yang dapat rangkap jabatan yaitu jaksa, peneliti dan perancang apabila tugas dan fungsinya berkaitan dengan peraturan perundang-undangan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tugas dan tanggung jawab jabatan fungsionalnya.

Rangkap jabatan memunculkan masalah konflik kepentingan yang serius di kalangan pejabat negara. Ada beberapa hal yang menimbulkan konflik kepentingan antaralain (1) situasi yang menyebabkan penggunaan aset jabatan/instansi untuk kepentingan pribadi/golongan, perangkapan jabatan di beberapa lembaga instansi/perusahaan yang memiliki hubungan

langsung atau tidak langsung, sejenis ataupun tidak sejenis, sehingga menyebabkan pemanfaatan suatu jabatan untuk kepentingan jabatan lain, (2) situasi dimana seorang penyelenggara negara memberikan akses khusus kepada pihak tertentu misalnya dalam rekrutmen pegawai tanpa mengikuti prosedur yang seharusnya, (3) situasi dimana adanya kesempatan penyalahgunaan jabatan. Di Indonesia budaya korupsi masih begitu sangat kuat dan belum pulihnya institusi-institusi demokrasi dan pengawasan. Dikarena itu dikhawatirkan rangkap jabatan akan menimbulkan konflik kepentingan. Memang tidak ada peraturan atau Undang-undang yang fokus membahas rangkap jabatan tapi ini sudah jadi kesadaran masing-masing termasuk instansi-instansi atau partai politik itu sendiri.

3. Pengertian Rangkap Jabatan PPAT

Terkait dengan larangan PPAT rangkap jabatan telah diatur pada Pasal 7 PP. Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menentukan bahwa PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi :

- a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
- b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik Negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
- c. Pejabat Negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK);
- d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;

- e. *Surveyor* berlisensi Penilai tanah Mediator dan/atau
- f. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Larangan melakukan rangkap jabatan ini didasari pada pekerjaan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pekerjaan yang bersifat mandiri, pekerjaan individual, tanpa atasan, pekerjaan kepercayaan dan memerlukan moral yang kuat karena sangat minim macam peraturan perundang-undangan, pada pelaksanaannya sangat rentan dengan berbagai macam pelanggaran. Ketentuan mengenai larangan rangkap jabatan ini menjadi dasar bagi PPAT dilarang melakukan rangkap jabatan. Namun pada prakteknya seringkali ditemui banyak PPAT yang melakukan rangkap jabatan atau merangkap pekerjaan lain.

D. Tinjauan Umum Tentang Rangkap Jabatan dalam Hukum Islam

Qaidah Fiqih Tentang Rangkap Jabatan artinya: “Kebijakan imam atau pemerintah bagi rakyat harus berdasarkan masalah” Kaidah ini memberi dasar bagi pemerintah, dengan sistem apapun atau dalam merumuskan kebijakan apapun harus berdasar atas kemaslahatan seluruh warga masyarakat. Imam al-Qurtubi menyebutkan dalam tafsirnya menyebutkan bahwa objek dalam pemimpin pada qaidah di atas adalah Nabi Muhammad SAW, khilafah setelahnya dan para pemimpin setelahnya, dan mengandung pokok-pokok hukum yang menjadi tanggung jawab pemimpin berupa amanah kekuasaan penegakan hukum, perlindungan dan

advokasi terhadap kezaliman yang menimpa rakyat.⁵³

Menurut al-Mawardi, bahwa kekuasaan atau kedaulatan atas pemimpin berdasarkan rakyat melalui kontrak sosial.⁵⁴ Karena kekuasaan pemimpin berasal dari rakyat, maka sewaktu-waktu bila rakyat menghendaki kedaulatan yang diperoleh pemimpin tersebut dapat ditarik kembali. Dengan beberapa alasan sebagai berikut:

1. Pemimpin tersebut mengalami perubahan dalam status moral (akhlak), secara teknis dapat disebut pelanggaran terhadap norma-norma hukum.
2. Mengalami perubahan diri dalam diri pemimpin tersebut, perubahan. Dalam hal ini terdapat tiga hal:
 - (1) hilang indera jasmani,
 - (2) hilang/cacat organ tubuh, dan
 - (3) hilang kemampuan mengawasi dan memimpin rakyat.

Hilang kemampuan mengawasi dan memimpin rakyat adalah wibawa pemimpin terkalahkan oleh asisten atau pembantu dalam pemerintahan atau pemimpin tersebut melakukan tindakan yang sewenang-wenang dalam menjalankan roda pemerintahannya.

Menurut Din Syamsuddin terdapat alasan tambahan yaitu menyimpang dari keadilan.⁵⁵ adalah persoalan esensial atas kepemimpinan

⁵³ Abu Abdillah Muhammad bin Ahmad al-Anshari, al-Jami'li Ahkamil-Qur'an (Darul Kutub al-Misriyyah) Jilid 5, h. 255-256

⁵⁴ Mujar Ibnu Syarif dan Khamami Zada, Fiqih Siyasa "Doktrin dan Pemikiran Politik Islam, (PT Gelora Aksara Pratama: Jakarta, 2008), h.168.

⁵⁵ Mujar Ibnu Syarif dan Khamami Zada, Fiqih Siyasa "Doktrin dan Pemikiran Politik Islam, (PT Gelora Aksara Pratama: Jakarta, 2008), h.184.

karena tugas atau misi utama dari kepemimpinan dalam islam adalah menegakan keadilan. Oleh karenanya, apabila seorang pemimpin tidak mampu menegakan dan/atau berpihak kepada keadilan dengan baik atau tidak sama sekali maka dapat dicopot dari jabatannya.

Pasal 33 A Model of Islamic Constituion (Contoh Konstitusi Islam) yang disusun oleh Dewan Islam Eropa pada Desember 1983, terdapat dua alasan digantinya seorang pemimpin negara, yaitu:⁵⁶

- a. Secara sengaja melanggar ketentuan-ketentuan konstitusi, dan
- b. Tanpa alasan melanggar syariat Komisi Anshari Pakistan yang dibentuk oleh mantan Presiden Pakistan, Zainul Haq pada Juli 1983 mengajukan empat alasan untuk mengganti seorang pemimpin⁵⁷ :

1. Melawan syariat,
2. Melanggar hukum,
3. Melakukan dosa besar
4. Kehilangan kualifikasi tertentu yang semula menjadikannya layak untuk menduduki jabatan pemimpin negara. Pada pasal 110 ayat 4 dan 5 konstitusi Iran 1979 juga menyebutkan dua alasan pemecatan pemimpin atau pejabat negara, yaitu:

- (1) bersalah melanggar tugastugas konstisusionalnya,
- (2) memiliki ketidakmampuan politik untuk memimpin negara.

⁵⁶ Mujar Ibnu Syarif dan Khamami Zada, Fiqih Siyasaah “Doktrin dan Pemikiran Politik Islam, (PT Gelora Aksara Pratama: Jakarta, 2008), h.181.

⁵⁷ Abdul Rashid Moten, Ilmu Politik Islam, (Penerbit Pustaka: Jakarta, 2001), h. 148-149.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan hukum bagi PPAT yang melakukan Rangkap Jabatan sebagai Pejabat Negara

Perilaku seseorang terkemas di dalam kebiasaan atau habit yang sadar atau tidak sadar kita jalankan sehari-hari dan terjalin pada tiga dimensi, yakni *knowledge* (ilmu pengetahuan), *skill* (keterampilan), dan *desire* (keinginan).⁵⁸ Lebih lanjut, oleh Covey dikatakan bahwa walaupun kita tahu untuk berinteraksi dengan orang lain secara efektif kita harus mendengarkan orang lain.⁵⁹ Namun, mungkin kita tidak mempunyai kemampuan untuk melakukannya atau kita tidak tahu bagaimana harus mendengarkan orang lain. Membentuk suatu kebiasaan atau habit kita harus mengaktifkan ketiga dimensi tersebut melalui suatu proses yang dimotivasi untuk mencapai tujuan tertentu yang lebih “tinggi” dengan kemauan yang didasarkan pada pemikiran apa yang diinginkan sekarang dan kemudian hari. Dimulai dengan Kebiasaan atau habit yang apabila dilakukan secara terus-menerus akan menjadi karakter.

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau

⁵⁸ Stephen R. Covey, 2015, *The Seven Habits of Highly Effective People*, dikutip dari Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Bidang Kenotariatan; Buku Ketiga*, Cetakan Pertama (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), hlm. 145.

⁵⁹ Ibid.

menjaminkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁶⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT) dimaksud sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;

⁶⁰ Effendi Peranginangin. (2007). *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Rajawali Press, 2007. hlm. 436.

- f. pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku menurut peraturan perundang-undangan, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk, bila Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pelanggaran maka akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa yang melakukan pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri. Dalam melaksanakan pengawasan tersebut Menteri membentuk Majelis Pengawas (Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang jabatan notaris). Begitu juga dengan IPPAT beserta alat kelengkapannya yaitu Dewan Kehormatan Cabang, Dewan Kehormatan Wilayah, dan Dewan Kehormatan Pusat yang merupakan wadah organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mendapatkan delegasi kewenangan dari pejabat terkait yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional. Penegakkan disiplin pada Ikatan Pejabat Pembuat Akta yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan

IPPAT tidak terlepas dari aturan Kode Etik PPAT Pasal 10, Pasal 11 serta Pasal 13.

Kode Etik PPAT yang untuk selanjutnya disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.⁶¹

Pasal 10 peraturan Kode Etik IPPAT menentukan bahwa mekanisme pemberian sanksi administrasi atas pelanggaran yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan Pasal 9 Peraturan Kode Etik IPPAT Tahap Pemeriksaan oleh Dewan Kehormatan Daerah:

1. Pemeriksaan dilakukan oleh Dewan Kehormatan Daerah dan tertutup untuk umum.
2. Pemeriksaan dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah laporan diterima
3. Dewan Kehormatan Daerah harus sudah menyelesaikan pemeriksaan dan menyampaikan hasil pemeriksaan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak laporan diterima.
4. Hasil pemeriksaan dituangkan dalam berkas acara pemeriksaan yang ditandatangani oleh ketua dan sekretaris.

⁶¹ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-kode-etik-notaris-dengan-ppat-t509f7875153dc>, diakses tanggal 2 Agustus 2022, pukul 08.18 WIB.

5. Surat pengantar pengiriman berita acara pemeriksaan yang dikirimkan kepada kepada pelapor, terlapor, Dewan Kehormatan Pusat, dan pengurus daerah IPPAT.
6. Pada sidang pertama yang ditentukan pelapor dan terlapor hadir, lalu Dewan Kehormatan Daerah melakukan pemeriksaan dengan membacakan laporan dan mendengar keterangan pelapor

Sanksi administratif antara lain diatur dalam undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.⁶²

1. Pasal 23 ayat (1) “Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2) dan Pasal 15 ayat (1) undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenakan sanksi administratif berupa: teguran lisan, teguran tertulis dan pemberhentian sementara dari jabatan.”
2. Pasal 11 ayat (1) “ dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
 - (a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - (b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili pilihan di luar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang

⁶² Habib Adjie, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Notaris dan PPAT), (Bandung: Citra Aditya, 2009), hal 255.

dipilih;

- (c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1); 4) Nilai tanggungan; dan

Apabila di dalam melaksanakan tugas-tugas pokoknya tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana ketentuan peraturan-peraturan diatas, maka PPAT dapat di golongkan telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan serta dapat diberikan sanksi sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan tentang hak tanggung tersebut.

Larangan atau pelanggaran yang dapat dilakukan oleh PPAT, di dalam menjalankan tugasnya lebih rinci dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Pelanggaran berat antara lain:

- 1) Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- 2) Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- 3) Melakukan pembuatan akta diluar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam pasal 4 dan 6 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 4) Memberikan keterangan yang tidak benar didalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- 5) Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang

terletak diluar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam pasal 46; Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;

- 6) Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
- 7) Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- 8) PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- 9) PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- 10). PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- 11) Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.⁶³

⁶³ Djuhaendah Hasan, Kajian Peraturan Pertanahan, (Jakarta, PT. Harfarindo. 2004)hal. 31

b. Pelanggaran ringan antara lain:

- 1) Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 2) Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali;
- 3) Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya;
- 4) Merangkap jabatan.

Rangkap jabatan yang diperbolehkan oleh peraturan peraturan jabatan PPAT, sebagai berikut :

- a. PPAT merangkap jabatan sebagai notaris ditempat kedudukan Notaris.
- b. PPAT Sementara merangkap jabatan sebagai camat atau kepala desa.
- c. PPAT Khusus merangkap jabatan sebagai kepala kantor pertanahan.

Selain jabatan yang diperbolehkan untuk dirangkap, dalam PP No. 24 Tahun 2016 disebutkan bahwa PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai berikut :

- a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
- b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
- c. Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK) ;
- d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;

- e. Surveyor berlisensi;
- f. Penilai tanah;
- g. Mediator; dan/atau
- h. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian diatas, maka rangkap jabatan dalam profesi PPAT sebagai pejabat negara ada yang diperbolehkan dan ada yang tidak diperbolehkan. Rangkap jabatan yang diperbolehkan oleh peraturan peraturan jabatan PPAT, sebagai berikut : PPAT merangkap jabatan sebagai notaris ditempat kedudukan Notaris, PPAT Sementara merangkap jabatan sebagai camat atau kepala desa dan PPAT Khusus merangkap jabatan sebagai kepala kantor pertanahan. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai berikut : Advokat, konsultan atau penasihat hukum; Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta; Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK) ; Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta; Surveyor berlisensi; Penilai tanah; Mediator; dan/atau Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Rangkap jabatan dalam profesi PPAT mengakibatkan ketidakpastian hukum. Berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan,

kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara⁶⁴ Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan, hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan, fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan di samping mudah dilaksanakan, dan hukum positif tidak boleh diubah.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Rangkap jabatan dalam profesi PPAT dapat menimbulkan benturan kepentingan ketika bertindak dalam jabatannya sebagai PPAT berlandaskan teori kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Untuk itu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 mengatur tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memberikan kepastian peraturan dalam melaksanakan jabatan PPAT. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 95.

B. Akibat hukum terhadap Rangkap Jabatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Negara dalam konsepsi kepastian hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
3. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
5. sehat jasmani dan rohani;
6. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan agraria/pertanahan;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan;

8. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekeada sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:

- a) Advokat, konsultan atau penasihat hukum;
- b) Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
- c) Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK)
- d) Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta
- e) Surveyor berlisensi;
- f) Penilai tanah;
- g) Mediator;
- h) Dan/atau jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

PPAT yang merangkap jabatan sebagai konsultan atau penasihat hukum wajib memilih jabatan sebagai PPAT atau konsultan/penasihat hukum dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, dengan ketentuan apabila dalam jangka waktu tersebut pilihan tidak dilakukan maka diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT. Pemberhentian PPAT dilakukan dengan Keputusan Menteri.

PPAT diberhentikan dengan hormat, karena:

- a. permintaan sendiri;
- b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
- c. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7;
- d. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan/atau
- e. berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan, ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut (Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).⁶⁵

Peraturan jabatan PPAT (Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006) menjelaskan ada dua klasifikasi pemberhentian dari jabatan

⁶⁵ Ibid, hal. 38.

PPAT, diberhentikan dengan hormat dan diberhentikan dengan tidak hormat.

PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:

- 1) Permintaan sendiri;
- 2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri atau pejabat yang ditunjuk
- 3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- 4) Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.⁶⁶

Sedangkan PPAT diberhentikan dengan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:

- a) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b) Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebihberat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁶⁷

Pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dapat dikenakan sanksi berupa sanksi administrasi maupun sanksi pidana. Pengenaan sanksi pada PPAT tersebut, melihat ketentuan peraturan

⁶⁶ Ibid.

⁶⁷ Ibid, hal 45

perundang-undangan yang ada serta pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan PPAT.

Pasal 7 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) menyebutkan bahwa pengawasan atas pelaksanaan kode etik ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama-sama dengan pengurus cabang dan seluruh anggota;
2. Pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan Pusat.

Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenakan sanksi berupa:

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

Pasal 10 peraturan Kode Etik IPPAT menentukan bahwa mekanisme pemberian sanksi administrasi atas pelanggaran yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah: Ketentuan Pasal 9 Peraturan Kode Etik IPPAT Tahap Pemeriksaan oleh Dewan Kehormatan Daerah:

- (a) Pemeriksaan dilakukan oleh Dewan Kehormatan Daerah dan tertutup

untuk umum.

- (b) Pemeriksaan dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah laporan diterima.
- (c) Dewan Kehormatan Daerah harus sudah menyelesaikan pemeriksaan dan menyampaikan hasil pemeriksaan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak laporan diterima.
- (d) Hasil pemeriksaan dituangkan dalam berkas acara pemeriksaan yang ditandatangani oleh ketua dan sekretaris.
- (e) Surat pengantar pengiriman berita acara pemeriksaan yang dikirimkan kepada kepada pelapor, terlapor, Dewan Kehormatan Pusat, dan pengurus daerah IPPAT.
- (f) Pada sidang pertama yang ditentukan pelapor dan terlapor hadir, lalu Dewan Kehormatan Daerah melakukan pemeriksaan dengan membacakan laporan dan mendengar keterangan pelapor.
- (g) Dalam pemeriksaan, terlapor diberi kesempatan yang cukup untuk menyampaikan tanggapan.
- (h) Pelapor dan terlapor dapat mengajukan bukti-bukti untuk mendukung dalil yang diajukan.

Ketentuan Pasal 10 Tahap Peraturan Kode Etik IPPAT Pemeriksaan oleh Dewan Kehormatan Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

- i. Dewan Kehormatan Pusat memeriksa permohonan banding atas Putusan Dewan Kehormatan Daerah.
- ii. Dalam hal dalil yang diajukan pada memori banding dianggap

cukup beralasan oleh Dewan Kehormatan Pusat, maka putusan Dewan Kehormatan Daerah dibatalkan.

- iii. Dalam hal dalil yang diajukan pada memori banding dianggap tidak beralasan oleh Dewan Kehormatan Pusat, maka putusan MPW dikuatkan.
- iv. Dewan Kehormatan Pusat dapat mengambil putusan sendiri berdasarkan kebijaksanaan dan keadilan.
- v. Dewan Kehormatan Pusat mulai melakukan pemeriksaan terhadap berkas permohonan banding dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kalender sejak berkas diterima.
- vi. Dewan Kehormatan Pusat berwenang untuk memanggil pelapor dan terlapor untuk dilakukan pemeriksaan guna didengar keterangannya.
- vii. Putusan diucapkan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak berkas diterima dan ditandatangani oleh ketua, anggota dan sekretaris Dewan Kehormatan Pusat.
- viii. Putusan Dewan Kehormatan Pusat disampaikan kepada menteri, dan salinannya disampaikan kepada pelapor, terlapor, Dewan Kehormatan Daerah, Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak putusan diucapkan.

Mekanisme proses pemberhentian diakibatkan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT didalam menjalankan tugasnya diatur secara terperinci di dalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perlu

menjadi sebuah catatan penting bahwa kode etik senyatanya berada ditangan organisasi profesi untuk menggelarnya dan menegakkannya, kode etik profesi tidak sama dengan undang-undang hukum, seorang ahli profesi yang melanggar kode etik profesi menerima sanksi dan atau denda dari induk organisasi profesinya.

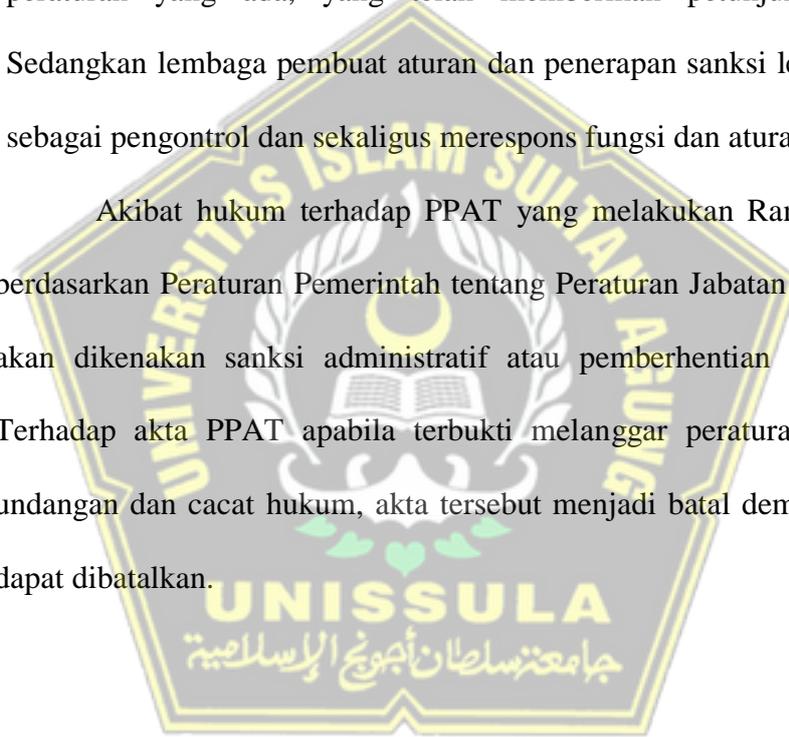
Pelanggaran terhadap peraturan hukum perundang-undangan dihakimi/diadili oleh lembaga peradilan yang berwenang untuk itu, seperti Pengadilan Negeri (PN), Pengadilan Agama (PA), Pengadilan Tata Usaha Negara dan badan vertikal seperti lembaga departemen (Kementerian) dan lembaga non departemen seperti Badan Pertanahan Nasional RI.

Rangkap jabatan berpotensi menimbulkan konflik kepentingan bagi PPAT, mengingat PP NO 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT pada pasal 7 yang menyebutkan mengenai larangan rangkap jabatan PPAT. PPAT yang merangkap jabatan dapat menimbulkan benturan kepentingan ketika bertindak dalam jabatannya sebagai PPAT, masalah ini menunjukkan keterkaitan antara teori bekerjanya hukum bahwa bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari dua sisi, yaitu sisi dogmatis dan sisi sosiologis. Dari sisi dogmatis, di mana bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan kontruksi hukum dan sebagainya. Dari segi sosiologis, bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat. Manusia sebagai aktor yang membawa hukum dalam masyarakat mengakibatkan hukum

terpengaruh oleh subyektivitas yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen.

Bekerjanya hukum dalam masyarakat, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor- faktor tersebut meliputi masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada, yang telah memberikan petunjuk kepadanya. Sedangkan lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi lebih bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespons fungsi dan aturan tersebut.

Akibat hukum terhadap PPAT yang melakukan Rangkap Jabatan berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT, PPAT akan dikenakan sanksi administratif atau pemberhentian oleh Menteri. Terhadap akta PPAT apabila terbukti melanggar peraturan perundang-undangan dan cacat hukum, akta tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.



C. Contoh Akta yang terkait dengan PPAT.

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS)

CAMAT

KECAMATAN GENUK, KOTA SEMARANG

SK. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia, nomor : 9-XVII-PPATS-2021,
diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang
disebut PPAT Sementara (PPATS), Nomor : 021-36-6759
Tanggal 28 Januari 2021
Jl.Rejosari 1 RT 004/RW 004, Kota Semarang, Telpon
02377788899, Fax : 0246688

AKTA JUAL BELI

Nomor : 1/2022

Lembar Kedua

Pada hari ini, Jum'at, tanggal 31-1-2022 (tigapuluh satu bulan
Januari tahun duaribu duapuluh dua); -----

berhadapan dengan saya, **NOVIA ANDRIYANI Sarjana Hukum,
Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan
Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, nomor : 9-
XVII-PPATS-2021, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah,
yang disebut PPAT Sementara (PPATS), yang dimaksud dalam
Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Semarang dan
berkantor di Jalan Jl.Rejosari 1 RT 004/RW 004, Kota Semarang,
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut
pada bagian akhir akta-ini :

I. **Nyonya MUZAENAH RATU**, lahir di Semarang, pada 10-06-1962 (sepuluh Juni tahun seribu sembilanratus enampuluh dua), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kota Semarang, Kedungwinong, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 004, Kelurahan/Desa Bulusan, Kecamatan Tembalang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3374105006660001, -----

-Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum - dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Suaminya,

Tuan BUKANI RADJA, lahir di Semarang, pada 25-07-1955 (duapuluh lima Juli tahun seribu sembilanratus limapuluh lima), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal - bersama istrinya tersebut diatas, pemegang Kartu Tanda -----

Penduduk Nomor : 3374102507750003, -----

-Selaku penjual untuk selanjutnya disebut: -----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

II. **Tuan MUHAMAT PANGERAN**, lahir di Semarang, pada ----- tanggal 11-11-1986 (sebelas November tahun seribu sembilan ratus delapanpuluh enam), Warga Negara Indonesia, Dosen, bertempat tinggal di Kota Semarang, Meteseh, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Tembalang, Kecamatan Tembalang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3374101111860005; -----

-Selaku PEMBELI untuk selanjutnya disebut: -----

----- **PIHAK KEDUA** -----

-Para Penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah --- (PPAT). -----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada ----- Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini -----

membeli dari Pihak Pertama : -----

- sebidang tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 08553/Meteseh, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-10-2021, Nomor :02475/METESEH/2021, seluas 146 m² (seratus empatpuluh enam meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11010501.13966, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Obyek Pajak (NOP) : 33.74.050.001.008.0109.0 terletak di: -----

- Provinsi : Jawa Tengah. -----
- Kota : Semarang. -----
- Kecamatan : Tembalang. -----
- Kelurahan : Meteseh. -----
- Jalan : KP.Kedung Winong, RT 003/RW 003. ----

Jual beli ini meliputi pula : -----

-Bangunan dan segala sesuatu yang yang sekarang telah ada maupun dikemudian hari akan ada/berdiri dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang menurut sifat, peruntukannya dan/atau menurut ketentuan hukum dianggap benda tetap. -----

-Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut--

-----"**Obyek Jual Beli**".-----

-Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).-----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi ini. -----
dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- Pasal 4 -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa apabila dikemudian hari ada kewajiban pajak yang harus dibayar, maka segala kewajiban pembayaran pajak tersebut ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pihak yang bersangkutan. -----

----- Pasal 5 -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Pejabat dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak juga

menyatakan telah mengerti dan memahami isi ini. -----

----- Pasal 6 -----

Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga dengan hak substitusi kepada Pihak Kedua dan saya, Pejabat baik bersama-sama maupun masing-masing untuk melakukan segala hal yang diperlukan guna melaksanakan dan menyelesaikan peralihan hak atas tanah tersebut ke atas nama Pihak Kedua. ----

----- Pasal 7 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa bukti surat hak atas tanahnya --- adalah sah/tidak dipalsukan dan atau minta dibuatkan ----- salinannya oleh instansi yang berwenang atas kepentingan Pihak Pertama dan dengan ini membebaskan Pejabat Pembuat Akta ----- Tanah Sementara (PPATS) dari segala tuntutan apapun juga. -----

----- Pasal 8 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang di Semarang. -----

----- Pasal 9 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1. **Tuan ENDRI SANTOSO**, lahir di Demak, pada tanggal 01-11-1985 (satu November tahun seribu sembilan ratus delapanpuluh lima), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Grobogan, Dusun Sendang, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Sendangharjo, Kecamatan Karangayung, Pemegang Kartu Tanda penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : 33130021111850012;----

2. Tuan MUHAMAD MAULANAL CHAUTSAR, Sarjana Hukum, --
 lahir di Demak, pada tanggal 08-09-1992 (delapan September
 seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Warga Negara
 Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten demak, Jalan
 karangan, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 006, Kelurahan
 Banyumeneng, Kecamatan Mranggen, pemegang Kartu Tanda
 Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan :
 332106789920002;-----

-kedua-duanya pegawai Kantor Kecamatan Genuk, bertempat
 tinggal di Kota Semarang, sebagai saksi-saksi, dan setelah
 dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran
 pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak
 Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh
 Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPATS,
 sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar
 pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar
 kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota
 Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual
 beli dalam akta ini. -----

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

MUZAENAH RATU

Persetujuan Suami

MUHAMAT PANGERAN

BUKANI RADJA

SAKSI

SAKSI

ENDRI SANTOSO MUHAMAD MAULANAL CHAUTSAR, SH

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

NOVIA ANDRIYANI, S.H.,M.K.n.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Larangan rangkap jabatan PPAT terdapat dalam pasal 7 PP No 26 tahun 2016. PPAT dilarang merangkap jabatan, karena rangkap jabatan dalam profesi PPAT dapat menimbulkan benturan kepentingan ketika bertindak dalam jabatannya sebagai PPAT. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai berikut : Pengacara atau Advokat, Pegawai negeri atau pegawai badan usaha milik negara/daerah, pegawai swasta; Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK); dan/atau Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.
2. Akibat hukum terhadap PPAT yang melakukan Rangkap Jabatan berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT, PPAT akan dikenakan sanksi administratif atau pemberhentian oleh Menteri.

B. Saran

1. PPAT seharusnya tidak melakukan rangkap jabatan yang dilarang oleh Undang-Undang.
2. PPAT yang dijatuhi sanksi tegur oleh Majelis Pengawas PPAT harus segera menindaklanjuti dan segera menghentikan tindakan rangkap jabatannya agar tidak dijatuhi sanksi administrative atau diberhentikan profesi PPAT nya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Qs. Al-Baqarah (2): 245.

B. Buku

Adjie, Habib. 2014, Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Adjie, Habib. 2011, Majelis Pengawas Notaris, Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, cetakan Bandung: Refika Aditam

Asshiddiqie, Jimly. (2003). *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: (Majalah Renvoi).

Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT). Bandung: Citra Aditya Bakti. 2009.

Majelis Pengawas Notaris, Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, Cetakan Kesatu (Bandung: Refika Aditam, 2011)

Ali, Achmad. 2009, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang- Undang (Legisprudence). Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Anshori, Abdul Ghofur. 2009, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika. Yogyakarta: UII Press.

Ashshofa, Burhan. 1996, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: Rineka Cipta.

Chomzah, Ali Achmad. 2004, Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Chomzah, 2004, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Hukum Pendaftaran Tanah dan Ke-PPAT-an, Jilid 2 (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.

Habib adjie, 2009, percikan pemikiran tentang jabatan dan akta PPAT (Bandung: revika aditama)

Erwiningsih, Winahyu. 2011, Hak Pengelolaan Atas Tanah, Yogyakarta: Total Media.

Harsono, Boedi. 2005, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan)

Hutagalung, dkk. 2008, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan.

- Jakarta:RajaGrafindo Persada.
- Lubis, Mhd.Yamin dan Abd.Rahim Lubis. 2008, Hukum Pendaftaran Tanah. Bandung: Mandar Maju.
- ,ubis, Suhrawardi K. 2008. Etika Profesi Hukum, Cetakan Ke-5, Jakarta: Sinar Grafika.
- Lumban Tobing, G. H. S. 1983, Peraturan Jabatan Notaris, cetakan ke-3, Jakarta: Erlangga.
- Moleong, Lexy J. 2007, Metodologi Penelitian Kualitatif, cet.24 Bandung: Rosda.
- Anonyim, Pedoman Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Indonesia, Jakarta:CV mitra karya
- Mukti, Affan. 2006, Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria, Medan: USU Press.
- Muljadi, Kartini. dan Gunawan Widjaja, 2007, Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak atas Tanah, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Nasution, Bahder Johan. 2008, Metode Penelitian Ilmu Hukum, Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P. Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998). Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Perangin-angin, Effendi. 1994, Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ridwan, HR. 2006, Hukum Administrasi Negara. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Santoso, Urip. 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Jakarta: Kencana.
- Mhd. Yamin Lubis dan Rahim Lubis. 2012, Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, Bandung: Mandar Maju.
- Djuhaendah Hasan. 2007, kajian peraturan pertanahan, Jakarta: PT. harfarindo. 2004 Tampil Anshari. Pendafatarn Tanah Kepastian hak, cetakan Pertama, Medan: Multi Grafika Medan.
- Situmorang, Victor M. 1998, Aspek Hukum Pengawasan Melekat dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah, Jakarta: Rineka Cipta. Soemoatmodjo.
- Soetardjo. 1986, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat lelang, Yogyakarta;Liberty, 1986.
- Sujamto, 1987, Norma dan Etika Pengawasan, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sujamto, Aspek-Aspek Pengawasan di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Sunggono, Bambang. 2012, Metode Penelitian Hukum, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Toha, Miftah. 2002, Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara, Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2002.
- Tjandra, W.Riawan. 2006, Hukum Keuangan Negara, Jakarta: Grasindo.

Djuhaendah Hasan. 2004, Kajian Peraturan pertanahan, Jakarta: PT. Harfarindo.

Suhrawardi K. Lubis. 2008, Etika Profesi Hukum, Cetakan Ke-5 Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal

Linggar Pradiptasari, 2017, Sinergitas Hukum Islam dengan Peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA), *MKn Unisulla*, Vol 4, No. 4.

Slamet Khudhori, 2018, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyetiro Sebagai Alat Pembayaran, *MKn Unisulla*, Vol 4, No 4.

Istanti, 2017, Akibat Hukum dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT yang dibuat Tidak Sesuai dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *MKn Unisulla*, Vol 4, No 2.

C. Perundang-Undangan

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Undang-undang no 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

D. Internet

<https://kbbi.web.id/>

<http://www.jurnalhukum.com/>

<https://republika.co.id/>

<https://www.wibowopajak.com/2012/03/pengertian-pejabat-negara.html>,

diakses tanggal 6 Agustus 2022, pukul 21.30 WIB.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pejabat-negara-dan-pejabat-pemerintahan-lt52f38f89a7720>, diakses pada 23 Maret 2022

<https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/> diakses pada 12 Mei 2022