

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH ATAS AKTA JUAL BELI YANG TIDAK  
MENGIKUTSERTAKAN SELURUH AHLI WARIS SAH SEBAGAI PARA  
PIHAK  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PONTIANAK NOMOR  
60/PDT.G/2018/PN.PTK)**

**Martin Josen Saputra, Siti Hajati Hoesin, Liza Priandhini**

---

**Abstrak**

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat umum di bidang pertanahan seringkali bertindak lalai baik disengaja maupun tidak disengaja di dalam pembuatan akta sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam akta. Dari Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/PDT.G/2018/Pn.Ptk diangkat dua permasalahan yaitu tentang kekuatan hukum atas akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sah sebagai para pihak dan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sah sebagai para pihak. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif yang menitikberatkan pada penggunaan data sekunder dan bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Dari hasil analisis dapat ditarik simpulan bahwa kekuatan hukum dari akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sebagai para pihak dalam jual beli tanah yang merupakan objek waris adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat materiil dalam syarat sah jual beli tanah menurut yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970. Mengenai pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah atas perbuatan yang merugikan para pihak dapat dikenakan pertanggungjawaban secara perdata dan pertanggungjawaban secara administrasi.

**Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli, Ahli Waris, Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah**

**1. PENDAHULUAN**

Hukum merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat manusia sehingga di dalam masyarakat selalu ada system hukum. Kehadiran hukum berfungsi mengatur keseimbangan antara kepentingan atau hasrat antar individu yang egoistis dan kepentingan bersama agar terhindar dari konflik. Oleh karena itu, secara hakiki hukum haruslah pasti dan adil sehingga dapat berfungsi dengan baik dan sebagaimana mestinya. Hal ini menunjukkan pada hakikatnya para penegak hukum (hakim, jaksa, notaris, dan polisi) adalah pembela kebenaran dan keadilan sehingga para penegak hukum harus menjalankan tugasnya dengan beritikad baik dan ikhlas, sehingga profesi hukum merupakan profesi yang terhormat dan luhur (*officium nobile*). Oleh karena profesi ini merupakan profesi

yang terhormat dan luhur sudah semestinya profesi ini sebagai pilihan dan sekaligus panggilan hidup untuk memberikan pelayanan yang baik dalam bidang hukum.<sup>1</sup>

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tersebut tidak dikhususkan kepada pejabat umum lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang diharuskan oleh undang-undang dalam pembuatannya di hadapan atau dibuat oleh Notaris, ada juga akta yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Hakikatnya akta autentik memuat kebenaran formal dengan apa yang diberitahukan oleh para pihak kepada notaris, dan notaris memiliki kewajiban untuk menuangkannya kedalam akta autentik dengan ketentuan apa yang termuat didalam akta tersebut sungguh-sungguh dimengerti dan dapat memberikan perlindungan hukum.

Dalam menjalankan tugasnya membuat akta autentik, notaris wajib melaksanakan ketentuan-ketentuan yang terdapat didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Notaris diwajibkan bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Oleh karena itu, notaris dituntut untuk bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam menjalankan prosedur pembuatan akta.

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum dapat membuat akta autentik pejabat umum tertentu dengan cara merangkap jabatan sebagai pejabat umum yang diperbolehkan oleh negara dan peraturan perundang-undangan tentang notaris. Salah satunya adalah merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).<sup>2</sup> Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT bagaikan mata uang sisi apabila ada permasalahan hukum dengan jabatan PPAT secara otomatis akan berpengaruh terhadap jabatan notarisnya. Notaris dan atau PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik khususnya mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>3</sup>

Akta autentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dan mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, seperti halnya hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan social, dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan perkembangannya tuntutan atas kepastian hukum dalam berbagai hubungan, baik hubungan hukum, ekonomi, dan social baik pada tingkat nasional maupun internasional. Melalui akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa, walaupun sengketa tersebut terkadang tidak

---

<sup>1</sup> Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, (Yogyakarta: Kanisius, 1990), hlm. 145.

<sup>2</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, Ps. 7 ayat 1.

<sup>3</sup> *Ibid*, Ps. 1 ayat 1

dapat dihindari. Akta autentik dalam proses penyelesaian sengketa merupakan alat bukti tertulis dan terpenuhi bagi penyelesaian sengketa secara murah dan cepat.<sup>4</sup>

Akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menyatakan suatu akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa suatu akta dapat dikatakan autentik apabila memenuhi unsur berikut:

1. Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang.
2. Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang dimana tempat akta tersebut dibuat.

Hal yang di uraikan diatas merupakan syarat autentisitas suatu akta dimana PPAT dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh PPAT dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik.<sup>5</sup> Akta yang dibuat oleh PPAT harus mengandung syarat-syarat yang diperlukan agar tercapai sifat autentik dari akta tersebut. Selain harus terpenuhinya unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdata, haruslah terpenuhi juga unsur yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Hal ini dikarenakan akta autentik dibuat atas dasar permintaan para pihak yang mempunyai kepentingan untuk membuat suatu perjanjian yang kemudian dituangkan dalam suatu bentuk akta autentik. Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan dari kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek, dan adanya kausa/sebab yang halal.

PPAT dalam memenuhi syarat kecakapan antara para pihak untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, PPAT harus menjalankan prosedur meminta dokumen-dokumen atau surat-surat yang diperlukan untuk dituangkan di dalam akta. PPAT harus memastikan para pihak sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta yang akan dibuat dengan cara mengenal para penghadap melalui surat-surat atau dokumen-dokumen yang diperlihatkan kepadanya seperti Kartu Tanda Penduduk, Akta Perkawian, Kartu Keluarga, Akta Kematian, maupun keterangan waris hal ini diperlukan agar pembuatan akta autentik tersebut tidak akan timbul pihak-pihak yang kedepannya yang akan merasa dirugikan.

Berbicara tentang perwarisan, apabila pembuatan akta autentik seperti akta jual beli itu dilakukan antara para pihak yang menggunakan objek harta peninggalan orang tuanya terdahulu maka PPAT harus mengetahui kepada siapa harta peninggalan si peninggal dibagikan untuk pihak yang memiliki kepentingan atas harta peninggalannya itu yang akan dijadikan objek perjanjian dalam pembuatan akta autentik. Sebab menurut hukum waris berlaku suatu asas, bahwa apabila seseorang meninggal dunia maka pada seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih pada sekalian ahli warisnya karena daya jangkauan kekuatan mengikatnya, sama luas kualitas dan intergritasnya dengan melekat pada diri pewaris.

---

<sup>4</sup> Indonesia, *Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, LN No. 117 Tahun 2004.

<sup>5</sup> G.H.S Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet.3, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 3.

Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 tahun 1994 Jo Pasal 584 KUHPerdara menyatakan hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan kedaluwarsa, dengan perwarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu. Dengan demikian PPAT dalam hal objek akta autentik merupakan objek warisan maka sangatlah diperlukan PPAT memastikan kecakapan para penghadap untuk bertindak dalam pembuatan akta autentik dengan meminta segala dokumen-dokumen yang bersangkutan dengan kewarisan seperti Akta kematian yang di ikuti dengan Surat Keterangan Waris.

Namun demikian, PPAT yang telah melaksanakan prosedur-prosedur yang diperlukan guna memastikan kecakapan para penghadap tidaklah lepas dari tanggung jawab terhadap isi akta yang dibuatnya. Pada hakikatnya, PPAT hanya bertanggungjawab terhadap kebenaran formil sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak dalam pembuatan akta autentik. PPAT membuat akta autentik berdasarkan alat bukti, keterangan dan pernyataan para penghadap dan berkewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat didalam akta autentik tersebut sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga jelas apa yang termaktub dalam isi akta tersebut serta memberikan akses terhadap informasi yang terkait bagi para pihak yang bersangkutan.<sup>6</sup> Apabila akta yang dibuat tersebut ternyata dikemudian hari mengandung cacat hukum maka dalam hal tersebut menjadi suatu pertanyaan apakah merupakan kesalahan PPAT dalam membuat aktanya atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dalam pembuatan akta tersebut.

Seperti pada contoh kasus yang telah diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN. Ptk. yang telah berkekuatan hukum tetap. Bermula pada tanggal 28 Agustus 2018 seseorang Notaris/PPAT bernama Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I) yang mempunyai daerah kerja Kota Pontianak telah digugat oleh lima orang bersaudara yaitu Tuan Usman S.H. (Penggugat I), Tuan Ramli (Penggugat II), Tuan Rustam (Penggugat III), Nyonya Hariati (Penggugat IV), dan Tuan Suryansyah (Penggugat V) Selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat, untuk membatalkan akta jual beli yang telah dibuat oleh Tergugat I sebagai PPAT. Akta Jual Beli nomor 328/2009 yang merupakan akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh Nyonya Rajemah (Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III) dengan Nyonya Yuliana (Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II) atas kesepakatan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Johar Gg. Batu bara, No. 05, RT. 03, RW. 017, Kelurahan Darat Skip, Kecamatan Pontianak Kota, Sertifikat Hak Milik Nomor: 1072/1985 tanggal 21 November tahun 1985 Jo Pemecahan dari Surat Ukur Nomor: 7262/1983 tanggal 14 November 1983 atas nama Nyonya Rajemah (Tergugat III).

Para Penggugat menjelaskan bahwa objek jual beli merupakan harta warisan yang diwariskan oleh Almarhum Tuan Jafar Bin H. Ramli sebagai ayah dari Para

---

<sup>6</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), hlm. 20.

Penggugat kepada ahli warisnya yaitu Nyonya Rajemah dan Para Penggugat, sehingga Akta Jual Beli Nomor 328/2009 tidaklah sah karena tidak mengikutsertakan seluruh ahli warisnya sebagai para pihak di dalam Akta Jual Beli Tersebut, dan Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) telah melakukan permufakatan jahat dengan Nyonya Yuliana (Tergugat II) kepada Nyonya Rajemah (Tergugat III) dengan mengarang cerita bohong bahwa salah satu anaknya telah menerima pinjaman kredit sehingga membutuhkan persetujuan dari Nyonya Rajemah dengan membubuhkan cap jempolnya. Beberapa minggu kemudian terbitlah Akta Jual Beli Nomor 328/2009 atas tanah dan bangunan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Johar Gg. Batu bara, No. 05, RT. 03, RW. 017, Kelurahan Darat Skip, Kecamatan Pontianak Kota, Sertifikat Hak Milik Nomor: 1072/1985 tanggal 21 November tahun 1985 Jo Pemecahan dari Surat Ukur Nomor: 7262/1983 tanggal 14 November 1983 atas nama Nyonya Rajemah (Tergugat III).

Bahwa berdasarkan tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Buku III Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Sehingga transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 328/2009 tertanggal 06 Oktober 2009 yang dikeluarkan oleh Tergugat I adalah termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan kasus diatas dapat dilihat bahwa PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah sudah dengan sengaja tidak menjalankan kewajiban dan kewenangannya dengan tidak memperhatikan dan mengikuti syarat-syarat atau prosedur yang berlaku dalam pembuatan Akta Jual Beli dimana pada Akta Jual Beli tersebut tidak mencantumkan seluruh ahli waris sah terhadap objek jual beli tersebut sebagai para pihaknya. Oleh karena itu timbul pertanyaan bagaimana kekuatan hukum pada akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sah dalam pembuatannya dan sejauh manakah pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sahnya. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai kekuatan hukum pada akta jual beli yang tidak mengikutsertakan ahli waris sah dalam pembuatannya dan sejauh manakah pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli yang tidak mengikutsertakan ahli waris sahnya. Oleh karena itu, penulis bermaksud untuk melakukan penulisan hukum dalam bentuk tesis dengan judul “Pertanggungjawaban Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sah Sebagai Para Pihak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 60/Pdt.G/2018/Pn.Ptk)”.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sah Sebagai Para Pihak.

Menurut Salim HS jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, dimana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga, dan

pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut. Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 juncto Pasal 1458 KUHPdata. Jual beli tanah memiliki pengertian yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pihak pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum pemindahan hak ini bersifat tunai dan terang. Pengertian jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional adalah sama dengan pengertiannya dengan jual beli tanah dalam hukum adat (yang tidak tertulis) yaitu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya disertai pembayaran harganya secara tunai.<sup>7</sup>

Jika sifat tunai itu telah terpenuhi berarti pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru atas suatu hak atas tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan PPAT yang ditandatangani oleh para pihak. Sehubungan dengan hal itu, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual. Jual beli merupakan salah satu transaksi yang sangat dikenal dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Dalam masyarakat tradisional, transaksinya selalu bersifat kontan dan riil. Sementara itu, dalam masyarakat modern, tentunya didasarkan pada syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Transaksi yang dilakukan oleh masyarakat modern, dapat dilakukan oleh para pihak, yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta autentik. Apabila transaksi itu dibuat dalam akta autentik, maka judul aktanya disebut dengan akta jual beli.<sup>8</sup>

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970 disebutkan terdapat 2 (dua) syarat jual beli tanah yakni:<sup>9</sup>

1. Syarat Materiil, adalah:
  - a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya.
  - b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan. Seseorang yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu yang merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut sebagai pemilik. Jika pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan II*, Jilid I, (Jakarta: Djambatan, 1972). Hlm. 96

<sup>8</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, cet. 2, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2016), hlm. 113.

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusomo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 70.

kedua orang itu yang bersama-sama. Tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual.<sup>10</sup>

- c. Tanah yang merupakan objek dalam jual-beli ini tidak sedang dalam keadaan sengketa.
2. Syara Formil, setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta mengenai peralihan haknya yakni dengan akta jual beli. Menurut ketentuan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT. Maka, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah atau hak atas milik sarusun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>11</sup>

Disebutkan dalam syarat jual beli diatas yaitu dalam syarat materiil bahwa penjual haruslah merupakan penjual yang berhak dan bersangkutan dengan tanah yang menjadi objek dalam jual beli. Dalam kasus yang terdapat pada Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk, bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut merupakan harta bersama yang diperoleh oleh Jafar Bin H. Rajali dan Rajemah Binti Said (**Tergugat III**) sebagai pasangan suami-istri yang dapat dilihat dari asal persil diperoleh karena jual beli pada tanggal 04 Desember 1985 dan dilihat dari Gambar Situasi tertanggal 21 November 1985.

Menurut Undang-undang Nomor 01 Tahun 1974 tentang Perkawinan (yang selanjutnya disebut sebagai UUP) yang diatur dalam Bab VII, Pasal 35, yaitu:

1. Harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama;
2. Harta Bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh, masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Menurut Ahmad Rofig, harta bersama merupakan kekayaan yang diperoleh selama perkawinan, diluar hadiah atau warisan, yang maksudnya adalah harta yang didapat atas usaha mereka sendiri-sendiri selama masa ikatan perkawinan.<sup>12</sup> Harta yang diperoleh suami-isteri tersebut dalam masa perkawinan berlangsung dan tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapa, tetap merupakan harta bersama.

Hak milik atas tanah SHM No. 1072/1985 tanggal 21 November tahun 1985 *jo* Pemecahan dari Surat Ukur Nomor: 7262/1983 tanggal 14 November 1983 atas nama Nyonya Rajemah (**Tergugat III**) yang merupakan harta bersama adalah satu-satunya objek waris yang ditinggalkan oleh Tuan Jafar Bin H. Rajali. Menurut Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar

---

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 77.

<sup>11</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 2 ayat (2).

<sup>12</sup> Ahmad Rofig, *Hukum Islam d Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1995), hlm. 200.

perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini. Dan menurut Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang dari orang yang meninggal.

Sedangkan didalam ketentuan Kompilasi Hukum Islam tahun 1991 Pasal 171 huruf a Kompilasi Hukum Islam (yang selanjutnya disebut KHI), menyatakan bahwa Sekalian Ahli Waris dengan sendirinya menurut hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang yang meninggal. pengertian ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau mempunyai hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Dilihat dari pengertian di atas dalam Pasal 174 ayat (1) KHI terdapat 2 kelompok ahli waris, yaitu:<sup>13</sup>

1. Menurut hubungan darah:
  - a. Golongan laki-laki terdiri dari: ayah, anak laki-laki, saudara laki-laki, paman dan kakek.
  - b. Golongan perempuan terdiri dari: ibu, anak perempuan, saudara perempuan dan nenek.
2. Menurut hubungan dalam perkawinan terdiri dari duda atau janda.

Menurut Pasal 174 ayat (2) KHI, apabila dari kelompok ahli waris yang disebutkan dalam Pasal 174 ayat (1) tersebut di atas semua ahli waris ada maka yang berhak mendapatkan waris hanya anak, ayah, ibu, janda atau duda. Sehingga ahli waris dari almarhum Tuan Jafar Bin H. Rajali menurut Pasal 174 ayat (1) KHI adalah Tuan Usman S.H., Tuan Ramli, Tuan Rustam, Nyonya Hariati., dan Tuan Suryansyah (**Para Penggugat**) dan Nyonya Rajemah (**Tergugat III**).

Sehingga pada penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 328/2009 yang diterbitkan pada hari selasa tanggal 06 Oktober 2009 tersebut seharusnya mencantumkan juga nama-nama dari Tuan Usman S.H., Tuan Ramli, Tuan Rustam, Nyonya Hariati., dan Tuan Suryansyah karena **Para Penggugat** juga merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang juga merupakan ahli waris yang juga tercantum di dalam Surat Keterangan Waris yang ditinggalkan oleh Tuan Jafar Bin H. Rajali.

PPAT sebagai pejabat umum dimana akta yang dibuatnya diberikan kedudukan sebagai akta autentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. Berkaitan dengan kepastian kepemilikan hak atas suatu tanah dan bangunan, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta autentik. Hal ini bertujuan untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun.<sup>14</sup>

Akta PPAT sebagai akta autentik merupakan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta dibawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta autentik

---

<sup>13</sup> Ahmad Rofiq, *Hukum Islam d Indonesia*, hlm. 84

<sup>14</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 59.



menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta autentik yang mengakibatkan akta autentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau *non-existent*, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan. Jika PPAT dalam melaksanakan kewenangan dalam membuat akta tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum jual beli tersebut dibuat dengan tidak mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang yang artinya syarat formil tidak terpenuhi maka akta PPAT tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat materiil di atas salah satunya tidak terpenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>15</sup>

Berdasarkan uraian diatas, kasus yang terdapat pada Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk dimana tanah beserta bangunan yang menjadi objek jual beli yang mana merupakan harta bersama yang diwariskan oleh pewaris Tuan Jafar Bin H. Rajali kepada ahli warisnya yang sah yaitu Nyonya Rajemah dan anak-anaknya yaitu Usman S.H., Tuan Ramli, Tuan Rustam, Nyonya Hariati, dan Tuan Suryansyah, dimana dalam pembuatan akta jual beli yang para pihaknya adalah Nyonya Rajemah (Tergugat III) dan Nyonya Yuliana (Tergugat II) tidak memenuhi syarat materiil berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970. Akta jual beli nomor 328/2009 hanya mencantumkan Nyonya Rajemah (Tergugat III) sebagai pihak penjual sedangkan tanah beserta bangunan yang dijadikan objek jual beli tersebut terdapat hak kepemilikan dari Tuan Usman S.H., Tuan Ramli, Tuan Rustam, Nyonya Hariati, dan Tuan Suryansyah sebagai ahli waris yang seharusnya diikutsertakan sebagai pihak penjual karena Ketentuan Kompilasi Hukum Islam Pasal 171 huruf a menyatakan ahli waris dengan sendirinya menurut hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang yang meninggal. Sehingga jual beli tanah yang diperoleh dari harta gono gini/harta bersama yang menjadi harta warisan harus mengikutsertakan seluruh ahli warisnya yang memiliki hak atas tanah yang di jadikan objek dalam jual beli.

Akta Jual Beli Nomor 328/2009 yang dibuat oleh PPAT Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) yang hanya dihadiri oleh Nyonya Rajemah (Tergugat III) dan Nyuonya Yuliana (Tergugat II) serta tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sah terhadap objek jual beli tersebut sebagai pihak penjual menunjukkan bahwa Nyonya Rajemah (Tergugat III) yang bertindak sendiri sebagai pihak penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya, sehingga jula beli tanah tersebut tidak memenuhi syarat materiil dalam syarat jual beli tanah dan mengakibatkan Akta Jual Beli Nomor 328/2009 batal demi hukum yang artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

---

<sup>15</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994), hlm. 2.

## 2.2. Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sah Sebagai Para Pihak

Tugas pokok PPAT adalah melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, Perwujudan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah yaitu akta dibuat sedemikian rupa untuk menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak, untuk itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa sahnyanya perbuatan. hukum yang dimaksudkan para penghadap. Ketentuan Pasal 55 Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2006 yaitu “PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta”. Tanggung jawab PPAT terhadap para pihak, maupun terhadap diri sendiri karena ketidak cermatan ataupun karena kelalaian dalam menjalankan profesi dalam pembuatan akta sehingga terjadi kesalahan di dalam pembuatan akta autentik. Hal tersebut akan bisa menimbulkan akibat hukum yang dinyatakan pembatalannya dimuka pengadilan akta tersebut yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan, yang kesemuanya itu disebabkan kelalaian dari seseorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundang-undang yang berlaku.

Penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), hal tersebut bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.<sup>16</sup>

### 1. Pertanggungjawaban PPAT secara Perdata

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa perkara Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/PDT.G/2018/PN.Ptk merupakan perkara hukum tentang perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Pejabat Publik dalam bidang pengalih hak atas tanah. Pada dasarnya ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Pihak yang merasa dirugikan akibat kesalahan maupun kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja terhadap PPAT dalam pembuatan akta jual beli, dapat mengajukan gugatan perdata atas dalil PPAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Di dalam proses persidangan, pihak yang dirugikan sebagai penggugat harus dapat membuktikan bahwa suatu perbuatan melawan hukum, Mariam Darus

---

<sup>16</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, hlm. 59.

Badruzaman mengatakan perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut:<sup>17</sup>

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan itu merupakan perbuatan melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan;
- d. Adanya kerugian;
- e. Adanya hubungan kasualitas (sebab-akibat) antara perbuatan dan kerugian.

Adapun perbuatan yang dilakukan oleh Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (**Tergugat I**) selaku PPAT ditinjau berdasarkan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan

Bahwa Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (**Tergugat I**) selaku PPAT dimana ia dengan sengaja melanggar kode etik profesi PPAT seperti tidak menjalankan tugasnya dengan jujur, bertanggungjawab, mandiri dan tidak berpihak, dan juga melanggar Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti melanggar sumpah jabatan, membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa dan 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, bahwa dengan kesadarannya mengetahui akibat yang ditimbulkan atau diharapkan apabila suatu perbuatan tersebut dilakukan.

- b. Perbuatan itu merupakan perbuatan melawan hukum

Dengan adanya putusan Hoge Raad 31 Januari 1919, perbuatan melawan hukum memiliki pengertian yang sangat sempit, yaitu apabila perbuatan tersebut melanggar undang-undang. Setelah adanya putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara CohenLindenbaum, pengertian perbuatan melawan hukum diperluas menjadi melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat.

Dalam hal ini Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (**Tergugat I**) selaku PPAT telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya dalam kode etik PPAT dan melakukan perbuatan yang dilanggar oleh peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dibuktikan dengan perbuatan yang dilakukannya yaitu:

- 1) Tidak menjalankan tugasnya dengan jujur, bertanggungjawab, mandiri dan tidak berpihak;

---

<sup>17</sup> R. Setiawan, *Pokok Hukum Perikatan*, Cet. 6. (Bandung: Putra A Bardin, 1999) hlm. 62.

- 2) Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan yang dapat dilihat dari perbuatan Tuan Adiyaksa Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) yang bekerjasama dengan Nyonya Yuliana (Tergugat II) untuk mendapatkan sertifikat tanah SHM Nomor 1072/Darat Sekip dengan memberikan suatu kebohongan.
- 3) Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik yang dapat dilihat dari perbuatan Tuan Adiyaksa Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) membuat Akta Jual Beli Nomor 328/2009 dari permufakatan jahatnya bersama Nyonya Yuliana.
- 4) Memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan yang dapat dilihat dari perbuatan Tuan Adiyaksa Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) yang mencantumkan keterangan bahwa SHM Nomor 1072/Darat Sekip merupakan kepemilikan pribadi dari Nyonya Rajemah (Tergugat III) tanpa melihat adanya Surat Keterangan Waris almarhum Tuan Jafar Bin H. Rajali.
- 5) 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 yang dapat kita lihat bahwa di dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 328/2009 hanya mencantumkan Nyonya Rajemah (Tergugat III) sebagai pihak penjualnya yang seharusnya anak-anak dari Nyonya Rajemah pun ikut dicantumkan sebagai para pihak karena mereka merupakan pemilik hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut yang merupakan harta warisan.

c. Adanya kesalahan;

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: <sup>18</sup>

- 1) Adanya unsur kesengajaan;
- 2) Adanya unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
- 3) Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Adapun unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) yaitu terdapatnya unsur kesengajaan yang dilakukannya, dimana Tuan Adiyaksa Adrianto

---

<sup>18</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Yogyakarta: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 10.

Setiawan, S.H. (Tergugat I) selaku PPAT dan Nyonya Yuliana (Tergugat II) bersama-sama merencanakan permufakatan jahat untuk mendapatkan sertifikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip dengan merangkai suatu kebohongan dan juga membuat Akta Jual Beli Nomor 328/2009 yang hanya mencantumkan Nyonya Rajemah (Tergugat III) seolah-olah sebagai pemilik hak atas tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip yang sesungguhnya tanah tersebut merupakan harta warisan yang ahli warisnya meliputi juga anak-anak dari Nyonya Rajemah yaitu Tuan Usman S.H., Tuan Ramli, Tuan Rustam, Nyonya Hariati, dan Tuan Suryansyah sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

d. Adanya kerugian

Perbuatan yang dilakukan oleh Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) selaku PPAT dan Nyonya Yuliana (Tergugat II) dengan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 328/2009 dengan cara merangkai suatu kebohongan dan memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta tersebut mengakibatkan Tuan Usman S.H., Tuan Ramli, Tuan Rustam, Nyonya Hariati, dan Tuan Suryansyah (Para Penggugat) kehilangan kepemilikan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip.

e. Adanya hubungan kasualitas (sebab-akibat) antara perbuatan dan kerugian

Dengan memperhatikan sifat kejadian dalam perkara ini terdapat hubungan kasualitas antara perbuatan dengan kerugian yaitu perbuatan yang dilakukan oleh Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) selaku PPAT dan Nyonya Yuliana (Tergugat II) bersama-sama merencanakan permufakatan jahat untuk mendapatkan sertifikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip dengan merangkai suatu kebohongan dan juga membuat Akta Jual Beli Nomor 328/2009 yang hanya mencantumkan Nyonya Rajemah (Tergugat III) sebagai pihak penjual yang seolah-olah Nyonya Rajemah (Tergugat III) merupakan pemilik sah hak atas tanah yang dapat menjual tanah tersebut tanpa perlu mendapatkan izin dari orang lain yang sesungguhnya tanah tersebut merupakan harta warisan yang ahli warisnya meliputi juga anak-anak dari Nyonya Rajemah yaitu Tuan Usman S.H., Tuan Ramli, Tuan Rustam, Nyonya Hariati, dan Tuan Suryansyah sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Dimana jika ingin menjual tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip haruslah seluruh ahli waris sepakat untuk menjualnya dan seluruh ahli waris dicantumkan sebagai pihak penjual. Akibat dari perbuatan Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) selaku PPAT dan Nyonya Yuliana (Tergugat II) tersebut Tuan Usman S.H., Tuan Ramli, Tuan Rustam, Nyonya Hariati, dan Tuan Suryansyah (Para Penggugat) kehilangan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip.

Atas fakta tersebut di atas, maka PPAT dapat dimintakan mengenai pertanggungjawaban ataupun dijatuhi sanksi secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum dimana perbuatan yang dilakukan oleh Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. selaku PPAT telah menimbulkan kerugian bagi Tuan Usman S.H., Tuan Ramli, Tuan Rustam, Nyonya Hariati, dan Tuan Suryansyah.

2. Pertanggungjawaban PPAT secara Administrasi.

Disamping pertanggung jawaban secara perdata dan pidana, terdapat pertanggung jawaban administrasi yang dimana PPAT wajib berpedoman dan mentaati Kode Etik Profesi PPAT. Menteri yang bertugas sebagai Pembina dan Pengawas. Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dilakukan untuk memastikan PPAT telah melaksanakan kewajiban sebagai PPAT telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengawasan yang dilakukan untuk PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 10 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT Juncto Pasal 28 Peraturan KBPN No 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998, berupa penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT sebagaimana dimaksud di atas dilaksanakan berdasarkan temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Adapun pelanggaran yang dilakukan sebagaimana dimaksud dapat berupa pelanggaran atas pelaksanaan jabatan, tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, telah melanggar ketentuan apa yang sudah dilarang oleh peraturan perundang-undangan serta melanggar kode etik PPAT.

Untuk meminimalisir kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dilakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT menurut Pasal 1 Permen Nomor 2 Tahun 2018 memuat mengenai Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang diberikan kewenangan oleh Menteri dalam hal melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT ini terbagi dalam 3 (tiga) tingkatan yaitu yang pertama adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (selanjutnya disebut MPPD) adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Pertanahan. Kedua ialah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (selanjutnya disebut MPPW) adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Wilayah BPN dan yang terakhir adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (selanjutnya disebut MPPP) yang berkedudukan di kementerian.

Penulis melihat pada kasus ini, terdapat pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT, pelanggaran kewajiban bagi PPAT, dan pelanggaran Kode Etik PPAT yang telah dilakukan oleh Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) selaku PPAT, yaitu:

- a. Tidak mencerminkan perilaku profesional dalam menjalankan kewajiban serta tugasnya sebagai PPAT.

- b. Ikut membantu melakukan permufakatan jahat yang dapat mengakibatkan sengketa atau konflik yang dapat merugikan orang lain.
- c. 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.
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang dapat mengakibatkan sengketa.
- e. Dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 328/2009 tidak dilakukan dengan prosedur yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- f. Penyimpangan terhadap sumpah jabatan PPAT yaitu bahwa PPAT akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak.

Terhadap pelanggaran kode etik tersebut diatas yang dilakukan oleh PPAT, masyarakat baik perorangan ataupun badan hukum yang merasa dirugikan atas perbuatan PPAT tersebut dapat melakukan pengaduan terhadap dugaan pelanggaran oleh PPAT dapat disampaikan secara tertulis kepada kementerian atau melalui *website* pengaduan, aplikasi Lapor atau sarana pengaduan lainnya yang disediakan<sup>19</sup>, lalu pengaduan tersebut akan diteruskan ke MPPD untuk di tindaklanjuti dengan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT terlapor. Pemanggilan terhadap PPAT sebagai terlapor dilakukan melalui surat yang ditandatangani oleh ketua MPPD, pemanggilan dilakukan sebanyak 3 kali dan terlapor wajib hadir untuk memenuhi panggilan.

PPAT yang telah melakukan pemeriksaan oleh MPPD dituangkan dalam berita acara pemberian keterangan yang ditandatangani oleh pemeriksa dan telapor dan penentuan pengambilan keputusan dilaksanakan dengan rapat pembahasan yang diselenggarakan di kantor Pertanahan lalu hasil pelaksanaan rapat pembahasan dituangkan dalam bentuk Berita Acara Pengambilan keputusan. Hasil pemeriksaan MPPD dibuat dalam bentuk Laporan Hasil Pemeriksaan dan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Apabila PPAT sebagai terlapor yang terbukti melakukan pelanggaran dapat dikenakan sanksi berupa sanksi teguran tertulis, Pemberian sanksi berupa pemberhentian sementara, Pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan hormat, dan Pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi yang diberikan oleh Majelis Pembina dan Pengawas tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas dari pelanggaran yang telah dilakukan oleh PPAT terlapor tersebut.<sup>20</sup>

Apabila dalam pemeriksaan PPAT terlapor mendapatkan rekomendasi pemberian sanksi teguran tertulis, maka Kepala Kantor Pertanahan

---

<sup>19</sup> Departemen Agraria, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Permen Agraria No. 2 Tahun 2018, BRNI No. 395 Tahun 2018, Ps. 12 ayat 4.

<sup>20</sup> *Ibid*, Ps. 34 ayat 2

menindaklanjuti dengan menerbitkan surat teguran tertulis kepada PPAT. Dalam hal hasil pemeriksaan berupa rekomendasi pemberian sanksi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat maka Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan usulan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua MPPW<sup>21</sup>. Setelah Kepala Kantor Wilayah BPN menerima usulan tersebut bagi rekomendasi sanksi pemberhentian sementara akan ditindaklanjuti dengan menerbitkan Surat Keputusan Pemberhentian Sementara. Sedangkan bagi yang menerima rekomendasi sanksi pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak hormat, Kepala Kantor Wilayah BPN menindaklanjuti usulan tersebut dengan membentuk dan menugaskan Tim pemeriksa MPPW lalu hasil pemerisaak tersebut oleh Kepala Kantor Wilayah BPN melaporkan kepada Menteri melalui Direktur Jenderal Selaku Ketua MPPP<sup>22</sup>, Selanjutnya Mentri menindaklanjuti dengan menetapkan Surat Keputusan Pemberhentian dengan Hormat atau Surat Keputusan Pemberhentian dengan Tidak Hormat.<sup>23</sup>

Ketentuan mengenai pelanggaran terhadap larangan dan kewajiban PPAT ditentukan dalam Pasal 28 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Pasal 28 ayat (4) tersebut disebutkan bahwa termasuk pelanggaran berat adalah:

- a. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat oleh menteri. Dimana Tuan Adyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) yang telah bersumpah untuk menjalankan tugasnya dengan jujur, tertib, cermat, bertanggungjawab, serta tidak berpihak tidak namun telah melanggar sumpahnya dengan tidak jujur dan berpihak kepada Nyonya Yuliana (Tergugat II).
- b. Ikut membantu melakukan permufakatan jahat yang menimbulkan kerugian dan mengakibatkan sengketa. Dimana Tuan Adyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) membantu Nyonya Yuliana (Tergugat II) untuk mendapatkan tanah milik Nyonya Rajemah (Tergugat III) secara melawan hukum.
- c. 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 hal ini dapat dilihat dari Transaksi jual beli tersebut dilakukan tanpa mengikutsertakan seluruh ahli waris yang sah sebagai pemegang hak atas SHM Nomor 1072/Darat Sekip yang tanah tersebut merupakan objek waris.

---

<sup>21</sup> *Ibid*, Ps. 35.

<sup>22</sup> *Ibid*, Ps. 38 - 41.

<sup>23</sup> *Ibid*, Ps. 47.



- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang dapat mengakibatkan sengketa. Dimana Tuan Adyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) selaku PPAT memberikan keterangan yang tidak benar di dalam aktanya bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dinyatakan milik Nyonya Rajemah (Tergugat III) seorang diri, sedangkan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut merupakan harta bersama yang menjadi harta warisan dari almarhum suaminya yaitu Tuan Jafar Bin H. Rajali.
- e. Dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 328/2009 tidak dilakukan dengan prosedur yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu akta jual beli tersebut tidak dibacakan dan dijelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta kepada para pihaknya yang tiba-tiba saja Akta Jual Beli Nomor 328/2009 sudah terbit.

Ketentuan lain mengenai pelanggaran terhadap larangan dan kewajiban PPAT dapat kita jumpai dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Lampiran ke II yang memuat jenis pelanggaran dan sanksi yang berupa PPAT yang membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, PPAT yang melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, PPAT yang memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, dan PPAT yang melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT, termasuk dalam pelanggaran berat dan saksi yang telah ditentukan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini adalah Pemberhentian Dengan Tidak Hormat.<sup>24</sup>

Berdasarkan keterangan dan penjelasan diatas bahwa Tuan Adyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) selaku PPAT, telah melakukan pelanggaran yang dapat dinilai sebagai pelanggaran berat dan oleh karena pelanggaran tersebut Tuan Adyaksa Adrianto Setiawan, S.H. (Tergugat I) selaku PPAT dapat dikenakan sanksi yaitu pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak hormat. Pemberhentian secara tidak hormat tersebut dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan mengeluarkan Surat Keputusan Pemberhentian Dengan Tidak Hormat dan keputusan tersebut bersifat Final.

### 3. PENUTUP

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah disampaikan maka dapat ditarik kesimpulan terhadap dua pokok permasalahan, yaitu Kekuatan hukum akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sah sebagai para pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk berakibat akta

---

<sup>24</sup> Departemen Agraria, *Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Permen Agraria No. 2 Tahun 2018, BRNI No. 395 Tahun 2018, hlm. 41.

tersebut batal demi hukum yang artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Objek dalam jual beli merupakan harta warisan, dimana subjek dalam akta jual beli tersebut haruslah merupakan ahli warisnya dikarenakan ahli waris dengan sendirinya menurut hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang yang meninggal dan jika ahli waris tersebut lebih dari satu maka semua ahli waris ikut menjadi subjek dalam akta jual beli. Sehingga Akta Jual Beli nomor 328/2009 dimana pihak penjual tidak mengikutsertakan seluruh ahli warisnya sebagai para pihak menunjukkan akta tersebut tidak memenuhi syarat materiil dalam syarat sah jual beli tanah.

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sebagai para pihak dapat dikenakan pertanggungjawaban secara Perdata dan pertanggungjawaban secara administrasi. PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan suatu akta yang tidak didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga berakibat merugikan para pihak yang tercantum di dalam akta tersebut.

Berdasarkan simpulan diatas, maka penulis mencoba memberikan saran dengan Berdasarkan kasus ini, PPAT wajib menolak pembuatan dan penerbitan akta yang tidak memenuhi syarat jual beli tanah yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. PPAT merupakan pejabat umum yang melayani masyarakat sehingga dalam menjalankan tugasnya harus mematuhi dan mentaati peraturan perundang-undangan mengenai PPAT, pendaftaran tanah maupun kode etik profesi PPAT sehingga dapat lebih memahami ketentuan-ketentuan dan kewajibannya serta larangan dalam melaksanakan tugas akta autentik yang dibuat oleh PPAT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta tidak menimbulkan kerugian dan sengketa terhadap para pihak yang menggunakan jasa kita sebagai PPAT dalam mencari perlindungan dan kepastian hukum.

Selain itu, Para pihak yang merasa dirugikan, tidak hanya dapat meminta pertanggungjawaban PPAT secara perdata saja. Bagi salah satu pihak yang merasa dirugikan terhadap akta autentik yang dibuat oleh PPAT, maka dapat meminta pertanggungjawaban secara pidana dan juga pertanggungjawaban secara Administrasi. Pihak yang dirugikan apabila ingin meminta pertanggungjawaban secara pidana harus secara yakin bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PPAT memenuhi unsur-unsur perbuatan tindak pidana. Pihak yang dirugikan juga dapat mengajukan pertanggungjawaban secara administrasi dengan melakukan pengaduan terhadap dugaan pelanggaran oleh PPAT dapat disampaikan secara tertulis kepada kementerian atau melalui *website* pengaduan, aplikasi Lapor atau sarana pengaduan lainnya yang disediakan<sup>25</sup>, lalu pengaduan tersebut akan diteruskan ke MPPD untuk di tindaklanjuti dengan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT terlapor.

---

<sup>25</sup> Departemen Agraria, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 12 ayat 4.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No. 1 Tahun 1974.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997, TLN 3696.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 tahun 2014. LN No.3 Tahun 2014, TLN No.5491.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 2016. LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893 Tahun 2016.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Permen No. 2 Tahun 2018. BNRI No. 395 Tahun 2018.

Pengadilan Negeri Pontianak Putusan Nomor 60/PDT.G/2018/PN.PTK.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha. 1996.

### BUKU

Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama. 2011.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2007.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Yogyakarta: Citra Aditya Bakti. 2002.

Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional (Dalam hubungannya dengan TAP MPR RI XI/MPR/2001)*. Cet. 1. Jakarta: Universitas Trisakti. 2002.

\_\_\_\_\_. *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. 1997.

- Hasan, Ali. *Hukum Warisan dalam Islam*. Jakarta: Bulan Bintang. 1973.
- H.S., Salim. *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Kanisius. 1990.
- Mertokusomo, Sudikno. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty. 2007.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. 3. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 1994.
- Rhofiq, Ahmad. *Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2003.
- Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Cet. 6. Bandung: Putra A Bardin). 1999.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. 2008.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 3. Jakarta: Erlangga.1999.