

**IMPLIKASI PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HARTA BERSAMA  
YANG DITANDATANGANI DI LUAR WILAYAH JABATAN  
DIHADAPAN PPAT LAIN  
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 570/K/PID/2017)**

**Anggarini Pawestri, Widodo Suryandono**

---

**ABSTRAK**

Menerima limpahan pekerjaan dari sesama rekan Notaris/PPAT yang berbeda wilayah kerja berdasarkan rasa percaya, yang selama ini dalam perakteknya memang sering dilakukan oleh para PPAT. Namun rasa percaya terhadap rekan sesama notaris/PPAT tidak dapat dijadikan sebagai dasar dalam pembuatan akta dengan mengesampingkan prosedur-prosedur dalam pembuatan akta. Ada dua masalah yang diangkat dalam tesis ini yaitu: tanggung jawab PPAT yang melakukan pembuatan akta APHB di luar wilayah jabatannya; dan akibat hukum pembuatan akta APHB yang ditanda tangani diluar wilayah jabatannya dihadapan PPAT lain. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis-normatif, yaitu suatu penelitian yang menggunakan cara untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum seperti peraturan-peraturan tertulis atau hukum positif serta bahan-bahan hukum lain yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Menurut sifatnya penelitian ini merupakan tipe penelitian eksplanatoris serta menggunakan jenis data sekunder berupa bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Hasil Penelitian ini menyimpulkan bahwa terhadap akta APHB yang dibuat oleh PPAT diluar wilayah jabatannya yang ditanda tangani di hadapan PPAT lain tanpa dihadiri para pihak, saksi ataupun di bacakan oleh PPAT membuat tidak terpenuhinya prosedur dan tata cara pembuatan akta, sehingga mengakibatkan akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dan terhadap kepemilikannya kembali menjadi harta bersama dan perbuatan hukumnya dianggap tidak pernah dilakukan. Terhadap perbuatan PPAT tersebut dapat diminta pertanggung jawabannya baik secara administratif, perdata maupun pidana.

Kata kunci: *PPAT, APHB, Akta PPAT*

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai sebuah profesi yang menyediakan pelayanan kepada masyarakat umum dalam menjalankan tugasnya memerlukan perangkat peraturan yang tegas dan jelas. Hal itu telah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, walaupun peraturan yang tegas dan jelas telah tersedia, namun seiring dengan pelaksanaannya, timbul persoalan-persoalan yang berhubungan dengan pelaksanaan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, contohnya, banyak ditemukan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak mematuhi tata cara pembuatan akta sebagai mana mestinya, artinya bahwa pembuatan akta oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut sebagaimana tata cara pembuatan akta, haruslah dibacakan serta dijelaskan maksud dibuatnya akta tersebut setelah itu akta tersebut di tandatangani oleh PPAT dan para pihak dalam akta serta dua orang saksi akta, hal ini sering dikesampingkan oleh PPAT. Jika tata cara pembuatan akta tidak dilakukan sebagaimana mestinya, maka hal itu dapat merugikan baik bagi para pihak maupun PPAT yang membuat akta tersebut. Oleh karena produk yang dibuat PPAT berupa akta adalah bukti bahwa suatu perbuatan hukum telah terlaksana, serta akta tersebutlah yang dapat digunakan untuk melakukan pendaftaran hak di kantor pertanahan. Serta banyak lagi bentuk-bentuk pelanggaran dan permasalahan yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam meyenggarakan tugasnya. Perbuatan tersebut, sudah pasti dapat berpengaruh terhadap profesionalisme serta kinerja PPAT, dan serta dapat pula berpengaruh terhadap jalannya proses pendaftaran, mengingat akta yang di buat oleh PPAT merupakan akta yang di jadikan dasar untuk pendaftaran hak atas tanah.

Namun bagaimana dalam hal pembuatan APHB yang tidak dibuat dihadapan para pihak, dalam arti para pihak tidak berhadapan dengan PPAT, sehingga ia tidak memberikan penjelasan mengenai APHB yang dibuat tersebut, juga mengenai penandatanganan oleh 2 (dua) orang saksi pada APHB tersebut bukanlah saksi yang menyaksikan yang sebenarnya terjadi di APHB tersebut, melainkan hanya sebagai saksi yang disuruh tandatangan dan dibayar oleh Terdakwa, merupakan suatu pelanggaran berat karena perbuatan PPAT tersebut dapat di indikasikan sebagai suatu tindakan membantu melakukan perbuatan jahat sehingga karenanya mengakibatkan menimbulkan konflik atau sengeketa dibidang pertanahan, PPAT tersebut melakukan pembuatan akta tanpa dihadiri para pihak serta tidak dibacakan kepada para penghadap merupakan pelanggaran terhadap Kode Etik, Perdata, dan juga merupakan Tindak Pidana. Tindakan tersebut melanggar Kode Etik PPAT yaitu:<sup>1</sup>

“PPAT melakukan perbuatan-perbuatan lain secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya terkait dengan tugas pokok PPAT.”

---

<sup>1</sup> Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 4 Huruf r angka 1

Selain itu mengenai pelanggaran berat diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, yaitu:<sup>2</sup>

“Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.”

Dengan tidak dihadirinya para pihak tapi menganggap seolah-olah hadir dihadapannya merupakan suatu bentuk kesengajaan, seharusnya dengan tidak hadirnya penghadap dihadapannya, seorang PPAT sudah dapat mengira kemungkinan-kemungkinan yang akan timbul dikemudian hari baik itu kehendak para pihak yang tidak sesuai maupun ada sesuatu yang tidak sesuai dengan perbuatannya.

Kepemilikan bersama hak atas tanah pada umumnya diperoleh karena pewarisan ataupun diperoleh dengan cara membeli secara bersama-sama, bisa juga didapatkan melalui hibah secara bersama-sama.<sup>3</sup> Oleh karena objek dalam kasus ini merupakan harta waris maka kepemilikanpun merupakan kepemilikan bersama. Sehingga dalam hal ini jika akan dilakukan pemisahan kepemilikan bersama, haruslah dengan persetujuan para ahli waris. Ataupun dalam hal terdapat kesulitan untuk mengumpulkan para ahli waris maka dapat dilakukan pemberian kuasa dari masing-masing ahli waris kepada salah seorang ahli waris. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya, berperan sangat besar yaitu menolong sebagian dari proses pendaftaran tanah yang termasuk dalam kegiatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT dapat diletakkan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. Kehadiran PPAT diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan di dalam Peraturan Pemerintah mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah nomor 24 Tahun 2016.

Notaris memiliki wilayah jabatan di seluruh provinsi yang merupakan tempat kedudukannya, sedangkan daerah kerja PPAT ialah merupakan wilayah kerja dari suatu kantor pertanahan kabupaten/kotamadya. Jika kita bandingkan antar keduanya, maka wilayah kerja notaris lebih besar dibandingkan dengan wilayah kerja PPAT. Selain itu Notaris dan PPAT diangkat oleh dua kementerian yang berbeda. Maka sering terjadi seorang Notaris yang telah bekerja untuk suatu wilayah kerja tertentu kemudian setelahnya diangkat pula menjadi PPAT tetapi di wilayah kerja yang berbeda dengan wilayah kerjanya sebagai Notaris. Dalam prakteknya, sering terjadi pelimpahan pekerjaan terhadap sesama rekan notaris/PPAT, dalam hal jika salah seorang notaris/PPAT mendapatkan pekerjaan, namun bukan merupakan wilayah kerjanya atau di luar wilayah kerjanya. Sebagaimana kasus yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 570/Pid/2017.

## **2. Pokok Permasalahan**

Pokok Permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini adalah tanggung jawab PPAT yang telah melakukan pembuatan akta APHB diluar wilayah jabatannya dan akibat

---

<sup>2</sup> Perkaban Pasal 28 ayat (1)

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 57.

hukum terhadap APHB yang ditanda tangani di luar wilayah jabatannya dihadapan PPAT lain.

### **3. Sistematika Penulisan**

Artikel ini terdiri dari tiga bagian, bagian pertama yaitu Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan, kemudian bagian kedua yaitu membahas mengenai Pembahasan mengenai analisi terhadap pertanggungjawaban PPAT yang membuat akta APHB diluar wilayah jabatannya. Dan bagian ketiga yaitu merupakan Penutup, yang terdiri dari simpulan dan saran.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Kasus Posisi**

Pada sekitar tahun 2002 Elizabeth Sri Indrawati telah mengirimkan konsep surat kuasa khusus yang masih kosong kepada Lanny Pudjiati, dengan perintah agar ditandatangani oleh Lanny Pudjiati dan anak-anaknya. Dalam blangko surat kuasa khusus tersebut, tidak tercantum untuk keperluan apa surat kuasa khusus tersebut dibuat. Kepada saksi Lanny Pudjiati, saksi Elizabeth Sri Indrawati mengatakan bahwa surat kuasa tersebut akan digunakan untuk mengurus kematian alm Sugeng Sugiarto (suami saksi Lanny Pudjiati serta kakak Kandung dari saksi Elizabeth Sri Indrawati). karena tidak ada rasa curiga maka Lanny dan anak-anaknya menandatangani surat kuasa tersebut.

Bahwa ternyata surat blanko kosong yang di tandatangani Lanny Pudjiati beserta anak-anaknya, disalah gunakan oleh saksi Elizabeth Sri Indrawati untuk mengalihkan hak atas tanah milik alm. Antonius Sutjipto Waluyo (yang merupakan kakak kandung dari Elizabeth Sri Indrawati dan alm.Sugeng Sugiarto yang telah meninggal dunia terlebih dahulu dari alm. Sugeng Sugiarto), agar tidak diketahui oleh para ahli waris pemilik hak bersama atas harta peninggalan alm. Antonius Sutjipto Waluyo, terutama saksi Lanny Pudjiati dan anak-anaknya. Dan ternyata surat kuasa yang ditanda tangani oleh Lanny Pudjiati, beserta anak-anaknya (Irvan Sugiarto, Felicia Sugiarto, dan Wendy Sugiarto) di gunakan oleh Elizabeth Sri Indrawati untuk melepaskan kepemilikan bersama atas harta peninggalan alm. Antonius Sutjipto Waluyo, serta untuk menandatangani surat-surat yang berkenaan dengan proses peralihan hak atas tanah tersebut.

Bahwa Sugeng Sugiarto yang juga merupakan kakak kandung Elizabeth Sri Indrawati, merupakan ahli waris dari alm. Antonius Sutjipto Waluyo, berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris Nomor 6/1995 tanggal 24 Oktober 1995 yang dibuat oleh Notaris Mutiawati Wibisono, S.H. alm. Antonius Sutjipto Waluyo meninggal dunia pada tanggal 28 agustus 1995;

Pada tanggal 05 Desember 2001, Sugeng Sugiarto telah meninggal dunia, dengan meninggalkan seorang isteri dan 3 (tiga) orang anak. Berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris Nomor 17/SRP-NOT/XII/2001 tanggal 10 Desember 2001 yang dibuat oleh Notaris Saraswati Retno Puspitasari, S.H., istri alm. Sugeng Sugiarto (Lanny Pudjiati) dan ketiga anak-anaknya (Irvan Sugiarto, Felicia Sugiarto, dan Wendy

Sugiarto), yang merupakan ahli waris dari alm. Sugeng Sugiarto. Semasa hidupnya, alm Antonius Soetjipto Waluyo tidak pernah menikah dan tidak pernah mempunyai anak, sehingga oleh karenanya, semua harta kekayaannya menjadi hak waris bagi para ahli warisnya, termasuk didalamnya adalah hak dari Lanny dan anak-anaknya.

Bahwa setelah ada surat kuasa khusus dari ahli waris alm. Sugeng Sugiarto, Elizabeth Sri Indrawati, kemudian datang menghadap Hertanti Pindayani, seorang notaris/PPAT yang berkantor di Jalan Sultan Agung kota Tegal, dengan maksud untuk dibuatkan akta dalam rangka proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah-tanah yang berada di Desa Talang Kecamatan Talang Kabupaten Tegal atas nama Antonius Soetjipto Waluyo. Kepada Hertanti Pindayani, Elizabeth Sri Indrawati memberikan data berupa:

1. 2 (dua) Sertifikat Hak Milik Nomor 55 dan 56 Desa Talang Kecamatan Talang Kabupaten Tegal atas nama Antonius Soetjipto Waluyo
2. 3 (tiga) surat keterangan waris yang dibuat oleh Notaris di Kudus;
3. Surat Kuasa;
4. Fotocopy KTP para ahli waris Eko Mulyono, Maria Magdalena, Theresiana, Elizabeth, Lanny, Irvan, Felicia, Wendy, Sugiarto.
5. Surat Kematian;
6. SPPT PBB.

Bahwa atas permintaan Elizabeth Sri Indrawati kepada Hertanti Pindayani, Hertanti Pindayani bersedia memenuhi keinginan Elizabeth Sri Indrawati dengan cara Hertanti Pindayani menyiapkan 4 (empat) konsep Akte Pembagian Hak Bersama (APHB) yaitu 2 (dua) APHB atas tanah yang terletak di Kota Tegal dan 2 (dua) APHB atas tanah yang berada di Desa Talang Kecamatan Talang Kabupaten Tegal serta 1 (satu) buah akte jual beli atas tanah yang terletak di Kota Tegal. Khusus untuk tanah yang berada di Ds. Talang Kecamatan Talang Kabupaten Tegal yaitu SHM Nomor 55/Desa Talang dan SHM Nomor 56/Desa Talang, Elizabeth Sri Indrawati mengatakan kepada Hertanti Pindayani agar penerima haknya adalah Theresiana Herawati (kakak Kandung Elizabeth Sri Indrawati).

Karena tanah dengan SHM nomor 55/Desa Talang dan SHM nomor 56/ Desa Talang berada di luar wilayah kerja Hertanti Pindayani, maka Hertanti Pindayani mengatakan kepada Elizabeth Sri Indrawati bahwa dirinya tidak berhak membuat APHB tanah-tanah tersebut. Sehingga untuk tanah SHM nomor 55 dan 56 tersebut, dibuatlah konsep APHB yang kemudian di tandatangani tanpa adanya saksi. Setelah blanko APHB untuk sertifikat tanah Nomor 55 dan nomor 56 desa talang tersebut ditanda tangani oleh para pihak, blanko APHB tersebut berikut berkas-berkas lainnya berupa 3 (tiga) surat keterangan waris, surat kuasa, fotocopy KTP para pihak, surat kematian, SPPT PBB, oleh Hertanti Pindayani diserahkan kepada terdakwa Ratna Kuswati selaku PPAT dikabupaten Tegal.

Sebelumnya Hertanti Pindayani menegaskan bahwa tujuan menyerahkan blanko APHB kosong dimaksudkan untuk diproses peralihan haknya atas tanahnya yaitu peralihan SHM Nomor 55 dan Nomor 56 desa Talang atas nama Antonius Soetjipto Waluyo menjadi SHM atas nama Theresiana Herawati. Kemudian selanjutnya blanko APHB kosong itu oleh Ratna Kuswati kemudian diproses dengan cara blanko APHB diisi secara lengkap dan disahkan oleh Terdakwa Ratna Kuswati selaku PPAT. Setelah APHB selesai dibuat, APHB tersebut diberi nomor yaitu APHB nomor 13/2009 tanggal 15 April 2009

dan APHB nomor 14/2009 tanggal 15 April 2009. Kedua APHB ini tidak dibaca maupun dibacakan oleh terdakwa Ratna Kuswati selaku PPAT di depan para ahli waris, karena pada saat itu para ahli waris yang nama dan tanda tangannya tercantum dalam APHB tersebut tidak ada yang hadir menghadap terdakwa Ratna Kuswati.

Oleh Ratna Kuswati, didalam APHB tersebut, disebutkan antara lain hal-hal sebagai berikut:

“ bahwa Eko Mulyono, Maria Magdalena, Nani Indrawati, Theresiana Herawati, Elizabeth Sri Indrawati, Lanny Pudjiati, Irvan Sugiarto, Felicia Sugiarto dan Wendy Sugiarto yang dalam hal ini kesemuanya adalah para ahli waris dari alm. Antonius Sutjipto Waluyo, sekaligus selaku pemilik hak bersama telah melepaskan hak kepada Theresiana Herawati”.

Lebih khususnya terhadap Lanny Pudjiati dan anak-anaknya dalam APHB yang dibuat oleh Ratna Kuswati, dicantumkan keterangan lain yang pada pokoknya berbunyi:

“ Bahwa Nyonya Lanny Pudjiati bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari Irvan Sugiarto, Felicia Sugaiarto, dan Wendy Sugiarto, yang semuanya merupakan ahli waris dari alm. Sugeng Sugiarto (berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh notaris Mutiawati Wibisono, SH. Nomor 17/SRP-Not/XII/2001 tanggal 10 Desember 2001) selaku Para Pemilik Hak Bersama atas sebidang tanah SHM Nomor 55/Talang, luas kurang lebih 1834 m<sup>2</sup>, iuraikan dalam surat ukur/gambar situasi tanggal 6 Agustus 1977 Nomor 4/1977 atas nama Antonius Sutjipto Waluyo, telah sepakat untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas hak bersama tersebut, dan melepaskannya kepada Theresiana Herawati”.

Selanjutnya berdasarkan kedua APHB yang telah dibuatnya itu, terdakwa Ratna Kuswati kemudian mendaftarkan peralihan Hak Atas Tanah tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tegal, setelah sebelumnya terdakwa Ratna Kuswati melakukan renvoi terhadap nomor SHM yang tertera di dalam kedua APHB yang telah dibuatnya itu, terdakwa Ratna Kuswati kemudian mendaftarkan peralihan Hak Atas Tanah tersebut kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tegal, setelah sebelumnya Terdakwa Ratna Kuswati melakukan renvoi terhadap nomor SHM yang tertera di dalam kedua APHB tersebut. Semula terdakwa Ratna Kuswati mencantumkan dalam APHB nomor 13/2009 untuk SHM nomor 55 sedangkan APHB nomor 14/2009 untuk SHM nomor 56. Setelah diketahuinya terdapat penomoran ganda atas SHM nomor 55/talang, maka untuk APHB nomor 13/2009 nomor SHM nya menjadi SHM nomor 56/Talang, dan untuk APHB Nomor 14/2009 nomor SHM nya menjadi SHM Nomor 57/Talang.

Bahwa dengan telah dilakukannya renvoi atas nomor sertifikat hak atas tanah tersebut, maka BPN Kabupaten Tegal kemudian memproses permohonan Elizabeth Sri Indrawati yang akhirnya status kepemilikannya beralih kepada Theresiana Herawati, dan nama Antonius Sutjipto Waluyo dicoret dari sertifikat tersebut. Terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah atas nama pemegang hak Theresiana Herawati, sesungguhnya dibuat atas dasar APHB yang tidak sah. Tidak sahnya APHB tersebut dikarenakan adanya unsur rekayasa dari Elizabeth Sri Indrawati yang telah menyuruh Hertanti Pindayani Notaris/PPAT untuk memasukan keterangan yang tidak benar yaitu bahwa telah hadir menghadap Notaris dan bertanda tangan di atas APHB. Padahal Kenyataannya, saksi Lanny Pudjiati tidak pernah diajak untuk membuat kesepakatan dengan tujuan untuk melepaskan hak bersama, Lanny

Pudjiati juga tidak pernah hadir di Notaris manapun dan juga tidak pernah membubuhkan tandatangan di atas APHB.

Akibat dari perbuatan Hertanti Pindayani dan Ratna Kuswati serta Elizabeth Indrawati, para ahli waris alm. Antonius Sutjipto Waluyo, khususnya saksi Lanny Pudjiati dan anak-anaknya (Irvan Sugiarti, Felicia Sugiarto dan Wendy Sugiarto) menderita kerugian, karena para ahli waris tersebut telah kehilangan hak kepemilikan bersama atas tanah-tanah milik alm. Antonius Sutjipto Waluyo yang berada di Desa Talang Kecamatan Talang Kabupaten Tegal.

## **2. Analisis Pertanggungjawaban PPAT yang Membuat Akta APHB diluar Wilayah Jabatannya**

Ratna Kuswati menerima limpahan pekerjaan dari saksi Hertanti Pindayani yang merupakan rekan sesama Notaris/PPAT yang berada di wilayah Kota Tegal dan kedua buah APHB tersebut telah ditandatangani oleh para pihak dan data-data pendukung berupa syarat-syarat untuk pembuatan APHB tersebut dan Hertanti Pindayani yang menjamin bahwa memang benar para pihak telah menghadap kepadanya dan menghendaki terjadinya APHB yang dipergunakan untuk peralihan hak atas tanah SHM Nomor 56 dan SHM nomor 57 atas tanah yang terletak di Desa Talang dari Antonius Sucipto Waluyo kepada Teresiana Herawati dan karena itu bukan termasuk di dalam wilayah kerja Notaris/PPAT Hertanti Pindayani dan masuk ke dalam wilayah kerja Notaris/PPAT Ratna Kuswati, maka Ratna Kuswati tidak ada prasangka buruk dan menanggapi itu hanya untuk kemudahan dari para pihak mengurus dan untuk keperluan administrasi, karena berdasarkan keterangan Hertanti Pindayani, para pihak telah menghadap dan menyampaikan keinginan atau maksudnya kepada Notaris/PPAT Hertanti Pindayani dan telah menjelaskan mengenai hal tersebut meskipun para pihak tidak pernah menghadap kepada Notaris/PPAT Ratna Kuswati, serta karena syarat-syarat telah lengkap, oleh Ratna Kuswati dibuat serta diproseslah APHB tersebut.

Kesalahan dari Notaris Ratna Kuswati adalah karena terlalu percaya dengan rekannya sesama PPAT dan membuat APHB tidak dihadapan para pihak, dalam arti para pihak tidak berhadapan dengan Notaris/PPAT Ratna Kuswati, sehingga ia tidak memberikan penjelasan mengenai APHB yang dibuat tersebut, juga mengenai penandatanganan 2 (dua) orang saksi pada APHB tersebut bukanlah saksi yang menyaksikan yang sebenarnya terjadi di APHB tersebut, melainkan hanya sebagai saksi yang disuruh tandatangan dan dibayar oleh Terdakwa.

PPAT ialah pejabat yang mempunyai kewenangan membuat “akta otentik” sebagaimana yang telah ditentukan, sehingga sudah seharusnya PPAT tersebut bertindak sesuai jalur hukum, karena produk hukum yang dibuat PPAT merupakan akta, sehingga sudah menjadi kewajiban bagi para pihak untuk dapat memberikan keterangan serta mencatat keterangan dengan sebenar-benarnya, sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Oleh karena itulah, kehadiran para pihak dihadapan PPAT menjadi keharusan/kewajiban, dan bahwa, prinsip “menghadap” ini apabila dilanggar, baik sengaja ataupun tidak disengaja, mengakibatkan produk yang dibuat menjadi tidak sah, dan bagi PPAT tersebut dapat disebut telah melakukan kesalahan.

Setiap PPAT pada saat melaksanakan tugas maupun kewenangan dari jabatannya tersebut, khususnya mengenai tahapan pembuatan akta PPAT adakalanya tanpa disadari

dapat melakukan kesalahan ataupun kekeliruan, biasanya kesalahan tersebut terkait dengan persyaratan formil maupun materil, contohnya, kesalahan terkait dengan ketidakwenangan PPAT dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya otentisitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan akta sebagai alat bukti tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan hukum, bagi pihak-pihak yang berkepentingan, di karenakan akta tersebut telah berubah dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan, baik karena perbuatan yang disengaja ataupun tidak.<sup>4</sup>

Tanggungjawab yang diminta kepada PPAT bukan saja mengenai pembuatan akta, akan tetapi seorang PPAT dapat dimintakan pertanggungjawabannya, terhadap akta yang dibuatnya tersebut. Terhadap perbuatan seorang PPAT mengenai tanggungjawab nya, terbsgi menjadi 2 yaitu, pertanggungjawaban secara etik dan secara hukum. Mengani pertanggungjawaban secara hukum terbagi lagi menjadi tanggung jawab secara administrasi, perdata serta pidana.

Berdasarkan pasal 55 peraturan kepala BadanPertanahan Nasional nomor 1 tahun 2006, seorang PPAT secara pribadi bertanggung jawab atas akta yang telah dibuatny,selama ia menjalankan tugas serta jabatannya. Mengenai tanggungjawab PPAT terhadap akta yang dibuatnya adalah dilihat dari kesalahannya.yaitu pertanggungjawaban yang dilihat karena adanya unsur sengaja ataupun karena perbuatan tersebut dapat menimbulkan kerugian.<sup>5</sup> Tanggungjawab PPAT terhadap akta yang di buatnya dapat di uraikan sebagai berikut:<sup>6</sup>

1. Tanggungjawab secara administratif

Pertanggung jawaban secara Administratif berdasarkan pasal 38 PP pendaftaran tanah mengatur mengenai hal-hal yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta, maka yang harus diperhatikan oleh PPAT adalah dalam pembuatan akta, haruslah di hadiri oleh para pihak yang berkepentingan dalam akta tersebut ataupun jika berhalangan hadir dapat memberikan kuasa kepada orangain. Selain dihadiri para pihak dalam pembuatan akta juga harus hadir oleh paling sedikit 2 orang saksi akta yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Selain itu PPAT juga harus memenuhi ketentuan-ketentuan serta petunjuk sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Jika PPAT tidak memenuhi ketentuan-ketentuan tersebut atau dengan kata lain melanggar ketentuan tersebut maka seorang PPAt dapat dikenakan sanksi adminsitratif dari yang ringan yaitu berupa teguran tertulis sampai sampai yang terberat yaitu pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Macam-macam sanksi yang dapat dikenakan kepada PPAT yang melanggar kode etik di etapkan dalam Pasal 6 ayat (1) kode etik PPAT, yaitu:

- a. teguran;
- b. peringatan;

---

<sup>4</sup> Pande Putu Doron Swardika, “*Tanggungjawab dan Perlindungan Hukum PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah*”, (Tesis Uiversitas Udayana , Bali, 2014).

<sup>5</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, (Bandung:Nuansa dan Nusamedia, 2006), hlm. 140.

<sup>6</sup> I Gusti Bagus Yoga Prawira, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah”, *Kajian Hukum dan Keadilan IUS*, hlm. 69.

- c. pemberhentian sementara dari keanggotaan IPPAT;
- d. pemberhentian dari keanggotaan IPPAT;
- e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi sebagai pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.

Jika dikaitkan dengan kasus tersebut, PPAT tersebut dapat di mintakan pertanggungjawaban secara administratif yang telah melakukan pelanggaran. Perbuatan PPAT tersebut telah memenuhi pasal 28 ayat 4 Perkaban nomor 1 tahun 2006 yaitu:

- Bahwa PPAT membuat akta APHB berdasarkan blangko kosong yang diterima dari rekan PPAT, kemudian blangko tersebut di isi serta di tanda tangani tanpa dihadiri para pihak. (Pasal 28 ayat 4 huruf d dan g)
- Dengan tidak dihadirinya para pihak maka PPAT tidak membacakan akta tersebut. (Pasal 28 ayat 4 huruf i)

Dengan terpenuhinya Pasal 28 ayat 4 Perkaban 1 tahun 2006 maka PPAT tersebut dianggap telah melakukan pelanggaran berat dan dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Dengan tidak dihadirinya para pihak tapi menganggap seolah-olah hadir dihadapannya merupakan suatu bentuk kesengajaan dengan suatu maksud sebagaimana dengan suatu maksud, seharusnya dengan tidak hadir dihadapannya, seorang PPAT sudah dapat mengira kemungkinan-kemungkinan yang akan timbul dikemudian hari baik itu kehendak para pihak yang tidak sesuai maupun ada sesuatu yang tidak sesuai yang dibuatnya.

## 2. Tanggung Jawab Perdata

Jika dilihat dari segi Perdata, Perbuat PPAT tersebut dapat di kategorikan sebagai perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan bentuk pertanggung jawabannya adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, karena PPAT tersebut menimbulkan kerugian secara sengaja dan kerugian tersebut telah diperkirakan olehnya, maka PPAT tersebut bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya dan wajib mengganti kerugian atas tindakannya tersebut.<sup>7</sup> Untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, haruslah terpenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu, adanya suatu perbuatan melawan hukum, dengan adanya perbuatan tersebut menimbulkan kerugian, adanya unsur kesalahan dan unsur kelalaian dan yang terakhir adanya hubungan kausalitas antara kerugian dan kesalahan yaitu, kerugian tersebut di sebabkan karena adanya unsur kelalaian dan unsur kesalahan.

## 3. Tanggung Jawab Pidana

Jika ditinjau dari segi Pidana, PPAT tersebut telah melanggar kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu:

- 1) Pasal 263 KUHP, membuat surat palsu atau memalsukan surat, yaitu bermula dari surat kuasa yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta yang telah disalahgunakan oleh penghadap yang kebenarannya tidak dipastikan oleh PPAT terlebih dahulu sehingga terjadilah pemindahan hak kepemilikan yang dapat menimbulkan sesuatu hak selain itu tidak semua pihak yang melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang tercantum

---

<sup>7</sup> *Ibid*

dalam akta itu hadir. Maka dengan tidak hadirnya para pihak namun menganggap bahwa pihak tersebut hadir, kemudian PPAT menandatangani akta tersebut tanpa dihadiri para pihak maka dianggap telah memasukkan keterangan yang tidak benar ke dalam akta, selain itu dua orang saksi akta yang ikut tandatangan dalam akta tersebut juga tidak hadir pada saat penandatanganan akta, mereka hanya di suruh dan dibayar untuk menandatangani akta tersebut tanpa mengetahui kebenaran terhadap apa yang telah tertuang didalam akta.

- 2) Pasal 266 Ayat (1) KUHP, yaitu mengatur mengenai  
 “barang siapa yang menyuruh memasukan keterangan palsu dalam suatu akta otentik mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta dan dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta-akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.”  
 Dalam kasus ini PPAT terkait menyuruh rekan sesama PPAT yang berada di wilayah kerja yang berbeda untuk membuat akta APHB dengan balnko yang telah disiapkan oleh dirinya, namun tanpa di hadirinya para pihak, adalah menyalahi tatacara pembuatan akta yang seharusnya di hadirinya oleh para pihak. Perbuatan tersebut dapat dikategorikan memasukan keterangan palsu karan para pihak dalam akta tidak pernah samasekali menghadap PPAT tersebut.
- 3) Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP, yaitu membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan.

Yang digolongkan sebagai suatu tindak pidana *pemalsuan surat* yang sebagaimana yang dimaksudkan di dalam ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP itu terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Unsur subjektif : dengan maksud untuk mempergunakannya sebagai surat yang asli dan tidak dipalsukan atau untuk membuat orang lain mempergunakan surat tersebut;
- b. Unsur-unsur objektif:
  1. barangsiapa;
  2. membuat secara palsu atau memalsukan;
  3. suatu surat yang dapat menimbulkan suatu hak, suatu perikatan atau suatu pembebasan hutang atau;
  4. suatu surat yang dimaksud untuk membuktikan suatu kenyataan;
  5. penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian.

Bahwa menurut pendapat profesor van Hamel<sup>8</sup>, untuk mengetahui tindak pidana *pemalsuan surat* yang dimaksudkan di dalam ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP itu sesungguhnya merupakan suatu *opzettelijk delict* atau merupakan suatu tindak pidana yang harus dilakukan dengan sengaja, hingga untuk dapat menyatakan seseorang yang didakwa melakukan tindak pidana *pemalsuan surat* seperti yang dimaksudkan di dalam ketentuan pidana yang diatur dalam pasal 263 ayat (1) KUHP itu terbukti telah melakukan tindak pidana tersebut dengan sengaja, maka di depan sidang

---

<sup>8</sup> Van Hamel, *Inleiding tot de studie van het Nederlandse Strafrecht*, hlm 292: dalam Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, hlm. 303.

pengadilan yang memeriksa dan mengadili orang tersebut, baik hakim maupun penuntut umum harus dapat membuktikan tentang:

1. Adanya *kehendak* pada terdakwa untuk *membuat secara palsu* atau *memalsukan* suatu surat;
2. Adanya *pengetahuan* pada terdakwa bahwa ia buat secara palsu atau yang ia palsukan itu merupakan suatu surat:
  - b. yang dapat *menimbulkan suatu hak, suatu perikatan* atau *suatu pembebasan hutang* atau.
  - c. yang *dimaksud untuk membuktikan suatu kenyataan*.
3. Adanya *maksud* pada terdakwa untuk *mempergunakan sendiri* surat tersebut sebagai surat yang asli dan tidak di palsukan atau untuk membuat *orang lain mempergunakan* surat yang telah ia buat secara palsu atau telah ia palsukan;
4. Adanya *pengetahuan* pada terdakwa bahwa dari penggunaan surat yang ia buat secara palsu atau yang ia palsukan itu *dapat* menimbulkan sesuatu kerugian.

Jika *kehendak, pengetahuan-pengetahuan* dan *maksud* terdakwa tersebut ataupun *salah satu* dari kehendak, pengetahuan-pengetahuan dan maksud terdakwa tersebut diatas itu ternyata *tidak dapat dibuktikan*, maka tidak ada alasan sama sekali bagi hakim atau bagi penuntut umum untuk menyatakan terdakwa *terbukti* telah *dengan sengaja* melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya, dan hakim harus memberikan putusan *onstlag an rechtsvervolging* atau *bebas dari tuntutan umum* ataupun *lepas dari tuntutan hukum* bagi terdakwa.

Terhadap Pelanggaran yang dilakukan oleh seorang PPAT, berdasarkan Pasal 28 perkaban Nomor 1 Tahun 2006, diatur mengenai pemberhentian, pelanggaran ringan, serta pelanggaran berat yang dilarang dilakukan oleh seorang PPAT, jika dikaitkan dengan kasus diatas maka, PPAT terkait dapat dikategorikan telah melakukan pelanggaran berat, sebagaimana diatur dalam Pasal 28 perkaban no.1/2006 yaitu:<sup>9</sup>

- 4) Pelangggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain:
  - a. Membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
  - d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
  - f. Melanggar sumaph jabatan sebagai PPAT;
  - g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersnagkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
  - h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa

---

<sup>9</sup> Perkaban 1/2006 pasal 4

yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

- i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya.

Semua peraturan yang mengatur sanksi mengenai jabatan PPAT yang melakukan tugas serta jabatannya namun tidak sesuai dengan apa yang telah di atur dalam undnag-undang, dikenakan sanksi yaitu berupa sanksi administratif. Yaitu dari yang paling ringan pemberian teguran hingga yang terberat adalah pemberhentian. Namun jika PPAT melakukan pelanggaran yang sudah termasuk dan memenuhi delik pidana maupun perdata, maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi baik perdata maupun pidana sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdata maupaun KUHP sesuai dengan pelanggaran yang dilakukannya.

Sehingga yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam membuat akta adalah harus selalu bersikap hati-hati dalam dalam menghadapi setiap kasusnya dan harus selalu mengikut tatacara pembuatan akta sebagaimana yang telah diatur di dalam undnag-undang. Jika PPAT tidak memperhatikan serta mengesampingkan ketentuan ketentuan pembuatan akta yang telah di atur di dalam undang-undang maka terhadap akta yang dibuatnya pun dapat mengakibatkan akta tersebut cacat, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat dibataalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Untuk menentukan kesalahan yang diperbuat oleh PPAT, maka harus dapat menentukan terlebih dahulu kesalahan apa yang telah dilakukan oleh PPAT apa termasuk perbuatan wanprestasi ataupun termasuk perbuatan elanggar hukum. Jika perbuatan tersebut didahului dengan adanya perjanjian maka, kesalahan tersebut termasuk kedalam perbuatan wanprestasi, dan termasuk kedalam perbuatan melanggar hukum jika tidak memiliki kaitan dengan perjanjian. Suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai melanggar hukum, harus memenuhi 4 syarat yaitu:<sup>10</sup>

1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. bertentangan dengan kesusilaan;
4. bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian.

Perbuatan Melanggar Hukum tidak diharuskan adanya keempat syarat diatas harus terpenuhi, namun dengan terpenuhinya salah satu syarat diatas, dapat dikategorikan bahwa suatu perbuatan tersebut sudah dapat dikatakan Perbuatan Melanggar Hukum.

Perbuatan PPAT Ratna Kuswati yang membuat APHB tanpa dihadiri para pihak yaitu para pihak tidak pernah menghadap kepada PPAT sehingga PPAT tidak pernah membacakan ataupun menerangkan aktanya dihadapan para pihak dan selain itu 2 orang saksi yang bertanda tangan pada kedua APHB tersebut tidak mengetahui dan tidak

---

<sup>10</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca sarjan Uiveritas Indonesia, 2003), hlm. 117.

menyaksikan adanya APHB tersebut, namun hanya saksi yang disuruh tanda tangan oleh PPAT tanpa mengetahui surat apa yang mereka tanda tangani. Hal ini dilakukan oleh PPAT karena PPAT tersebut terlalu percaya dengan rekan sesama PPAT nya Hertanti Pindayani, PPAT tersebut menerima limpahan pekerjaan dari rekan sesama PPAT yang memiliki wilayah kerja yang berbeda, kepada Ratna Kuswati, Hertanti Pindayani memberikan blangko APHB kosong yang dimaksudkan untuk diproses peralihan haknya atas tanahnya yaitu peralihan SHM Nomor 55 dan Nomor 56 desa Talang atas nama Antonius Soetjipto Waluyo menjadi SHM atas nama Theresiana Herawati, beserta data-data pendukung berupa syarat-syarat untuk pembuatan APHB tersebut. Kemudian selanjutnya blanko APHB kosong itu oleh Ratna Kuswati kemudian diproses dengan cara blanko APHB diisi secara lengkap dan disahkan oleh Terdakwa Ratna Kuswati selaku PPAT. Setelah APHB selesai dibuat, APHB tersebut diberi nomor yaitu APHB nomor 13/2009 tanggal 15 April 2009 dan APHB nomor 14/2009 tanggal 15 April 2009. Kedua APHB ini tidak dibaca maupun dibacakan oleh terdakwa Ratna Kuswati selaku PPAT didepan para ahli waris, karena pada saat itu para ahli waris yang nama dan tanda tangannya tercantum dalam APHB tersebut tidak ada yang hadir menghadap terdakwa Ratna Kuswati.

Perbuatan PPAT Ratna kuswati tersebut sangat tidak menggambarkan dirinya sebagai pejabat umum yang berprofesi luhur, mulia taupun terhormat. Yang dimaksud dengann pejabat umum merupakan orang yang bertugas dan memiliki kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu yang diangkat oleh pemerintah. Pada Pasal 53 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Dengan demikian dalam pembuatan akta hal yang sangata penting dan harus terpenuhi adalah, bahwa pihak yang berkepentingan, yang melakukan perbuatan hukum yang kemudian dituangkan dalam bentuk akta, haruslah turut hadir pada saat proses pembuatan akta, yang kemudian akta tersebut akan di bacakan oleh PPAT untuk memastikan apakah benar memuat kehendak dan inginan dari para pihak, dan semua itu haruslah di saksikan oleh paling sedikit 2 orang saksi akta.. Pembuatan akta APHB yang didasarkan pada rasa percaya terhadap rekan sesama PPAT, tentu bertentangan dengan ketentuan sebagaimana tersebut di atas karena dalam prakteknya PPAT dapat menyalahgunakan wewenangnya dengan membuat akta tanpa dihadiri para pihak ataupun saksi, serta tidak dilakukannya pembacaan terhadap akta yang dibuatnya di hadapan saksi. Yang mana tujuan dibacakannya akta oleh PPAT adalah untuk memastikan memang benar akta yang dibuat tersebut memuat kehendak serta keinginan para pihak, sehingga apabila ada kesalahan dalam isi akta tersebut, dapat diperbaiki dan disesuaikan dengan kehendak dari para pihak.

Pembacaan akta ialah bagian dari “*verlijden*” sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 KUHperdata, yang mempunyai arti menyusun, membacakan dan menandatangani akta.<sup>11</sup> Kewajiban seorang PPAT dalam membacakan akta terdapat dalam Pasal 22 PP No. 37 tahun 1998 tentang PPAT, sedangkan untuk notaris diatur dalam Pasal 16 UUJN ayat (1) huruf m No. 2 Tahun 2014. Pembacaan akta merupakan bagian terpenting dalam proses pembuatan akta Notaris/PPAT. Notaris/PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan

---

<sup>11</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1982), hlm 32.

bahwa apa yang termuat dalam akta sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta tersebut.

Menurut penulis, pembuatan APHB yang dilakukan oleh PPAT, yang merupakan limpahan pekerjaan dari sesama rekan PPAT berdasarkan rasa percaya, dengan tanpa dihadiri para pihak yang berkepentingan didalam akta, tanpa dihadiri saksi, serta tidak dibacakan, dapat dikategorikan sebagai pelanggaran berat karena apa yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan PPAT yang membantu melakukan permufakatan jahat sehingga karenanya mengakibatkan sengketa atau konflik dibidang pertanahan, PPAT tersebut melakukan pembuatan akta tanpa dihadiri para pihak serta tidak dibacakan kepada para penghadap merupakan pelanggaran terhadap kode etik, pidana, dan maupun perdata. Tindakan tersebut melanggar Kode Etik PPAT yaitu Pasal 4 Huruf Rangka 1, yaitu bahwa

“PPAT melakukan perbuatan-perbuatan lain secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya terkait dengan tugas pokok PPAT.”

Pelanggaran berat diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, yaitu:

“seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.”

Perbuatan PPAT tersebut telah memenuhi pasal 28 ayat 4 Perkaban nomor 1 tahun 2006 yaitu:

- Bahwa PPAT membuat akta APHB berdasarkan blangko kosong yang diterima dari rekan PPAT, kemudian blangko tersebut di isi serta di tanda tangani tanpa dihadiri para pihak. (Pasal 28 ayat 4 huruf d dan g)
- Dengan tidak dihadirinya para pihak maka PPAT tidak membacakan akta tersebut. (Pasal 28 ayat 4 huruf i)

Dengan terpenuhinya Pasal 28 ayat 4 Perkaban 1 tahun 2006 maka PPAT tersebut dianggap telah melakukan pelanggaran berat dan dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Dengan tidak dihadirinya para pihak tapi menganggap seolah-olah hadir dihadapannya merupakan suatu bentuk kesengajaan dengan suatu maksud sebagaimana dengan suatu maksud, seharusnya dengan tidak hadir dihadapannya, seorang PPAT sudah dapat mengira kemungkinan-kemungkinan yang akan timbul dikemudian hari baik itu kehendak para pihak yang tidak sesuai maupun ada sesuatu yang tidak sesuai yang dibuatnya.

Perbuatan Terdakwa yang menerima limpahan pekerjaan dari sesama rekan Notaris/PPAT yang berbeda wilayah kerja, yang selama ini dalam perakteknya memang sering dilakukan oleh para PPAT adalah hal yang tidak benar yang didasarkan berdasarkan rasa percaya terhadap rekan sesama PPAT dan mengesampingkan prosedur Pembuatan

akta yang seharusnya, yaitu dibuat dihadapan para pihak dibacakan serta di tandatangani oleh pihak yang berkepentingan. Karena rasa kepercayaan atau kebiasaan bukanlah alasan memperbolehkan perbuatan keliru yang dilakukan oleh seorang PPAT.

### **3. Analisis Akibat Hukum Pembuatan Akta APHB yang Ditanda Tangani di Luar Wilayah Jabatannya Dihadapan PPAT Lain**

Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun PPAT, Pasal 1 butir 1 dan Pasal 2 menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas atau hak milik atas satuan rumah susun, yang mencakup jual beli, Tukar Menukar, Hibah pemasukan dalam Perusahaan (*Inbreng*), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan.”

Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa “akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai akta otentik memiliki 2 (dua) fungsi yaitu:

1. Sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan;

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998

“Setiap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

2. Sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf b PP NOMOR 24 TAHUN 1997, yang menyatakan:

“Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika perbuatan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).”

Akta PPAT dikategorikan sebagai akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut akta otentik. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 1868 KUHPerdara: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempatkan akta dibuat”.

Syarat Otentisitas dari suatu akta itu sendiri ialah:

1. Dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang
2. Dibuat sebagaimana yang telah diatur oleh undang-undang;
3. Akta tersebut ditandatangani oleh pejabat umum di wilayah kerjanya yang termasuk kewenangannya.

Pasal 1868 KUHperdata menjelaskan mengenai akta autentik, dan tidak menyebutkan secara pasti siapa yang termasuk sebagai Pejabat Umum itu dan bagaimana bentuk akta otentik, Pasal ini menginginkan agar Pejabat Umum dan bentuk akta otentik diatur dalam bentuk undang-undang. Sedangkan undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, merupakan satu-satunya undang-undang yang telah menunjuk Notaris sebagai Pejabat Umum.

Suatu akta otentik yang dibuat atas permintaan para pihak yang berkepentingan, apabila terjadi pelanggaran maupun penyimpangan dari isi akta terhadap ketentuan perundang-undangan, maka dapat menimbulkan konsekuensi hukum batalnya isi akta otentik tersebut.

Dengan menerapkan Asas Praduga Sah untuk akta Notaris, maka ketentuan yang tersebut dalam Pasal 4 UUJN yang menegaskan jika notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, k pasal 41, pasal 44, pasal 48, pasal 49, pasal 50, pasal 51, pasal 52. Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan tidak diperlukan lagi, maka kebatalan akta notaris hanya berupa dapat dibatalkan atau batal demi hukum.<sup>12</sup>

Akta yang dibatalkan tersebut erat kaitannya dengan asas praduga tak sah, yaitu perbuatan yang mengandung cacat, atau notaris tidak berwenang untuk membuat akta secara lahiriah, formal, materil, dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris, dan asas ini dapat di pergunakan untuk menilai akta menjadi batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat.<sup>13</sup>

Akibat hukum terhadap akta yang mengandung pemalsuan tanda tangan dan yang tidak dihadiri oleh para pihak serta didasarkan pada akta kuasa yang mengandung unsur rekayasa dengan memasukan unsur yang tidak benar, yang tidak dikehendaki salah satu pihak adalah menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum, karena dengan adanya pemalsuan tersebut akta menjadi tidak memenuhi syarat “sepakat para pihak” yang merupakan syarat subyektif dan syarat “klausula yang halal” yang merupakan syarat objektif. Sehingga, karena tidak terpenuhinya syarat subjektif maka mengakibatkan akta menjadi dapat dibatalkan, dan tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum, sehingga akta yang dibuat tersebut beralih dari akta autentik menjadi akta di bawah tangan.

Meskipun prosedur untuk melaksanakan peralihan atau pemindahan hak atas tanah sudah dilaksanakan melalui PPAT, masih ada kemungkinan dapat menimbulkan sengketa. Baik karena di sebabkan oleh adanya penyimpangan atau kesalahan pada PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya.

Sahnya suatu perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu diatur didalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu:<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 3 Tahun 24 Tentang Jabatan Notaris*, (Refika Aditama:Bandung), hlm. 15.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 141.

<sup>14</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Penerbit Intermasa, 2001), hlm. 17.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;  
Hal ini berarti para pihak yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju atau sependapat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu, yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Para pihak menghendaki sesuatu yang sama secara bertimbal balik. Mengenai kata sepakat ini, Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Mengatakan tidak sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan dan penipuan. Apabila kata sepakat mengandung cacat yuridis karena adanya kekhilafan, paksaan dan penipuan maka sepakat tersebut menjadi tidak sah dan dapat dimintakan pembatalannya melalui pengadilan.
- b. Kecakapan membuat Perjanjian  
Batas usia dewasa sebagai kriteria kecakapan seseorang untuk bertindak di muka hukum, tidak dirumuskan secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- c. Suatu Hal Tertentu  
Suatu perjanjian harus ada obyeknya yang diperjanjikan dan jika obyek perjanjian menjadi tidak sah dengan akibat hukumnya perjanjian menjadi batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.
- d. Kausa Yang Halal  
Perjanjian yang sah harus ada sebab atau kausa yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat yang disebut dalam huruf a dan b tersebut merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan atas permintaan pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Sedangkan syarat-syarat yang disebut dalam huruf c dan d merupakan syarat objektif karena mengenai isi perjanjiannya dan jika syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjiannya menjadi batal demi hukum.

Tanggung jawab seorang PPAT hanya terletak berdasarkan pada kebenaran formil dari data-data yang diberikan oleh Penghadap. Hal tersebut sebagaimana di atur dalam Pasal 54 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Perkaban Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi:

(2) Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata sesuai atau menurut keterangan para pihak kecuali di dukung oleh data formil.

(3) PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.

Data formil tersebut dapat berupa identitas, data dan sertifikat tanah, perjanjian pengikat jual beli, dan akta jual beli inilah yang dipastikan kebenarannya oleh PPAT, sedangkan kebenaran secara materiil bukan tanggung jawab PPAT. Dalam hal terjadi pemalsuan tanda tangan dalam penandatanganan APHB, yang dalam Putusan perkara ini dinyatakan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 266 KUHP yaitu mengenai

tindak pidana memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik, berarti keterangan palsu tersebut harus dibuktikan.

Seseorang PPAT hanya berwenang untuk memeriksa kebenaran data data (formil) yaitu identitas para pihak serta dokumen-dokumen yang menjadi dasar terhadap pembuatan hukum yang akan dilakukan oleh para pihak. Mereka tidak diharuskan untuk memeriksa kebenaran materiil dari identitas para pihak karena dalam akta yang dibuatnya, PPAT hanya memasukkan keterangan atau kehendak para pihak yang disampaikan kepadanya. Oleh karena itu, yang harus dilakukan seorang PPAT sebelum membuat akta adalah memeriksa dengan teliti terkait kebenaran formil dari data yang akan dituangkan dalam akta.

Menurut hukum waris pembuatan hukum yang dilakukan atas tanah warisan yang belum dibagi haruslah melibatkan seluruh ahli waris. Terbitnya Surat Kuasa tanpa adanya persetujuan dari seluruh ahli waris berarti Surat Kuasa tersebut mengandung cacat yuridis. Surat Kuasa tersebut telah melanggar syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara). Menurut Pasal 832 ayat 1 KUHPerdara yang berhak atas peninggalan waris adalah keluarga sedarah baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang diluar perkawinan dan suami atau isteri yang hidup terlama, oleh karena itu pemisahan hak bersama atas tanah warisan ini harus mendapat persetujuan oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan.

Jika suatu hak jatuh kepada ahli waris, maka terjadilah pemilikan atas harta warisan tersebut. Pengertian pemilikan bersama berarti tidak mungkin harta benda tersebut dipindah tangankan kepada orang lain tanpa kerja sama seluruh ahli waris, dengan demikian berarti pula tidak ada disini persoalan mayoritas dapat mengalahkan minoritas. Satu tidak turut serta dalam pengalihan tersebut perbuatan itu menjadi batal. Untuk dapat membuktikan siapa ahli waris suatu harta, maka perlulah oleh instansi-instansi yang berwenang dikeluarkan surat keterangan waris.<sup>15</sup>

Perbuatan hukum atas tanah warisan Sertifikat Hak Milik nomor 55/Desa Talang dan SHM nomor 56/Desa Talang, tanpa melibatkan seluruh ahli waris yang sah dianggap cacat yuridis. Ahli waris lainnya merasa haknya telah dilanggar karena mereka tidak pernah bersepakat dan menandatangani Surat Kuasa yang dibuat dihadapan notaris/PPAT Ratna Kuswati. Oleh karena itu apabila keterangan dan tandatangan tersebut benar telah dipalsukan maka berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara di atas, akta APHB tersebut batal demi hukum.

Dalam hal ini notaris Ratna Kuswati telah melakukan kesalahan dimana, berdasarkan rasa percaya terhadap rekan sesama Notaris/PPAT telah membuat APHB, berdasarkan APHB kosong yang telah ditandatangani para pihak beserta berkas-berkas lainnya berupa surat keterangan waris, surat kuasa, fotocopy KTP para pihak, surat kematian, SPPT PBB yang ia terima dari rekan sesama Notaris/PPAT Hertanti Pindayani, dan memproses APHB tersebut dengan cara balngko APHB tersebut diisi secara lengkap dan disahkan oleh Ratna Kuswati selaku Notaris/PPAT, selain itu Ratna Kuswati telah memasukan keterangan yang tidak benar kedalam APHB tersebut, yang menyatakan bahwa saksi Lanny Pudjiati telah setuju melepaskan hak kepemilikan bersama atas tanah

---

<sup>15</sup> A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan U. U.P.A. dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, cet. 4, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 56.

alm. Antonius Sutjipto Waluyo yang berada di desa Talang Kecamatan Talang Kabupaten Tegal, di dalam APHB tersebut juga disebutkan bahwa saksi Lanny Pudjiati hadir dan bertanda tangan di atas APHB. Padahal kenyataannya, saksi Lanny Pudjiati tidak pernah diajak membuat kesepakatan dengan tujuan untuk melepaskan hak bersama, dan saksi Lanny Pudjiati juga tidak pernah hadir di Notaris/PPAT manapun dan tidak pula membubuhkan tanda tangan di atas APHB.

Pada Pasal 53 Ayat (2) peraturan bpn nomor 1 tahun 2006, dalam pembuatan akta PPAT, blangko akta haruslah diisi sebagaimana kejadian yang berlangsung, data dan status yang telah terjamin kebenarannya serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Seorang PPAT dalam membuat aktanya haruslah dilakukan dengan disaksikan minimal 2 orang saksi. Artinya, hal terpenting dalam pembuatan akta oleh PPAT adalah kehadiran para pihak yang berkepentingan, dan pembacaan akta oleh PPAT yang dihadiri oleh dua orang saksi.

Dalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) UUJN menyebutkan bahwa notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota, dan notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tepat kedudukannya. Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) menyebutkan bahwa notaris wajib mempunyai satu kantor yaitu di tempat kedudukannya, dan notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.

Sedangkan berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 menyebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi, sedangkan PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja, sebagaimana di atur dalam Pasal 12A Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Untuk kantor PPAT, PPAT diwajibkan hanya mempunyai satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.<sup>16</sup>

Bahwa berdasarkan putusan tersebut, notaris/PPAT Ratna Kuswati menerima limpahan akta dari rekan sesama notaris/PPAT Hertanti Pindayani dikarenakan objek dalam APHB berada di wilayah yang sama dengan wilayah kedudukan Notaris Ratna Kuswati.

Pembuatan Akta diluar wilayah jabatan PPAT merupakan suatu pelanggaran berat dan melanggar undang-undang, karena pada dasarnya setiap PPAT memiliki daerah kerja yang ditentukan sendiri-sendiri sesuai pengangkatannya.<sup>17</sup> Agar bisa membuat akta di daerah kerja lain, seorang PPAT harus terlebih dahulu berhenti sebagai PPAT, kemudian diangkat kembali sebagai PPAT untuk daerah yang berbeda dari sebelumnya. Maka dari itu, untuk seorang PPAT tidaklah diperbolehkan untuk membuat akta di luar wilayah jabatannya, atau dengan kata lain seorang PPAT haruslah membuat sebuah akta berdasarkan wilayah kerjanya. Hal ini dikarenakan pengangkatan PPAT dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah, maka tidak dikenal istilah pindah kerja. PPAT harus melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya, hal ini tidak akan secara efektif dilakukan apabila PPAT yang

---

<sup>16</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998*, PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN Tahun 2016 No. 120, TLN No. 5893, Ps. 20

<sup>17</sup> Budi Untung, *Visi Global Notariat/PPAT*, (Yogyakarta: Andi, 2005), hlm. 66.

juga merangkap sebagai PPAT memiliki wilayah kedudukan yang berbeda. Larangan untuk membuat akta diluar wilayah jabatan PPAT adalah untuk memberikan kesempatan kepada PPAT lain yang daerah kerjanya sama dengan letak objek tanah/rumah susun yang bersangkutan untuk membuat akta terhadap objek tersebut.

Sehubungan dengan pelaksanaan tugas pokok PPAT, maka berdasarkan Pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa dalam tugasnya membuat akta, harus dilaksanakan di kantor PPAT yang bersangkutan dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku dalam perbuatan hukum tersebut.<sup>18</sup>

Ada beberapa pengecualian terhadap larangan PPAT membuat akta diluar wilayah jabatannya, yaitu di atur didalam Pasal 28 Ayat (4) point c, yaitu PPAT dapat membuat akta yang berada diluar wilayah jabatannya dengan aturan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:

Pasal 4

- (1) PPAT dapat membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian hak bersama menegnai beberapa hak atas tanah dan atau Hak Milik Atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerjanya, apabila salah satu bidang tanah satau Satuan Rumah Susun yang neghjadi objek perbuatan hukum tersebut terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya, untuk kemdian masing-masing akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

Pasal 6

- (1) Apabila suatu wilayah kabupaten/kota dipecah menjai 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/koat, maka dlama waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan kabupaten/kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya aalah kabupaten/kota semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten/kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten/kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.
- (2) Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota yang baru.
- (3) apabila Kantor Pertanahan untuk wilayah pemekaran masih merupkan kantor perwakilan, terhadap PPAT yan memilih daerah kerja asal atau daerah kerja pemekaran masih dapat melaksanakan pembuatana akta meliputi wilayah

---

<sup>18</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia (Perspektif Hukum dan Etika)*, Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 10.

Kantor Pertanahan induk dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota yang bersangkutan.

- (4) PPAT yang diangkat dengan daerah kerja kabupaten/kota pemekaran sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota pemekaran belum terbentuk, maka PPAT yang bersangkutan hanya berwenang membuat akta di daerah kerja sesuai dengan pengangkatannya.

Secara hukum dalam melaksanakan tugasnya, seorang PPAT pada dasarnya bertumpu pada kegiatan pembuatan akta yang serba formal-prosedural, walaupun di samping tugas ia dapat juga memberi nasehat hukum, dikatakan demikian karena kewajibannya hanya melayani pengesahan perbuatan hukum dari pihak-pihak yang memakai jasanya. Itulah sebabnya perjanjian dan ketetapan yang dibuat PPAT dalam bentuk akta merupakan perbuatan dari para pihak yang meminta jasanya untuk membuat pengesahan formal.<sup>19</sup>

Tidak dipenuhinya tata cara pembuatan akta sebagaimana yang telah ditentukan oleh perundang-undangan tersebut dapat mengakibatkan akta Notaris maupun PPAT hanya mempunyai kekuatan sebagai akta yang dibuat dibawah tangan, demikian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1869 KUHPerdara, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak”

Sedangkan dalam kasus ini, Notaris/PPAT Ratna Kuswati, membuat akta APHB berdasarkan blanko yang telah diberikan oleh rekan sesama Notaris/PPAT yang berbeda wilayah, dengan cara mengisi blangko APHB tersebut serta menandatangani, tanpa di hadiri para pihak dan juga saksi. Sehingga hal ini bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) Peraturan BPN Nomor 1 Tahun 2006, yang seharusnya PPAT dalam membuat aktanya dan melakukan pengisian blanko akta haruslah dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang sesuai serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Sedangkan notaris/PPAT Ratna Kuswati melakukan pengisian blanko untuk pembuatan APHB, hanya berdasarkan keterangan yang didapat dari rekan notaris/PPAT yang melimpahkan pembuatan akta tersebut kepada dirinya, dan bukan berasal dari keterangan pihak-pihak di dalam akta.

Perbuatan PPAT yang mengisi formulir atau blanko akta yang kemudian diisi lengkap lalu ditandatangani tanpa dihadiri para pihak serta saksi dalam akta merupakan kesalahan yang fatal dan termasuk kedalam perbuatan melawan hukum, sehingga akibatnya akta tersebut batal demi hukum maupun cacat hukum sehingga akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Berdasarkan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu bahwa “akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum.” Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT tersebut tidak dapat dijadikan seagai bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum.. Maka dari itu tata cara pembuatan akta PPAT yang merupakan akta otentik harus sangat diperhatikan, karena

<sup>19</sup> G.H.S. Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Pejabat Umum*, (Jakarta: Erlangga, 1992), hlm.235.

pihak yang memiliki kepentingan terhadap akta tersebut, jika merasa dirugikan serta mampu membuktikan adanya kesalahan atau ketidaksesuaian atau adanya cacat bentuk dalam tahapan pembuatan akta sehingga mengakibatkan timbulnya risiko terhadap kepastian hak atas akta tersebut.

## **C. PENUTUP**

### **1. Simpulan**

Tanggung jawab PPAT yang membuat APHB di luar wilayah jabatannya yaitu membuat APHB tidak dihadapan para pihak, dalam arti para pihak tidak berhadapan dengan PPAT, sehingga ia tidak memberikan penjelasan mengenai APHB yang dibuat tersebut, juga mengenai penandatanganan 2 (dua) orang saksi pada APHB tersebut bukanlah saksi yang menyaksikan yang sebenarnya terjadi di APHB tersebut, melainkan hanya sebagai saksi yang disuruh tandatangan dan dibayar oleh Terdakwa, perbuatan yang dilakukan PPAT tersebut dapat di kategorikan sebagai pelanggaran berat yaitu membantu melakukan permufakatan jahat. Dan jika terbukti perbuatan PPAT tergolong dalam pelanggaran berat terhadap larangan dan kewajiban seorang PPAT, maka PPAT tersebut dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Dapat pula dikenakan sanksi Pidana berupa pemalsuan Surat, namun berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 570/Pid/2017, terdakwa tidak dikenakan sanksi Pidana dan di putus bebas, karena tidak terbukti melakukan tindak Pidana.

Akibat hukum pembuatan akta APHB yang ditanda tangani diluar wilayah jabatannya dihadapan PPAT lain, , yang tidak dikehendaki salah satu pihak adalah bahwa APHB karena pewarisan bersifat deklaratif yaitu sejak meninggalnya pewaris maka ahli waris langsung menggantikan kepemilikan atas seluruh harta benda pewaris, sehingga perbuatan hukum tersebut seolah-olah berdaya hukum surut. Bahwa pemisahan harta bersama pada saat dilakukannya pemisahan harta bersama maka tidaklah diharuskan diikuti dengan penyerahan atas kepemilikan objek terkait. Di dalam hukum waris sifat deklaratif ini menyebabkan pada saat dilakukannya pemisahan terhadap harta warisan, maka para ahli waris dianggap sebagai pemilik atas objek yang dibagikan kepadanya. Dan dalam hal pada saat pembuatan APHB, yang tidak dibuat berdasarkan prosedur dan tatacara pembuatan akta, yang mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum, maka kepemilikan atas objek APHB tersebut kembali menjadi milik bersama. Dan berdasarkan keputusan Mahkamah Agung No. 570/K/Pid perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah di lakukan.

### **2. Saran**

Perbuatan Terdakwa yang menerima limpahan pekerjaan dari sesama rekan PPAT yang berbeda wilayah kerja, yang selama ini dalam prakteknya memang sering dilakukan oleh para PPAT adalah hal yang tidak benar yang didasarkan berdasarkan rasa percaya terhadap rekan sesama PPAT dan mengesampingkan prosedur Pembuatan akta yang seharusnya, yaitu dibuat dihadapan para pihak, setelah itu dibacakan yang kemudian di tandatangi oleh pihak yang berkepentingan, oleh karena itu, seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya sebagai PPAT diharapkan dapat menampilkan dirinya sebagai seorang pejabat

umum dan juga sebagai profesi yang luhur, mulia, ataupun terhormat. Dengan mematuhi dan melaksanakan prosedur pembuatan akta serta peraturan peraturan lain terkait dengan Jabatannya sebagai PPAT. Karena rasa kepercayaan atau kebiasaan bukanlah alasan memperbolehkan perbuatan keliru atas perbuatan yang dilakukan PPAT.

PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat “akta otentik”, maka sudah seharusnya PPAT tersebut bertindak sesuai jalur hukum, karena produk hukum yang dibuat PPAT berupa akta, maka menjadi kewajiban para pihak untuk memberikan keterangan dan mencatat keterangan dengan sebenar-benarnya, sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Oleh karena itulah, kehadiran para pihak dihadapan PPAT menjadi keharusan/kewajiban, dan bahwa, prinsip “menghadap” ini apabila dilanggar, baik sengaja ataupun tidak disengaja, mengakibatkan produk yang dibuat menjadi tidak sah, dan bagi PPAT tersebut dapat disebut telah melakukan kesalahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. KBPN No. 1 Tahun 2006 Ketentuan Pelaksana PP No. 37 Tahun 1998.

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

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

### B. Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 3 Tahun 24 Tentang Jabatan Notaris*. Refika Aditama:Bandung.

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca sarjan Univeritas Indonesia, 2003.

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

Hamel, Van. *Inleiding tot de studie van het Nederlandse Strafrecht.*: dalam Lamintang. *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*.

Kelsen, Hans. *Teori Hukum Murni*.terjemahan Raisul Mutaqien. Bandung:Nuansa dan Nusamedia, 2006.

Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1999.

Parlindungan, A.P. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Cet. 4. Bandung: Alumni, 1982.

Prawira, I Gusti Bagus Yoga. “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah”, *Kajian Hukum dan Keadilan IUS*.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Penerbit Intermasa, 2001.

Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2011

Swardika, Pande Putu Doron. *“Tanggungjawab dan Perlindungan Hukum PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah”*. Tesis Universitas Udayana. Bali, 2014.

Untung, Budi. *Visi Global Notariat/PPAT*. Yogyakarta: Andi, 2005.