



JURNAL ILMU HUKUM, HUMANIORA DAN POLITIK (JIHHP)

<https://dinastirev.org/JIHHP>

dinasti.info@gmail.com

+62 811 7404 455

E-ISSN: 2747-1993 | P-ISSN: 2747-2000

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i4>

Received: 10 Mei 2024, Revised: 4 Juni 2024, Publish: 7 Juni 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Tanggung Jawab Hukum Terhadap Pelanggaran Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Tanah Nirina Zubir)

Amelia Rokhana¹

¹Universitas Jenderal Soedirman, Jawa Tengah, Indonesia, Ameliarkhna28@gmail.com

Corresponding Author: Ameliarkhna28@gmail.com

Abstract: *The research entitled Legal Responsibility for Violations of the Code of Ethics of Land Deed Making Officials (Nirina Zubir Land Case Study), this study aims to find out how legal responsibility for violations of the Code of Ethics of Land Deed Making Officials in the Nirina Zubir land case. This research includes a typology of normative juridical law research, which is an approach carried out based on primary legal materials, by examining the rules, norms and rules related to the problem in the case. This approach is intended to collect various kinds of legislation, theories and other literature related to the case. The purpose of normative legal research is to provide an explanation of how to apply applicable laws and regulations. Data analysis in this legal research is by using deductive logic through qualitative normative analysis methods. The author uses secondary data sources, namely data obtained directly from library materials and primary legal materials, namely all legal rules made and / or made officially by a state institution After research is carried out, Therefore, this study concludes that legal responsibility for violations of the Code of Ethics of Land Deed Making Officials in the Nirina Zubir land case is subject to administrative and criminal legal sanctions, namely Article 264 paragraph (2) of the Criminal Code, Article 55 paragraph (1) of the Criminal Code and Article 3 of Law No. 8 of 2010 concerning the Prevention and Eradication of Money Laundering. The legal consequences for land deed making officials who do not apply the Code of Ethics in carrying out their duties and authorities are by enforcement through the deactivation of the PPAT account by the Ministry of Agrarian and Spatial Planning / National Land Agency of the Republic of Indonesia.*

Keyword: *Responsibility; PPAT Code of Ethics*

Abstrak: Penelitian berjudul Tanggung Jawab Hukum Terhadap Pelanggaran Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Tanah Nirina Zubir), penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab hukum terhadap pelanggaran Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah pada kasus tanah Nirina Zubir. Penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum primer, dengan menelaah kaidah-kaidah, norma-norma dan aturan yang berhubungan dengan permasalahan pada kasus tersebut. Pendekatan ini dimaksudkan untuk mengumpulkan berbagai macam peraturan perundang-undangan, teori-teori dan literatur lain yang berhubungan dengan kasus tersebut. Tujuan dari penelitian hukum normatif yaitu untuk memberikan suatu penjelasan bagaimana menerapkan peraturan perundang-undangan yang

berlaku. Analisis data dalam penelitian hukum ini adalah dengan menggunakan logika deduktif melalui metode analisis normatif kualitatif. Penulis menggunakan sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh langsung dari bahan-bahan pustaka serta bahan hukum primer yaitu semua aturan hukum yang dibuat dan/atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara. Setelah dilakukan penelitian, maka penelitian ini memiliki kesimpulan tanggung jawab hukum terhadap pelanggaran Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah pada kasus tanah Nirina Zubir yaitu mendapat sanksi hukum secara administratif dan pidana yaitu Pasal 264 ayat (2) KUHP, Pasal 55 ayat (1) KUHP dan Pasal 3 UU No. 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang. Akibat hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah yang tidak menerapkan Kode Etik dalam menjalankan tugas dan kewenangannya yaitu dengan dilakukan penegakkan melalui dinonaktifkan akun PPAT oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Kata Kunci: *Tanggung Jawab; Kode Etik PPAT.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal yang sangat kompleks karena menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat. Setiap orang hidup membutuhkan tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Makin meningkat jumlah penduduk, makin meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas wilayah Negara adalah tetap atau terbatas (Febriantina, 2010).

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pandoman, 2019).

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat 2 sub b diatur bahwa sebagian tugas dan wewenang Pemerintah dalam hal Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi 2 tugas, yaitu: a. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah; b. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah. Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dimana PPAT mempunyai peranan penting. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (selanjutnya disebut UUPA), merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah (Prawira, 2016).

Tugas dan kewenangan PPAT diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1) dan (2) yaitu : 1. 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; 2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar menukar; c. hubah; 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 membebankan Hak Tanggungan.

Akta yang dibuat oleh PPAT adalah Akta Otentik yang dapat di pertanggung jawabkan keotentikannya. Dimaksud akta otentik menurut Pasal 1868 yaitu suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Ini berarti bahwa

jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak (Rumbiak, 2009).

PPAT dalam menjalankan kewenangannya harus berpegang teguh pada Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai jabatan PPAT dalam hal ini yaitu PP No. 24 Tahun 2016 selain itu PPAT juga memiliki konsekuensi apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terhadap Peraturan jabatan PPAT. Adapun sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT yang melakukan pelanggaran yaitu berupa teguran, peringatan, schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT, onsetting (pemecatan) dari anggota IPPAT, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Penjatuhan sanksi tersebut akan disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT tersebut.

Menjadi seorang PPAT bukan merupakan pekerjaan yang mudah dan sederhana, dengan status pejabat umum secara otomatis juga dituntut memiliki fungsi sosial yaitu membuat akta otentik berdasarkan klien yang menghadap serta membutuhkan akta. Dari hubungan ini PPAT bertanggungjawab secara hukum dan sosial berkaitan dengan profesi yang dijalankan termasuk didalamnya terkait dengan kebenaran atas akta yang dibuatnya.

Seorang PPAT dalam membuat akta otentik juga dituntut untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban para pihak terpenuhi sehingga dalam pelaksanaannya diharapkan mampu mencapai keadilan dalam berkontrak. Perkembangan jaman serta perkembangan kehidupan dalam masyarakat, memiliki dampak terkait dengan kesadaran hukum. Hal ini terbukti dengan kebutuhan masyarakat akan akta otentik semakin meningkat dari waktu ke waktu (Trisnani, Harindra, 2020).

Jabatan PPAT bukan hanya sekedar pejabat umum saja, namun juga sebagai suatu profesi hukum sehingga dalam menjalankan kewajiban dan kewenangannya tidak hanya berpegang pada kode etik PPAT tetapi juga bertanggung jawab terhadap profesi yang diemban yaitu dengan menjunjung tinggi integritas dan profesionalitas profesi tersebut. Dengan demikian PPAT diharapkan dapat senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna dan sumpah jabatan, berperilaku professional, dan bekerja dengan penuh tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.

Moral hakikatnya berkaitan erat dengan etika yang mempunyai 2 makna. Pertama, sebagai suatu kumpulan mengenai penilaian terhadap perbuatan manusia. Kedua, bersifat etik yang digunakan untuk membedakan perbuatan-perbuatan manusia mengenai nilai-nilai dan norma-norma etis yang bersifat susila dan harus ditunjang oleh integritas moral yang tinggi (Latifah, 2021). 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 setiap dan semua anggota Perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT Pengganti.

Keputusan Kongres IV IPPAT di Surabaya tanggal 31 Agustus – 1 September 2007 pada Pasal 4 huruf (r) menyebutkan bahwa setiap PPAT, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap kode etik PPAT, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap: 1. Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT; 2. Isi sumpah jabatan; 3. Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan atau Keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota.

Bahwa pada tahun 2021 lalu, seorang public figure Indonesia yang Bernama Nirina Zubir melaporkan asisten rumah tangganya yaitu Riri Khasmita kepada Polda Metrojaya pada Juni 2021 atas kasus penggelapan aset tanah. Berawal dari saat Nirina Zubir dan keluarga tak

bisa menemukan sertifikat tanah milik mendiang ibunya yang disebut dititipkan ke mantan ART sang ibu, Riri Khasmita. Ternyata, sertifikat tersebut sudah balik nama dan dijual. Pada waktu itu surat-surat tanah Ibu Nirina hilang, kemudian meminta tolong kepada ART untuk mengurus sertifikat yang hilang, akan tetapi oleh ART tersebut disalahgunakan untuk mengubah nama kepemilikan. Asisten rumah tangga Nirina ini telah membalik nama 6 (enam) sertifikat bidang tanah yang diganti atas nama dirinya Riri Khasmita dan suaminya, dimana 4 sertifikat tersebut dijadikan jaminan utang dan 2 sertifikat lainnya dijual. Dalam proses perubahan atau balik nama Riri dibantu oleh 3 Notaris/PPAT atas properti yang berada di wilayah Jakarta Barat ([Kronologi Kasus Mafia Tanah yang Rugikan Keluarga Nirina Zubir Rp 17 Miliar \(kompas.com\)](#)).

Kasus tersebut diatas, menimbulkan pertanyaan apakah PPAT telah bertindak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Kode Etik PPAT ataukah kekeliruan seperti itu baik disengaja ataupun tidak disengaja oleh para pihak atau salah satu pihak untuk berusaha melakukan kecurangan sehingga merugikan bagi pihak lain dengan memberikan keterangan dan dokumen-dokumen yang tidak benar sehingga isi yang ada dalam Akta Jual Beli tersebut telah menyimpang dari syarat formil dan materil karena tidak sesuai dengan dokumen-dokumen pendukung yang terlampir dari akta tersebut (Khoirunisa, Safira, 2019).

PPAT dalam kasus Nirina Zubir ini dinilai tidak profesional dalam menjalankan tugas dan kewenangannya karena membantu dalam hal pemalsuan akta tanah yang dimiliki keluarga Nirina Zubir. PPAT yang membantu pelaku penggelapan pada kasus ini tentunya telah melanggar kode etik profesi sebagai seorang PPAT. Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya seharusnya PPAT bersikap profesional, memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan pengecekan kembali terhadap surat-surat maupun dokumen yang ada terutama untuk pemilik yang sudah meninggal dimana apabila terjadi perpindahan nama maka harus ada persetujuan dari para ahli waris. Franz Magnis Suseno menyatakan, etika profesi baru dapat ditegakkan apabila ada tiga ciri moralitas yang utama yaitu; 1) berani berbuat dengan bertekad bertindak sesuai dengan tuntutan profesi, 2) sadar akan kewajibannya; dan 3) memiliki idealisme yang tinggi. Jelaslah ciri-ciri moralitas demikian membutuhkan proses, paling tidak harus terbina sejak calon penyandang profesi hukum itu dididik di bangku kuliah, bukan ketika yang bersangkutan sudah menjalankan tugasnya sebagai fungsionaris hukum. Berdasarkan uraian di atas terdapat hal yang menarik bagi peneliti untuk dikaji yakni berkaitan dengan bagaimana tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah yang melakukan pelanggaran kode etik profesi.

METODE

Pendekatan masalah yang digunakan adalah metode normatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum primer, dengan menelaah kaidah-kaidah, norma-norma dan aturan yang berhubungan dengan permasalahan pada kasus tersebut. Pendekatan ini dimaksudkan untuk mengumpulkan berbagai macam peraturan perundang-undangan, teori-teori dan literatur lain yang berhubungan dengan kasus tersebut. Tujuan dari penelitian hukum normatif yaitu untuk memberikan suatu penjelasan bagaimana menerapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Analisis data dalam penelitian hukum ini adalah dengan menggunakan logika deduktif melalui metode analisis normatif kualitatif yang artinya menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Penulis menggunakan sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh langsung dari bahan-bahan pustaka serta bahan hukum primer yaitu semua aturan hukum yang dibuat dan/atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara, dan/atau badan-badan pemerintahan yang demi tegaknya akan diupayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi pula oleh aparat negara juga menggunakan bahan hukum sekunder yang merupakan bahan atau

dokumen atau referensi yang tidak mengikat. Sehingga data-data yang digunakan berupa peraturan perundang-undangan, artikel jurnal, dokumen-dokumen resmi serat literatur lainnya yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagaimana pertanggung jawaban hukum terhadap pelanggaran kode etik pejabat pembuat akta tanah dalam kasus Nirina Zubir.

Pejabat pembuat Akta Tanah atau biasa disingkat dengan sebutan PPAT dalam menjalankan tugasnya harus berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan PMNA/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 2 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Oertanahan Nasional Nomor: 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan peraturan lainnya yang terkait dengan tugas ataupun profesi PPAT.

Tanggung jawab PPAT secara administrative yaitu berupa penerapan sanksi sesuai dengan Pasal 6 Kode etik PPAT pemberhentian sementara di terapkan atau dikenakan kepada PPAT apabila PPAT telah melakukan pelanggaran ringan kepada larangan atau kewajibannya dalam jabatan PPAT, berada dibawah pengampuan dan melakukan perbuatan tercela. Pemberhentian dengan hormat apabila PPAT tersebut dikarenakan atas permintaannya sendiri dan/atau tidak lagi mampu mengemban tugasnya sebagai PPAT karena keadaan Kesehatan. Pemberhentian dengan tidak hormat apabila PPAT melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban PPAT dan atau dijatuhkan pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan sehingga mengakibatkan dapat dicabutnya izin terhadap PPAT tersebut (Maharani, 2021).

Pada saat itu Riri Khasmita memiliki usaha Frozen Food yang telah berkembang menjadi 5 cabang dimana bisnis tersebut dimulai setelah ibu Nirina meninggal dan dimulai dari kost milik almarhum. Riri memanfaatkan kost tersebut untuk melakukan kegiatan usahanya serta untuk tempat tinggal karyawan. Dari data yang terkumpul Riri telah mengubah 6 (enam) sertifikat tanah milik ibu Nirina yang mana telah beralih nama, 3 (tiga) sertifikat dijual dan sudah beralih atas nama pembeli sementara 3 sertifikat lain masih atas nama Riri dan suaminya. Sertifikat tersebut diagunkan atau dijaminkan kepada Bank oleh Riri dengan nilai sekitar Rp. 74 Miliar diantaranya Bank BCA dan BRI yang nilainya sebesar Rp. 5 Miliar, Rp. 1,2 Miliar, dan Rp. 1,2 Miliar. Peralihan aset tanah milik keluarga Nirina ini terjadi pada Tahun 2016,2017, dan 2019.

Pada tahun 2017, pelaku mulai melancarkan aksinya. Nirina menjelaskan semula pelaku mengatakan bahwa 6 sertifikat tanah tersebut hilang dan tidak diketahui keberadaannya. Dikarenakan ibunda Nirina sudah lanjut usia dan memiliki beberapa riwayat penyakit, membuat beliau seketika kebingungan saat mengetahui bahwa 6 sertifikat tanah aset keluarga Nirina hilang. Saat itulah pelaku menawarkan kepada ibunda Nirina bahwa ia memiliki kenalan seorang Notaris yang dapat dipercaya untuk mengurus hilangnya 6 sertifikat tanah aset keluarga Nirina tersebut. Karena faktor usia yang sudah lanjut, lantas ibunda Nirina mengiyakan tawaran tersebut dan mempercayakan pada pelaku untuk mengurus segala keperluan yang dibutuhkan untuk mengurus hilangnya 6 sertifikat tanah tersebut. Nirina juga mengatakan bahwa baik dirinya, ibundanya, maupun kakaknya tidak pernah mendandatangani satupun surat yang berkaitan dengan keperluan untuk mengurus 6 sertifikat tanah yang hilang tersebut. Setelah kasus nya masuk ke dalam ranah hukum untuk diproses secara hukum, barulah diketahui bahwa semua data-data milik Nirina beserta ibunda dan kakanya seperti KTP dan dokumen lainnya

telah dipalsukan oleh pelaku untuk proses pengalihan 6 sertifikat tersebut menjadi atas nama pelaku dan suami pelaku. Bahkan tanda tangan yang ada di dalam berkas-berkas terkait menurut keterangan Nirina setelah di lakukan uji kecocokan di labfor Kepolisian pun hasilnya semua nya adalah tanda tangan yang telah dipalsukan. Sehingga semua berkas-berkas termasuk Akta Jual Beli (AJB) yang juga dibuat dan dikeluarkan oleh PPAT terkait juga diduga dipalsukan atau hanya berupa figur (Angelin, 2002).

Dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut pelaku tidak memiliki biaya untuk pengurusan pembayaran pajak-pajak peralihan hak atas tanah tersebut. Kemudian oleh Faridah, SH.Mkn selaku Notaris/PPAT telah menyiapkan para penyandang/membantu memberikan dana, yaitu : Mochamad Max Alatas (Broker) memberikan modal untuk pembayaran pajak 2 sertifikat sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus mjuta rupiah); Rey Alexander Putra (Vander) memberikan modal sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah); Moch Syaf Alatas memberikan modal sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah). Faridah, SH.Mkn mengajak Ina Rosainah, SH dan DR. Erwin Riduan, S.Sos, SH.M.Kn selaku Notaris/PPAT untuk bekerjasama terkait pembuatan akta Notaris dan akta PPAT terhadap 6 sertifikat Hak Milik keluarga almarhum ibu Nirina yang diambil pelaku tanpa sepengetahuan dan tanpa izin pemiliknya untuk diproses dibuatkan Akta Jual Beli. Faridah, SH.Mkn tersebut menerima sejumlah uang dari pelaku sebesar Rp. 520.500.000 (lima ratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah) yang berasal dari pinjaman kepada penyandang dana tersebut diatas. Kemudian 2 PPAT lainnya menerima uang dari Faridah, SH.Mkn atas Kerjasama yang dilakukan.

Menurut Moeljatno bahwa perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan mana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi barangsiapa melanggar larangan tersebut. Dapat juga dikatakan bahwa perbuatan pidana adalah perbuatan yang oleh suatu aturan hukum dilarang dan diancam pidana asal saja dalam pada itu diingat bahwa larangan ditujukan kepada perbuatan, (yaitu suatu keadaan atau kejadian yang ditimbulkan oleh kelakuan orang), sedangkan ancaman pidananya ditujukan kepada orang yang menimbulkannya kejadian itu. Antara larangan dan ancaman pidana ada hubungan yang erat, oleh karena antara kejadian dan orang yang menimbulkan kejadian itu, ada hubungan yang erat pula. Yang tidak dapat dipisahkan dari yang lain. Oleh karena itu untuk adanya perbuatan pidana harus ada unsur-unsur: a. Perbuatan (manusia); b. Yang memenuhi rumusan dalam undang-undang (merupakan syarat formil); dan c. Bersifat melawan hukum (merupakan syarat material).

Tindak pidana tidak berdiri sendiri, ia baru bermakna apabila terdapat pertanggungjawaban pidana. Hal ini berarti bahwa setiap orang yang melakukan tindak pidana tidak dengan sendirinya harus dipidana. Untuk dapat dipidana harus ada pertanggungjawaban pidana (Wiradiredja, 2015). Tindak pidana memalsukan atau membuat secara palsu suatu surat kenyataan itu, merupakan tindak pidana pertama dari tindak pidana pemalsuan sebagaimana diatur dalam pasal 263 KUHP. Pasal 263 KUHP: 1) Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan suatu surat yang dapat menerbitkan suatu hak, suatu perikatan atau suatu pembebasan utang, ataupun yang dimaksud untuk membuktikan sesuatu kenyataan, dengan maksud untuk menggunakannya sebagai surat yang asli dan tidak dipalsukan atau untuk membuat orang lain menggunakan surat tersebut, maka jika dari penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian, karena bersalah melakukan pemalsuan surat, dipidana dengan pidana penjara selama – lamanya 6 (enam) tahun; 2) Dengan hukuman serupa itu juga dihukum, barang siapa dengan sengaja menggunakan surat palsu atau dipalsukan itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau hal menyebarkan dapat mendatangkan sesuatu kerugian.

Didalam ketentuan pidana yang diatur dalam pasal 263 KUHP tersebut, pembentuk undang-undang ternyata tidak mensyaratkan keharusan adanya unsur kesengajaan atau unsur opzet pada diri pelaku. Menurut Van Hamel, jika didalam suatu rumusan ketentuan pidana

disyaratkan suatu maksud lebih lanjut, maka mau tidak mau tindak pidana yang dimaksudkan didalamnya harus dilakukan dengan sengaja, walaupun unsur kesengajaan itu tidak dinyatakan dengan tegas sebagai salah satu unsur dari tindak pidana yang bersangkutan. Yang dimaksudkan dengan tindak pidana pemalsuan surat yang dimaksudkan didalam ketentuan pidana yang diatur didalam pasal 263 ayat (1) KUHP ialah maksud untuk menggunakan sebagai surat yang asli dan tidak dipalsukan atau membuat orang lain menggunakan surat tersebut (Makanaung, 2019).

Pencucian uang adalah suatu proses atau perbuatan yang bertujuan untuk menyembunyikan atau menyamarkan asal usul uang atau harta kekayaan yang diperoleh dari hasil tindak pidana yang kemudian diubah menjadi harta kekayaan yang seolah-olah berasal dari kegiatan yang sah. Sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang No. 15 Tahun 2002, tindak pidana yang menjadi pemicu terjadinya pencucian uang meliputi korupsi, penyuapan, penyelundupan barang/tenaga kerja/imigran, perbankan, narkotik, psikotropika, perdagangan budak/wanita/anak/senjata gelap, penculikan, terorisme, pencurian, penggelapan, dan penipuan. Kegiatan pencucian uang mempunyai dampak serius, baik terhadap stabilitas keuangan maupun perekonomian secara keseluruhan. Tindak pidana pencucian uang merupakan tindak pidana multidimensi dan bersifat transnasional yang sering kali melibatkan jumlah uang yang cukup besar (Sutedi, 2008). Tindak pidana pencucian uang juga diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 8 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang yang menyatakan bahwa “Setiap Orang yang menempatkan, mentransfer, mengalihkan, membelanjakan, membayarkan, menghibahkan, menitipkan, membawa ke luar negeri, mengubah bentuk, menukarkan dengan mata uang atau surat berharga atau perbuatan lain atas Harta Kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dengan tujuan menyembunyikan atau menyamarkan asal usul Harta Kekayaan dipidana karena tindak pidana Pencucian Uang dengan pidana penjara paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah)”.

Berdasarkan teori tanggung jawab hukum dimana tanggung jawab hukum merupakan pertanggung jawaban seseorang secara hukum atas suatu perbuatan tertentu, yang artinya seseorang bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Dalam hal ini PPAT mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, jika terdapat pelanggaran yang bertentangan dengan aturan perundang-undangan atau kode etik PPAT maka PPAT tersebut harus bertanggung jawab untuk menjalankan sanksi yang didapat sesuai dengan peraturan yang berlaku (Maharani, Santoso, 2021). PPAT dalam kasus ini telah membantu para pelaku untuk melancarkan aksinya yaitu dengan memalsukan akta tanah atau pemalsuan surat dalam proses peralihak hak katas tanah, melakukan tindak pidana secara bersama-sama melakukan pemalsuan surat dan tindak pencucian uang. Atas perbuatannya maka PPAT dalam kasus Nirina Zubir ini bisa mendapat pertanggung jawaban secara administratif dan pidana yaitu Pasal 264 ayat (2) KUHP, Pasal 55 ayat (1) KUHP dan Pasal 3 UU No. 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

Akibat hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah yang melakukan pelanggaran kode etik.

Menurut Abdulkadir Muhammad terdapat empat alasan mendasar mengapa profesional termasuk PPAT mengabaikan kode etik. Alasan-alasan tersebut meliputi: pengaruh sifat kekeluargaan; pengaruh jabatan; pengaruh konsumerisme; dan karena lemah iman. Salah satu syarat menjadi profesional itu adalah taqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, yaitu melaksanakan perintah dan menjauhi larangan-laranganNya. Ketaqwaan adalah dasar moral manusia. Dengan taqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, profesional memiliki benteng moral yang kuat, tidak mudah tergoda dan tergiur dengan beragam macam bentuk materi di

sekitarnya. Dengan iman yang kuat kebutuhan akan terpenuhi secara wajar dan itulah kebahagiaan (Priyambodo, Gunarto, 2017). Sedangkan I Gede A.B. Wiranata menginventarisir delapan faktor yang mempengaruhi merosotnya moralitas profesi hukum yang meliputi: penyalahgunaan profesi; profesi menjadi kegiatan bisnis; kurangnya kesadaran dan kepedulian sosial; kontinuitas sistem peradilan; pengaruh jabatan; gaya hidup konsumerisme; faktor keimanan dan pengaruh sifat kekeluargaan (Murniaty, 2010).

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 setiap dan semua anggota Perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT Pengganti. Kode Etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari. Kode Etik PPAT ini antara lain mengatur tentang kewajiban, larangan dan hal-hal yang dikealikan bagi profesi PPAT yaitu :

- 1 Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam:
 - a. Peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT;
 - b. Isi Sumpah Jabatan;
 - c. Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh perkumpulan IPPAT, missal:
 - 1) Membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia.
 - 2) Menaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan.
- 2 Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:
 - a. Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT;
 - b. Isi Sumpah Jabatan;
 - c. Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan atau Keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota.

Apabila seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya bertentangan dengan Kode Etik maka terdapat sanksi-sanksi yang akan dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran berupa:

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

Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai diatas terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut. Pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik ini dilakukan dengan cara : a. Pada tingkat Pertama oleh Pengurus Wilayah IPPAT dan Majelis Kehormatan Wilayah bersama-sama dengan Pengurus Daerah dan seluruh anggota; b. Pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat IPPAT Dan Majelis Kehormatan Pusat.

Pemeriksaan dan Penjatuhan Sanksi pada Tingkat Pertama dalam penegakkan Kode Etik antara lain yaitu:

1. Apabila ada anggota perkumpulan IPPAT yang diduga melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik, baik dugaan tersebut berasal dari pengetahuan Majelis Kehormatan Daerah sendiri maupun karena laporan dari Pengurus Wilayah ataupun pihak lain kepada Majelis Kehormatan Daerah, maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari Majelis Kehormatan Daerah wajib segera mengambil tindakan dengan mengadakan sidang Majelis Kehormatan Daerah untuk membicarakan dugaan terhadap pelanggaran tersebut.
2. Apabila menurut hasil pembicaraan dalam sidang Majelis Kehormatan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ternyata ada dugaan kuat terhadap pelanggaran Kode Etik, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal sidang tersebut, Majelis Kehormatan Daerah berkewajiban memanggil anggota perkumpulan IPPAT yang diduga melanggar tersebut dengan surat tercatat untuk didengar keterangannya dan diberi kesempatan untuk membela diri.
3. Majelis Kehormatan Daerah baru akan menentukan putusannya mengenai terbukti atau tidaknya pelanggaran Kode Etik serta penjatuhan sanksi terhadap pelanggarnya (apabila terbukti) setelah mendengar keterangan dan pembelaan diri dari anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dalam sidang Majelis Kehormatan Daerah yang diadakan untuk keperluan itu, dengan perkecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7) pasal ini.
4. Penentuan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan oleh Majelis Kehormatan Daerah baik dalam sidang itu, maupun dalam sidang lainnya dari Majelis Kehormatan Daerah, asal saja penentuan keputusan melanggar atau tidak, dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 15 (lima belas) hari setelah tanggal dari sidang Majelis Kehormatan Daerah itu, di mana PPAT tersebut telah didengar.
5. Dalam putusan sidang Majelis Kehormatan Daerah dinyatakan terbukti ada pelanggaran terhadap Kode Etik, maka sidang itu sekaligus menentukan sanksi terhadap pelanggarnya.
6. Dalam hal anggota perkumpulan IPPAT yang dipanggil tidak datang atau tidak memberi kabar apapun dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dipanggil Majelis Kehormatan Daerah, maka Majelis Kehormatan Daerah akan mengulangi panggilannya sebanyak 2 (dua) kali lagi dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari untuk setiap panggilan.
7. a. Dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah panggilan ke 3 (tiga) ternyata masih juga tidak datang atau tidak memberi kabar, maka Majelis Kehormatan Daerah akan tetap bersidang untuk membicarakan pelanggaran yang diduga dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang dipanggil tersebut dan menentukan putusannya. b. Selanjutnya mutatis mutandis berlaku bagi yang ditetapkan pada ayat (5), ayat (6) dan ayat (9).
8. Terhadap sanksi schorsing (pemberhentian sementara) atau onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, maka sebelum sanksi itu diputuskan, Majelis Kehormatan Daerah wajib berkonsultasi terlebih dahulu dengan Pengurus Daerahnya.
9. Putusan sidang Majelis Kehormatan Daerah wajib dikirim oleh Majelis Kehormatan Daerah kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melanggar dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi dan tembusannya kepada Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, Pengurus Pusat, Majelis Kehormatan Pusat, dan Pembina PPAT, semuanya itu dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dijatuhkan putusan oleh sidang Majelis Kehormatan Daerah.
10. a. Apabila pada tingkat kepengurusan Pengurus Daerah belum dibentuk Majelis Kehormatan Daerah, maka Majelis Kehormatan Pusat berkewajiban dan mempunyai wewenang untuk menjalankan kewajiban serta kewenangan Majelis Kehormatan Daerah dalam rangka penegakan Kode Etik atau melimpahkan tugas kewajiban dan kewenangan Majelis Kehormatan Daerah tersebut kepada Kewenangan Majelis Kehormatan Daerah terdekat dari tempat kedudukan atau tempat tinggal anggota perkumpulan IPPAT yang melanggar Kode Etik tersebut. b. Hal tersebut berlaku pula apabila Majelis Kehormatan Daerah tidak sanggup menyelesaikan atau memutuskan permasalahan yang dihadapinya.

c. Ketidaksanggupan sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b tersebut karena antara lain: i. Ketiadaan sumber daya manusia; ii. Adanya benturan kepentingan dengan anggota perkumpulan IPPAT yang diduga melakukan pelanggaran; iii. Menolak dengan alasan lain yang dapat diterima oleh MKP.

PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar PPAT sebelum membuat akta, harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila PPAT kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting, itu berarti PPAT bertindak tidak hati-hati. Prinsip kehati-hatian memiliki makna memberlakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari. Prinsip kehati-hatian tersebut selayaknya juga menjadi bagian dalam berbagai peraturan khususnya dalam peraturan yang berkaitan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum seperti pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Jabatan PPAT), beserta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perkabtan 1 Tahun 2006), serta pada peraturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Kewajiban bagi PPAT untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian/ keabsahan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat umumnya dikenal dengan sebutan checking. Kewajiban ini merupakan bagian dari pelaksanaan tugas jabatan PPAT guna memastikan kebenaran formil terkait data-data obyek transaksi yang disampaikan oleh para penghadap. Tujuan dari adanya kewajiban ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta dihadapan PPAT. Sebagai pejabat negara, Notaris/PPAT diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal tersebut kemudian dilindungi dengan adanya UUJN maupun Kode Etik Notaris serta PPAT beserta pelaksanaannya mengingat pekerjaan menjadi pejabat umum tersebut sangat rentan dari godaan dan adanya penyelewengan kekuasaan untuk kepentingan yang bersifat pribadi sehingga dibuatnya peraturan tersebut diharapkan mampu untuk mengawasi dan mengantisipasi terhadap perbuatan-perbuatan melawan hukum atau penyimpangan oleh oknum Notaris/PPAT yang tidak bertanggung jawab. Namun pada praktiknya masih banyak PPAT yang melakukan kelalaian dalam membuat Akta Jual Beli tanpa mengecek sertifikat terlebih dahulu sehingga tindakan lalai tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena merugikan pihak-pihak yang berkaitan dengan akta tersebut. Dalam pembuatan Akta Jual Beli PPAT diwajibkan mengecek keadaan sertifikat dari tanah dan bangunan yang akan beralih kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 (Aulia, 2022).

Pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta mengingat bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Berikut adalah bentuk asas kecermatan yang harus diperhatikan oleh PPAT: a) Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan; b) Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut; c) Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut; d) Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan

atau kehendak para pihak tersebut; e) Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta; f) Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan PPAT.

PPAT dalam kasus Nirina Zubir ini dalam membuat Akta tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dimana Faridah, SH.Mkn selaku Notaris/PPAT mengajak Ina Rosainah, SH dan DR. Erwin Riduan, S.Sos, SH.M.Kn untuk melangsungkan pembuatan Akta Jual Beli yang diminta oleh pelaku yaitu Riri Khasmita. Pada awalnya Riri menemui Faridah, SH.Mkn untuk dibuatkan Akta Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual terhadap sertifikat tanah yang diambilnya dari almarhum Ibu Nirina Zubir, yang kemudia oleh Faridah, SH.Mkn diterima begitu saja tanpa ada prosedur pemeriksaan berkas ataupun dokumen untuk kelengkapan proses tersebut. Karena ada 6 sertifikat yang harus di buatkan Akta maka Faridah, SH.Mkn mengajak 2 rekannya yaitu Ina Rosainah, SH dan DR. Erwin Riduan, S.Sos, SH.M.Kn untuk membantunya mengurus dan membuat Akta Jual Beli. Akta Jual Beli tersebut dibuat dengan cara Faridah, SH.Mkn membuat draf Akta Jual Beli lengkap dengan tanda tangan para pihak dan saksi yang kemudian berkas tersebut tinggal dikirim ke Ina Rosainah, SH dan DR. Erwin Riduan, S.Sos, SH.M.Kn untuk ditandatangani selaku PPAT. Yang pada intinya Faridah, SH.Mkn serta 2 rekannya memalsukan dokumen serta tanda tangan para pihak atas permintaan Riri Khasmita.

Perbuatan diatas merupakan suatu pelanggaran bagi profesi PPAT yang mana dalam menjalankan kewenangannya tidak berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kode Etik PPAT, serta prosedur pembuatan Akta. Pada kasus tanah Nirina Zubir ini, dimana 3 oknum PPAT yang tidak professional, karena membantu pelaku dalam pemalsuan akta tanah yang dimiliki keluarga Nirina Zubir. PPAT tersebut harus dapat mempertanggung jawabkan atas tindakan atau pelanggaran kode etik yang dilakukan. PPAT tersebut telah dinyatakan melanggar kode etik sehingga dilakukan penegakkan melalui dinonaktifkan akun PPAT oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Penjatuhan sanksi terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh anggota PPAT tersebut.

KESIMPULAN

Pertanggung jawaban hukum terhadap pelanggaran kode etik pejabat pembuat akta tanah dalam kasus Nirina Zubir yaitu PPAT dalam kasus ini telah membantu para pelaku untuk melancarkan aksinya yaitu dengan memalsukan akta tanah atau pemalsuan surat dalam proses peralihak hak katas tanah, melakukan tindak pidana secara bersama-sama melakukan pemalsuan surat dan tindak pencucian uang. Atas perbuatannya maka PPAT dalam kasus Nirina Zubir ini bisa mendapat pertanggung jawaban secara administratif dan pidana yaitu Pasal 264 ayat (2) KUHP, Pasal 55 ayat (1) KUHP dan Pasal 3 UU No. 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

Akibat hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah yang tidak menerapkan kode etik dalam menjalankan tugas dan kewenangannya yaitu Perbuatan PPAT tersebut merupakan suatu pelanggaran bagi profesi PPAT yang mana dalam menjalankan kewenangannya tidak berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kode Etik PPAT, serta prosedur pembuatan Akta. Pada kasus tanah Nirina Zubir ini, dimana 3 oknum PPAT yang tidak professional, karena membantu pelaku dalam pemalsuan akta tanah yang dimiliki keluarga Nirina Zubir. PPAT tersebut harus dapat mempertanggung jawabkan atas tindakan atau pelanggaran kode etik yang dilakukan. PPAT tersebut telah dinyatakan melanggar kode etik sehingga dilakukan penegakkan melalui dinonaktifkan akun PPAT oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Penjatuhan sanksi terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh anggota PPAT tersebut.

REFERENSI

- Sutedi, A, S.H., M.H. (2008). *Tindak Pidana Pencucian Uang*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Pandoman, A. (2019). *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Raga Utama Kreasi.
- Makanaung, A.V. (2019). *Daluarsa Penuntutan Dalam Tindak Pidana Pemalsuan Surat* *Jurnal Lex Crimen*. 7. (5).
- Aulia, A. (2022). *Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum*. *Jurnal Recital Review*. 4. (1).
- Wiradiredja, H.S. (2015). *Jurnal Wawasan Hukum*. 32. (1).
- Prawira, I.G.B.Y. (1026). *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah Responsibility Of The Conveyancer Againsts Selling Land Deed*. *Jurnal IUS*
- Latifah. (2021). *Tanggung Jawab Notaris dalam Pelanggaran Kode Etik Notaris*, *Jurnal Officium Notarium*. 1. (1).
- Maharani, A.D. dan Santoso. B. (2021). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pelanggaran Kode Etik dalam Menjalankan Profesinya*. *Jurnal Notarius*. 14. (1)
- Trisnani, dan Harindra.D. (2010). *Penerapan Kode Etik Notaris dan Kode Etik IPPAT terhadap Pelanggarannya di Kota Semarang*” *Jurnal UNISULLA*
- Priyambodo.Y, dan Gunarto. (2017). *Tinjauan terhadap Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris Di Kabupaten Purbalingga*. *Jurnal Akta*. 4. (3).
- Angelin.M.S.R., Clarissa.I.D., Widigdo.Z. (2021). *Kasus Mafia Tanah Yang Menimpa Nirina Zubir : Apakah Akibat dari Lemahnya Hukum Pertanahan*. *Jurnal SEMNASTEKMU* 1. (1).
- Rumbiak, A.H. (2009). *Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. Thesis. Program Studi Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya.
- Murniaty, E. (2010). *Tanggung Jawab Notaris dalam Hal Terjadi Pelanggaran Kode Etik*. Thesis. Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Khoirunisa, Safira. (2019). *Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Thesis. Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Gunung Djati, Bandung.
- Febriantina.R. (2010). *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Otentik* Thesis. Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang
- [Kronologi Kasus Mafia Tanah yang Rugikan Keluarga Nirina Zubir Rp 17 Miliar \(kompas.com\)](https://www.kompas.com)
- Undang-Undang No. 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.
- Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengubahan Ke-II Hasil penyesuaian dengan Perubahan Anggaran Dasar Keputusan Kongres IV IPPAT di Surabaya tanggal 31 Agustus-1 September 2007.
- PPRI Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah