

BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MENGENAI PERTANGGUNGJAWABAN PPAT AKIBAT MELAKUKAN PERMUFAKATAN JAHAT DENGAN PIHAK PEMBELI TERHADAP PIHAK PENJUAL DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI

A. Pertanggungjawaban PPAT Akibat Melakukan Perbuatan Jahat dengan Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual dalam Pembuatan Akta Jual Beli.

PPAT memiliki tugas pokok yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Wujud dari pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tersebut membuat suatu akta agar pendaftaran peralihan hak menjadi dasar serta bukti yang kuat. Oleh sebab itu, PPAT memiliki tanggung jawab terhadap suatu akta yang telah dibuatnya sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 yang berbunyi “PPAT bertanggungjawab secara pribadi dalam melaksanakan tugas serta jabatannya dalam setiap pembuatan akta”. Berdasarkan pasal tersebut dapat diketahui, PPAT memiliki tanggung jawab terhadap diri sendiri maupun terhadap para pihak apabila terdapat kelalaian baik disengaja maupun tidak disengaja sehingga mengakibatkan terjadinya kesalahan dalam membuat akta. Apabila terjadi hal tersebut, akta yang dibuat PPAT dapat menimbulkan akibat hukum batalnya suatu akta dengan didasarkan oleh putusan pengadilan. Dengan demikian, akta yang dibuat oleh PPAT pada dasarnya berkekuatan hukum sempurna menjadi tidak berkekuatan hukum karena kelalaian yang dilakukan

oleh seorang PPAT yang membuat akta tidak dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku. Terdapat bentuk kesalahan PPAT dapat ditemukan dalam lingkungan masyarakat yaitu PPAT melakukan perbuatan permufakatan jahat bersama dengan pihak pembeli ataupun pihak penjual dalam membuat akta jual beli. Permufakatan jahat yang dilakukan oleh PPAT tentunya melanggar ketentuan kode etik terutama Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT yang menyatakan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk melaksanakan tugas/jabatannya dengan bersikap jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak. Serta, Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyatakan bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, apabila:

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

Pelanggaran berat yang dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 salah satunya yaitu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.

PPAT apabila melakukan perbuatan permufakatan jahat dapat menyebabkan konflik permasalahan dan berakibat akta tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Atas dasar tersebut, pihak PPAT dapat dituntut

ganti rugi oleh pihak yang merasa dirugikan. Dengan demikian terhadap permasalahan yang timbul akibat dari perbuatannya, PPAT memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuat cacat hukum baik secara perdata, pidana, maupun administratif, sehingga atas perbuatan permufakatan jahat yang dilakukan oleh seorang PPAT tersebut mengakibatkan adanya kerugian bagi salah satu pihak. Berhubungan dengan hal tersebut, Pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pertanggungjawaban baik secara perdata, pidana, maupun administratif apabila PPAT yang bersangkutan melakukan pembuatan Akta jual beli tidak sesuai dengan prosedur.⁶⁵

1. Pertanggungjawaban PPAT secara Perdata

Dalam putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/PDT.G/2018/PN.Ptk menceritakan permasalahan tentang seorang PPAT selaku pejabat publik yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam bidang pengalihan hak atas tanah. Perbuatan melawan hukum telah dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. PPAT selaku pembuat akta jual beli dapat digugat secara perdata oleh pihak yang merasa dirugikan atas dalil

⁶⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2016, hlm. 59.

PPAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dengan disengaja maupun tidak disengaja pada saat membuat akta jual beli. Namun, apabila pihak yang dirugikan ingin mengajukan gugatan, maka dirinya harus dapat membuktikan bahwa PPAT telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum di dalam proses persidangan. Mariam Darus Badruzaman mengemukakan pendapat bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur antara lain⁶⁶:

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

Berdasarkan uraian diatas, perbuatan Tuan Adiyaksa Adrianto Setiawan, S.H. selaku PPAT dapat dikatakan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu antara lain:

- a. Adanya suatu perbuatan

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/PDT.G/2018/PN.Ptk, PPAT dalam perbuatannya dengan sengaja melanggar kode etik profesi PPAT serta sumpah jabatan PPAT karena tidak melaksanakan tugas/jabatannya secara jujur, bertanggungjawab, mandiri dan tidak berpihak. Selain itu, PPAT juga melanggar

⁶⁶ R. Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 62.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti melaksanakan permufakatan jahat sehingga menimbulkan sengketa/konflik pertanahan dalam pembuatan akta jual beli dan melakukan pelanggaran terhadap sumpah jabatan PPAT. Dapat diketahui, bahwa PPAT yang bersangkutan tidak menghadirkan para ahli waris sebagai pihak yang berhak atas kepemilikan objek jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta dengan sadar mengetahui akibat dari perbuatan yang dilakukan olehnya.

b. Perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum

Sebelum dilaksanakannya putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen-Lindenbaum, Perbuatan melawan hukum dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang dinyatakan telah melanggar undang-undang. Namun, setelah dilaksanakannya putusan tersebut, Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang dinyatakan bertentangan dengan kewajiban hukum, melanggar hak orang lain, tidak sesuai dengan kepatutan yang berlaku di lingkungan masyarakat serta bertentangan dengan kesusilaan.

Apabila dihubungkan dengan pengertian diatas dapat diketahui bahwa dalam perkara Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/PDT.G/

2018/PN.Ptk, perbuatan yang dilakukan PPAT tidak sesuai dengan ketentuan kode etik PPAT serta Peraturan Jabatan PPAT, yang dapat diketahui berdasarkan pada hal-hal yang telah dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Dalam menjalankan tugasnya tidak dilakukan dengan jujur, bertanggungjawab, mandiri dan tidak berpihak sesuai dengan sumpah jabatan PPAT.
- 2) Melakukan pelanggaran berupa permufakatan jahat dengan pihak pembeli sehingga menimbulkan suatu sengketa/konflik, hal tersebut dapat diketahui berdasarkan perbuatan PPAT yang membantu Pihak Pembeli untuk mendapatkan tanah dan bangunan bersefifikat hak milik nomor 1072/ DARAT SEKIP dengan memberikan keterangan palsu.
- 3) PPAT telah mengadakan permufakatan jahat dalam pembuatan akta jual beli sehingga menimbulkan sengketa/konflik pertanahan. Hal ini, diketahui dari tindakan PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 328/2009 yang dilakukan berdasarkan permufakatan jahat bersama Pihak Pembeli.
- 4) Dalam pembuatan akta jual beli PPAT telah memberikan keterangan palsu pada akta yang telah dibuat olehnya sehingga menimbulkan sengketa atau konflik pertanahan. Hal ini, dilihat

dari perbuatan PPAT dengan sengaja memberikan keterangan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1072/DARAT SEKIP merupakan hak milik pribadi Pihak Penjual serta mengabaikan adanya surat keterangan ahli waris dari almarhum suaminya.

- 5) Melakukan pembuatan akta jual beli tanpa dihadiri oleh para pihak yang berhak atas kepemilikan objek jual beli tersebut atau kuasanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dapat diketahui dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 328/2009 PPAT menyebutkan Pihak Penjual saja dan tidak menyebutkan anak-anak dari Pihak Penjual sebagai para pihak. Anak-anak dari Pihak Penjual perlu disebutkan dalam akta jual beli karena mereka berhak atas kepemilikan objek jual beli tersebut atas dasar Surat Penetapan Ahli Waris Nomor : 0277/ Pdt.P/2015/PA.Ptk.

c. Adanya kesalahan (*schuldement*);

Seorang pelaku dapat digugat atas dasar telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, apabila perbuatan yang dilaksanakan olehnya mengandung unsur kesalahan. Hukum menganggap suatu perbuatan jika terdapat unsur kesalahan, maka atas dasar perbuatan tersebut seseorang boleh dimintai pertanggungjawaban secara hukum apabila terpenuhinya unsur-unsur antara lain:⁶⁷

⁶⁷ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, 2002, hlm.10.

- a. Adanya unsur kesengajaan;
- b. Adanya unsur kelalaian (*negligence, culpa*);
- c. Tidak terdapat alasan pembenar maupun alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan tidak waras, *overmacht*, membela diri, dan lain-lain.

Berhubungan dengan hal diatas, unsur kesalahan dapat dilihat dari perbuatan antara PPAT dengan Pihak Pembeli melakukan permufakatan jahat demi memperoleh SHM Nomor 1072/DARAT SEKIP dengan memberikan berita bohong kepada Pihak Penjual serta membuat Akta Jual Beli Nomor 328/2009 tanpa sepengetahuan para ahli waris.

- d. Adanya kerugian

Perbuatan PPAT dan Pihak Pembeli dengan mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor 328/ 2009 dengan menyampaikan berita bohong kepada Pihak Penjual serta memberikan keterangan palsu pada akta tersebut sehingga mengakibatkan para ahli waris kehilangan kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 1072/DARAT SEKIP.

- e. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian

Apabila dilihat dari kronologis perkara Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Ptk. terdapat hubungan kausalitas

antara perbuatan dengan kerugian yaitu seperti tindakan PPAT bersama Pihak Pembeli secara sadar melakukan permufakatan jahat dengan mengarang cerita bohong kepada Pihak Penjual, hal tersebut dilakukan agar Pihak Pembeli dapat memperoleh sertifikat Hak Milik Nomor 1072/ DARAT SEKIP. Selain itu, PPAT juga telah membuat Akta Jual Beli Nomor 328/2009 tanpa persetujuan Para Ahli waris yang sah dari Almarhum Suaminya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Apabila Pihak Penjual hendak menjual tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1072/ DARAT SEKIP maka, diharuskan baginya untuk memperoleh persetujuan dari Para Ahli Waris. Akibat dari perbuatan PPAT dan Pihak Pembeli tersebut, Para Ahli Waris menjadi kehilangan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1072/ DARAT SEKIP.

Berdasarkan fakta di atas, dapat disimpulkan bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata dengan dasar PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi Para Ahli Waris selaku pihak yang dirugikan.

2. Pertanggungjawaban PPAT secara Pidana

Selain pertanggungjawaban secara perdata yang telah dijelaskan, terdapat pula pertanggungjawaban secara pidana. Pertanggungjawaban

pidana adalah menyangkut persoalan, apakah seseorang pelaku tindak pidana dapat mempertanggungjawabkan perbuatan yang telah dilakukan. Pertanggungjawaban pidana melekat pada seseorang bukan pada perbuatan atau tindak pidana. Seseorang dapat bertanggungjawab atas suatu tindak pidana, jika dirinya terbukti telah melakukan kesalahan. Oleh sebab itu, Pelapor yang menginginkan suatu pertanggungjawaban secara pidana harus memiliki keyakinan bahwa perbuatan seseorang dapat memenuhi unsur-unsur tindak pidana.

Kemampuan tanggung jawab dapat diartikan suatu keadaan psikis sedemikian rupa, sehingga penerapan suatu upaya pemidanaan, baik ditinjau secara umum maupun dari sudut orangnya dapat dibenarkan, hal demikian sebagaimana dikatakan oleh Simons.⁶⁸ Selanjutnya seorang pelaku Tindak Pidana dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya apabila:

- 1) Dapat mengetahui atau menyadari bahwa perbuatannya bertentangan dengan hukum.
- 2) Dapat menentukan kehendaknya sesuai dengan kesadaran.

Pengertian permufakatan jahat memang tidak di sebutkan dalam peraturan perundang-undangan terkait, namun pengertian permufakatan jahat dapat ditemukan Pasal 88 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

⁶⁸ Teguh Prasetyo, *Hukum Pidana*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 85.

yang menyatakan bahwa dikatakan ada permufakatan jahat, apabila terdapat dua orang atau lebih telah sepakat melakukan suatu kejahatan.

Jika ditinjau dari hukum pidana, PPAT yang melakukan permufakatan jahat dengan Pihak Pembeli melanggar pasal-pasal yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu:

a. Pasal 378 KUHP tentang Penipuan, yang berbunyi:

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang diancam pidana 4 (empat) tahun”.

Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dapat kategorikan sebagai tindak pidana penipuan berdasarkan pada Pasal 378 KUHP, karena dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 328/2009 yang para pihaknya antara lain Nyonya Yuliana selaku Pihak Pembeli dan Nyonya Rajemah selaku Pihak Penjual, PPAT mengarang cerita bohong kepada Pihak Penjual yang kondisi fisiknya tidak dapat menulis dan membaca secara baik karena telah berusia 70 tahun lebih bahwa anaknya yang bernama Usman, S.H. sudah menerima pinjaman kredit oleh karena itu, dibutuhkan persetujuan Pihak Penjual dengan membubuhkan cap jempolnya.

- b. Pasal 263 KUHP juncto Pasal 264 KUHP tentang Pemalsuan Surat berupa Akta Otentik.

Pasal 263 KUHP berbunyi:

- (1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 264 KUHP berbunyi:

- (1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:
 - 1) akta-akta otentik;
 - 2) surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
 - 3) surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
 - 4) talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
 - 5) surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dapat kategorikan sebagai tindak pidana Pemalsuan Surat berupa Akta Otentik berdasarkan pada Pasal 263 KUHP juncto Pasal 264 KUHP, karena dalam pembuatan

Akta Jual Beli Nomor 328/2009 dilakukan oleh PPAT seolah-olah Akta Jual Beli tersebut digunakan sebagai bukti telah terjadi kesepakatan jual beli tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Johar Gg. Batu Bara No. 5 RT. 003 / RW. 017 Pontianak antara Pihak Pembeli dan Pihak Penjual. Namun menurut keterangannya, Pihak Penjual tidak pernah menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Johar Gg. Batu Bara No. 5 RT. 003 / RW. 017 Pontianak kepada siapapun karena mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut merupakan harta warisan peninggalan Almarhum suami dari Pihak Penjual. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa PPAT dengan sengaja memasukkan keterangan palsu pada saat melakukan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 328/2009 seolah-olah Pihak Penjual telah menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Johar Gg. Batu Bara No. 5 RT. 003 / RW. 017 Pontianak kepada Pihak Pembeli.

3. Pertanggungjawaban PPAT secara Administrasi.

Selain pertanggungjawaban secara perdata maupun pidana, ada juga pertanggungjawaban secara administrasi. Dalam menjalankan tugas jabatannya, PPAT memiliki kewajiban untuk berpedoman serta mematuhi Kode Etik Profesi PPAT maupun Peraturan Jabatan PPAT. Menteri Agraria memiliki tugas untuk membina dan mengawasi PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya. Pengawasan dalam pelaksanaan jabatan

PPAT diperlukan agar PPAT dapat melaksanakan kewajibannya tetap berpedoman pada ketentuan yang berlaku. Pengawasan terhadap PPAT dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT Juncto Pasal 28 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998, ketentuan tersebut menegaskan bahwa penegakan hukum terhadap PPAT dilakukan sesuai dengan ketentuan tentang jabatan PPAT. Penegakan hukum terhadap PPAT dilakukan berdasarkan pengaduan atas dugaan pelanggaran yang telah diperbuat oleh PPAT maupun temuan dari Kementerian Agraria apabila terjadi pelanggaran terhadap pelaksanaan jabatan PPAT. Terdapat macam-macam pelanggaran seorang PPAT yang dapat diketahui di lingkungan masyarakat yaitu berupa pelanggaran atas pelaksanaan jabatan, tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang PPAT serta pelanggaran terhadap larangan-larangan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan maupun kode etik PPAT.

Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur tentang Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang memiliki wewenang untuk membina serta mengawasi kinerja PPAT. Pembinaan serta pengawasan terhadap jabatan PPAT dilakukan dengan tujuan untuk

mengurangi kesalahan-kesalahan atau pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dibagi menjadi tiga macam tingkatan, antara lain Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD) yaitu Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berada di Kantor Pertanahan. Kedua ialah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW) yaitu Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berada di Kantor Wilayah BPN dan yang terakhir yaitu Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP) yang berada di kementerian.⁶⁹

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk, terdapat pelanggaran dalam pelaksanaan jabatan PPAT, pelanggaran kewajiban bagi PPAT, dan pelanggaran Kode Etik PPAT yang telah dilakukan oleh PPAT, yaitu sebagai berikut:

- a. PPAT menunjukkan sikap tidak profesional dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya.
- b. PPAT telah melakukan suatu permufakatan jahat dengan salah satu pihak sehingga mengakibatkan sengketa/konflik yang tentunya menimbulkan kerugian bagi pihak lain.
- c. PPAT membuat Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan para ahli waris yang sah dan berhak atas kepemilikan objek jual beli.

⁶⁹ Wawancara dengan Kepala Sub-Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan Nasional, 28 April 2021.

- d. PPAT telah memberikan keterangan palsu dalam akta yang dibuat olehnya sehingga akibat perbuatan tersebut menimbulkan sengketa pertanahan.
- e. PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 328/2009 telah mengesampingkan prosedur pembuatan akta sebagaimana telah dijelaskan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
- f. PPAT telah mengingkari sumpah jabatan PPAT yang telah dijelaskan dalam Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT, bahwa PPAT akan bersikap jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak dalam melaksanakan tugasnya.

Dalam hal pelanggaran kode etik serta peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh PPAT, masyarakat sebagai subjek hukum yang merasa dirinya dirugikan karena perbuatan PPAT tersebut dapat melakukan pengaduan atas dugaan pelanggaran oleh PPAT yang bersangkutan. Pengaduan tersebut dapat disampaikan secara tertulis kepada kementerian ataupun melalui *website* pengaduan, aplikasi Laporan maupun sarana pengaduan lainnya yang disediakan. Setelah itu, pengaduan tersebut akan disampaikan kepada MPPD agar segera ditindaklanjuti. Selanjutnya, MPPD akan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bersangkutan. Sebelum dilakukannya pemeriksaan, terlebih

dahulu dilakukan pemanggilan kepada PPAT yang bersangkutan melalui surat pemanggilan yang ditandatangani oleh ketua MPPD.

Setelah dilaksanakan pemeriksaan oleh MPPD, hasil pemeriksaan tersebut dituangkan kedalam berita acara pemberian keterangan yang disertai tanda tangan pemeriksa maupun PPAT yang bersangkutan. Setelah itu, MPPD akan pengambilan keputusan yang dilaksanakan berdasarkan rapat pembahasan di kantor Pertanahan. Kemudian, hasil pelaksanaan rapat pembahasan tersebut dituangkan dalam format berita acara pengambilan keputusan. Setelah itu, hasil pemeriksaan MPPD akan dibuat dalam bentuk Laporan Hasil Pemeriksaan yang kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi berupa sanksi teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian secara terhormat, maupun pemberhentian secara tidak hormat. Berkaitan dengan hal tersebut, PPAT yang bersangkutan dapat diberikan sanksi apabila dirinya terbukti melakukan pelanggaran. Majelis Pembina dan Pengawas hanya dapat menjatuhkan sanksi sesuai dengan pelanggaran yang telah dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan.

Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan akan mengeluarkan surat teguran tertulis terhadap PPAT jika dalam pemeriksaan PPAT terlapor mendapatkan rekomendasi pemberian sanksi teguran tertulis. Sementara itu, Kepala Kantor Pertanahan akan menyampaikan usulan kepada Kepala

Kantor Wilayah BPN selaku ketua MPPW, apabila hasil pemeriksaan merekomendasikan untuk diberikan sanksi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat ataupun pemberhentian dengan tidak hormat. Apabila, Kepala Kantor Wilayah BPN menerima rekomendasi berupa pemberian sanksi pemberhentian sementara, selanjutnya, Kepala Kantor Wilayah BPN akan menindaklanjuti keputusan tersebut dengan menerbitkan Surat Keputusan Pemberhentian Sementara. Sementara itu, apabila Kepala Kantor Wilayah BPN menerima rekomendasi agar PPAT diberikan sanksi berupa pemberhentian dengan hormat maupun pemberhentian tidak hormat, maka Kepala Kantor Wilayah BPN akan menindaklanjuti usulan tersebut dengan membentuk serta menugaskan Tim pemeriksa MPPW. Setelah tim tersebut melakukan pemeriksaan terhadap PPAT, Kepala Kantor Wilayah BPN akan melaporkan hasil pemeriksaan tersebut kepada Menteri melalui Direktur Jenderal selaku Ketua MPPP, Selanjutnya, Menteri akan memproses hasil pemeriksaan tersebut dengan menetapkan surat keputusan berupa pemberhentian dengan hormat maupun pemberhentian dengan tidak hormat.⁷⁰

Pada Pasal 28 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

⁷⁰ Wawancara dengan Kepala Sub-Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan Nasional, 28 April 2021.

Pembuat Akta Tanah menjelaskan tentang pelanggaran terhadap larangan dan kewajiban PPAT. Khususnya, Pasal 28 ayat (4) menjelaskan bahwa yang tergolong pelanggaran berat apabila dikaitkan dengan perkara Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk adalah sebagai berikut:

- a. PPAT telah melanggar sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT, oleh karena itu, PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat oleh menteri agraria. Apabila dikaitkan dengan perkara tersebut, PPAT telah bersumpah untuk menjalankan tugasnya dengan jujur, tertib, cermat, bertanggungjawab, serta tidak berpihak, sedangkan realitanya telah melanggar sumpah jabatan PPAT dengan tidak jujur dan berpihak kepada Pihak Pembeli.
- b. PPAT telah melakukan permufakatan jahat sehingga akibat dari perbuatan tersebut menimbulkan kerugian dan mengakibatkan sengketa. Apabila dikaitkan dengan perkara tersebut, PPAT telah membantu Pihak Pembeli untuk memperoleh tanah milik Pihak Penjual dan Para Ahli Waris secara melawan hukum.
- c. PPAT telah melakukan pembuatan akta jual beli tanpa persetujuan Para Ahli Waris yang sah sebagai pemegang hak milik atas tanah serta bangunan dengan SHM Nomor 1072/DARAT SEKIP karena yang menjadi objek jual beli tersebut adalah objek waris.

- d. PPAT telah memberikan keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya sehingga akibat dari perbuatan tersebut mengakibatkan sengketa pertanahan. Apabila dikaitkan dengan perkara tersebut, PPAT telah memberikan keterangan palsu di dalam akta yang dibuatnya, keterangan tersebut dapat dilihat bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut merupakan hak milik Pihak Penjual seorang diri, sedangkan tanah yang dimaksud merupakan harta bersama yang menjadi hak waris para ahli waris dari almarhum suaminya.
- e. PPAT membuat Akta Jual Beli Nomor 328/2009 tidak berdasarkan pada mekanisme yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang seharusnya akta jual beli tersebut dibacakan serta dijelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta kepada para pihaknya. Namun, dalam pelaksanaannya isi dan maksud akta jual beli tersebut tidak dibacakan serta dijelaskan kepada para pihaknya.

Dalam Lampiran ke II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan tentang jenis-jenis pelanggaran berat beserta sanksinya yaitu antara lain PPAT yang melakukan permufakatan jahat dalam pembuatan akta dapat menyebabkan sengketa/konflik pertanahan, PPAT yang memberikan keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya sehingga

akibat dari perbuatan tersebut dapat menimbulkan sengketa/konflik, serta PPAT melakukan pelanggaran terhadap sumpah jabatan PPAT. Peraturan Menteri Agraria tersebut merupakan ketentuan lain dari pelanggaran kewajiban serta larangan PPAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 28 ayat (3) dan (4) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Jenis-jenis pelanggaran tersebut termasuk pelanggaran berat sedangkan sanksi yang 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 berupa pemberhentian dengan tidak hormat.⁷¹

Berhubungan dengan uraian di atas, PPAT dapat dikatakan telah melakukan pelanggaran berat atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat dikenakan sanksi yaitu pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan PPAT. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk memutuskan pemberhentian secara tidak hormat yang dilakukan dengan mengeluarkan surat pemberhentian secara tidak hormat. Dapat diketahui, bahwa keputusan yang dijatuhkan tersebut bersifat Final.

⁷¹ 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.

B. Akibat Hukum dari Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh PPAT dengan Cara Melakukan Permufakatan Jahat dengan Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual.

Akibat hukum dapat didefinisikan sebagai suatu akibat yang ditimbulkan karena hukum atas suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Dalam Perkara Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk., PPAT diduga melakukan permufakatan jahat dengan salah satu pihak dalam pembuatan akta jual beli. Permufakatan jahat adalah suatu perencanaan bersamaan dengan kesepakatan untuk melakukan suatu kejahatan.

Akta PPAT dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat didefinisikan sebagai suatu alat pembuktian. Artinya, Akta PPAT dengan sengaja dibuat berfungsi sebagai bukti bahwa telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum antara para pihak yang bersangkutan mengenai hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun dan dapat pula dijadikan sebagai landasan untuk perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

Pada Perkara Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk. dapat diketahui bahwa PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 328/2009 atas sebidang tanah serta bangunan yang berada di jalan Johar Gg. Batu Bara, No. 05, RT. 03, RW. 017, Kelurahan Darat Sekip,

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 Pihak Penjual, pada kenyataannya tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai Para Ahli Waris dan juga dimiliki Para Ahli Waris.

Berdasarkan Putusan Hakim di Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN. Ptk. memutuskan bahwa Akta Jual Beli Nomor 328/2009 yang telah dibuat oleh PPAT batal demi hukum sehingga akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Putusan Hakim telah sesuai dengan permohonan penggugat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Batal demi hukum adalah sejak semula perbuatan hukum tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi. Akibat hukum tersebut menyebabkan berakhirnya suatu perikatan dan dianggap tidak pernah terjadi suatu perikatan. Oleh karena hal tersebut, para pihak memiliki kewajiban untuk mengembalikan objek jual beli yang telah diterimanya sewaktu kesepakatan jual beli masih berlaku.

Syarat sahnya suatu kesepakatan/perjanjian disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni:

- 1) Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian. Sedangkan, syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan suatu objek perjanjian. Kedua syarat tersebut memiliki perbedaan apabila dihubungkan dengan permasalahan batal demi hukum (*null and void*) dan dapat dibatalkannya (*voidable*) suatu perjanjian. Jika syarat objektif perjanjian tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Sedangkan, jika syarat subjektif perjanjian tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut akan dapat dibatalkan⁷².

Adapun akta jual beli yang dibuat oleh PPAT apabila dilihat berdasarkan syarat sahnya perjanjian, dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya

Berdasarkan Perkara Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN. Ptk. yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap. Akta Jual Beli nomor 328/2009 yang dibuat oleh PPAT merupakan akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli atas kesepakatan jual beli tanah serta bangunan yang bersertifikat hak milik Nomor: 1072/1985 tanggal 21 November tahun 1985 Jo Pemecahan dari Surat Ukur Nomor: 7262/1983 tanggal 14 November 1983 atas nama Pihak Penjual. Objek jual beli tersebut berada di jalan

⁷² Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 35.

Johar Gg. Batu bara, No. 05, RT. 03, RW. 017, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota.

Para Penggugat memberikan keterangan bahwa Almarhum Tuan Jafar Bin H. Ramli sebagai ayah dari Para Penggugat telah mewariskan tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli kepada ahli warisnya yaitu Pihak Penjual serta Para Penggugat selaku Para Ahli Waris, sehingga Akta Jual Beli Nomor 328/2009 tidaklah sah karena tidak dengan persetujuan seluruh ahli warisnya sebagai para pihak di dalam Akta Jual Beli Tersebut, dan PPAT telah melakukan permufakatan jahat dengan Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual yang secara kondisi fisiknya tidak dapat menulis dan membaca secara baik karena telah berusia 70 tahun lebih dengan memberikan keterangan palsu bahwa anaknya yang bernama Usman, S.H. sudah menerima pinjaman kredit oleh karena itu membutuhkan persetujuan dari Pihak Penjual dengan memberikan cap jempolnya.

Berdasarkan hal diatas, syarat adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya tidak terpenuhi karena kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, kekhilafan ataupun penipuan dan seseorang dikatakan memberikan persetujuannya

apabila ia memang menghendaki apa yang disepakati. Sedangkan, perjanjian yang dilakukan oleh Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli merupakan akibat dari tindakan permufakatan jahat yang dilakukan oleh PPAT dengan Pihak Pembeli. Tindakan PPAT dengan Pihak Pembeli dilakukan dengan mengarang cerita bohong terhadap Pihak Penjual bahwa salah satu anaknya telah menerima pinjaman kredit sehingga membutuhkan persetujuan dari Pihak Penjual dengan membubuhkan cap jempolnya. Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi Penipuan. Penipuan merupakan suatu perbuatan tipu muslihat. Pasal 1328 KUHPdata menegaskan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian.

2) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;

Pasal 1329 KUHPdata menjelaskan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap membuat perjanjian. Mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap membuat perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPdata, yaitu:

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang berada di bawah pengampuan;
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu. Namun, dengan dasar SEMA No. 3/1963 jo. Pasal 31 UU No. 1/1974, maka perempuan yang masih terikat dalam perkawinan sudah cakap melakukan perbuatan hukum sendiri dikarenakan

sudah tidak ada perbedaan lagi antara perempuan dan laki-laki dalam melakukan perbuatan hukum perdata saat ini;

4. Orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu.

Terkait dengan tidak cakupnya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh anak dibawah umur, Pasal 330 KUHPerdata telah menentukan kedewasaan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum. Pasal tersebut menjelaskan bahwa orang yang belum dewasa menurut hukum adalah mereka yang belum memperoleh umur 21 tahun serta sebelumnya tidak pernah terikat hubungan perkawinan.

Apabila ditinjau dari syarat kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, para pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 328/2009 yang terdiri atas Nyonya Rajemah (Tergugat III) selaku Pihak Penjual dan Nyonya Yuliana (Tergugat II) selaku Pihak Pembeli, telah memenuhi syarat kecakapan karena pada saat Akta Jual Beli Nomor 328/2009 dibuat oleh PPAT yang bersangkutan, Pihak Penjual telah berusia 74 tahun, sedangkan Pihak Pembeli berusia 34 tahun. Meskipun para pihak telah memenuhi syarat kecakapan, Pihak Penjual tidak berhak untuk menjual sebidang tanah serta bangunan dengan 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 Pihak Penjual yang berlokasi di jalan Johar Gg. Batu bara, No. 05, RT. 03, RW. 017, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, karena objek

perjanjian tersebut merupakan harta bersama yang diperoleh selama perkawinan antara Pihak Penjual dengan Almarhum Suaminya selaku Ayah Kandung dari Para Penggugat/Para Ahli Waris. Oleh karena itu, pada saat Almarhum Suaminya meninggal dunia, Para Penggugat selaku Para Ahli Waris yang sah dari perkawinan antara Pihak Penjual dengan Almarhum Suaminya memiliki hak atas bagian Ayah Kandungnya dalam harta bersama tersebut. Dalam hal ini, dapat dibuktikan pula berdasarkan Surat Penetapan Ahli Waris Nomor : 0277/Pdt.P/2015/PA.Ptk atas nama Para Penggugat yang secara sah terbuka pada tanggal 14 Januari 2015. Sehingga, apabila Pihak Penjual bermaksud untuk menjual sebidang tanah dan bangunan tersebut harus dengan sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat selaku Para Ahli Waris dari Almarhum Suaminya.

3) Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, suatu objek perjanjian harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

Objek yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli nomor 328/2009 yang telah dibuat PPAT yaitu berupa tanah serta bangunan yang berada di jalan Johar Gg. Batu bara, No. 05, RT. 03, RW. 017, Kelurahan Darat Sekip, 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 Pihak Penjual. Jadi, syarat suatu hal tertentu telah terpenuhi dalam Akta Jual Beli nomor 328/2009 yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan.

4) Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Di dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

Apabila dikaitkan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT syarat suatu sebab (*causa*) yang halal tidak terpenuhi karena perjanjian yang dilakukan oleh Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli merupakan akibat dari tindakan permufakatan jahat yang dilakukan oleh PPAT dengan Pihak Pembeli. Permufakatan jahat yang dilakukan oleh PPAT dengan Pihak Pembeli dilakukan dengan mengarang cerita bohong terhadap Pihak Penjual yang secara kondisi fisiknya tidak dapat menulis dan membaca

secara baik karena telah berusia 70 tahun lebih, bahwa anaknya yang bernama Usman, S.H. sudah menerima pinjaman kredit oleh karena itu dibutuhkan persetujuan Pihak Penjual dengan memberikan cap jempolnya. Dalam hal ini, Akta Jual Beli nomor 328/2009 yang telah dibuat PPAT tentunya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum serta kesusilaan, sebagaimana diatur oleh Pasal 1337 KUHPertada yang berbunyi:

“Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.”

Selain itu, objek dari Akta Jual Beli nomor 328/2009 yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan adalah harta bersama yang diwariskan oleh Almarhum Tuan Jafar Bin H. Rajali kepada para ahli waris yang sah yaitu Pihak Penjual dan Para Pengugat selaku Para Ahli Waris. Oleh karena hal tersebut, apabila Pihak Penjual ingin menjual tanah serta bangunan bersertifikat hak milik Nomor: 1072/1985 tanggal 21 November tahun 1985 Jo Pemecahan dari Surat Ukur Nomor: 7262/1983 tanggal 14 November 1983 atas nama Pihak Penjual yang berada di jalan Johar Gg. Batu bara, No. 05, RT. 03, RW. 017, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, harus dengan sepengetahuan dan persetujuan Para Pengugat selaku Para Ahli Waris yang lain. Para Pengugat selaku Para Ahli Waris berhak mendapatkan harta waris dari Almarhum Suaminya,

sebagaimana dituangkan dalam Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan bahwa yang memiliki hak untuk menjadi ahli waris adalah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami maupun istri yang hidup paling lama. Dijelaskan pula dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan bahwa Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mempunyai hak untuk memperoleh hak milik atas seluruh barang, hak serta piutang dari orang yang telah meninggal. Sementara itu, menurut Pasal 171 huruf a Kompilasi Hukum Islam tahun 1991 (selanjutnya disebut KHI), menjelaskan bahwa seluruh Ahli Waris dengan sendirinya menurut hukum mendapatkan hak milik atas seluruh barang, hak serta piutang dari seseorang yang telah meninggal. Ahli Waris memiliki pengertian yaitu orang yang mempunyai hubungan darah atau mempunyai hubungan perkawinan dengan pewaris yang telah meninggal, memeluk agama islam serta tidak memiliki halangan yang disebabkan oleh hukum untuk memperoleh hak waris.

Jadi, berdasarkan syarat sahnya perjanjian yang telah dijelaskan diatas, dapat diketahui bahwa akibat hukum dari Akta Jual Beli nomor 328/2009 yang telah dibuat PPAT dengan melakukan permufakatan jahat dengan Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual yaitu dapat dibatalkan karena syarat subjektif berupa adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya tidak

terpenuhi serta batal demi hukum karena syarat objektif berupa suatu sebab (*causa*) yang halal tidak terpenuhi.

C. Penyelesaian Sengketa PPAT Akibat Melakukan Permufakatan Jahat dengan Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual dalam Pembuatan Akta Jual Beli.

PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta termasuk pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, serta akta-akta lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan juga membantu Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam rangka pendaftaran tanah, tentunya diwajibkan untuk mengedepankan asas profesionalitas serta asas kecermatan, supaya akta yang telah dibuatnya bernilai dalam pembuktian dimasa mendatang. Masyarakat pada umumnya memiliki rencana memerlukan jasa PPAT dalam melakukan sebuah perbuatan hukum untuk mendapatkan suatu kepastian serta perlindungan hukum apabila pada masa mendatang terjadi peristiwa sengketa pertanahan.

Asas kecermatan adalah asas yang memiliki arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada keterangan serta dokumen yang lengkap untuk mendukung keabsahan pengambilan keputusan sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan saksama sebelum keputusan tersebut diambil.⁷³ Sedangkan, Asas profesionalitas merupakan asas yang mewajibkan

⁷³ Abdulkadir Muhammad, *Loc.Cit.*

PPAT patuh terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan serta kode etik PPAT, memperhatikan PPAT diharuskan mempunyai keahlian serta kemampuan untuk membuat akta terkait pertanahan.⁷⁴

Dalam hal penyelesaian sengketa PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual dalam pembuatan akta jual beli, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk melakukan penyelesaian sengketa dengan melayangkan gugatan melewati jalur pengadilan (litigasi) atas dasar perbuatan yang dilakukan oleh PPAT telah melawan hukum. Litigasi merupakan suatu metode penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana setiap pihak yang berselisih saling berhadapan satu sama lain dengan tujuan mempertahankan hak-haknya didalam persidangan. *Win-lose solution* pada dasarnya merupakan hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui proses litigasi.⁷⁵

Namun, sebelum dilakukannya upaya gugatan melalui jalur pengadilan (litigasi) maka perlu dilakukannya suatu teguran terhadap pihak calon tergugat pada proses hukum (somasi). Tujuan dari pemberian somasi ini yaitu agar calon Tergugat diberikan kesempatan untuk berbuat sesuatu maupun menghentikan suatu perbuatan terkait gugatan yang diajukan oleh Pihak Penggugat. Dalam hal ini, PPAT sebagai calon tergugat memiliki kesempatan

⁷⁴ Eko Budianto, *Analisis Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006*, <http://jurnal.unmuhjember.ac.id/index.php/FAJ/article/download/607/481>, diunduh pada Selasa, 6 Maret 2021, pukul 16.32 WIB.

⁷⁵ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 16.

untuk membatalkan akta jual beli yang telah dibuatnya akibat melakukan permufakatan jahat dengan salah satu pihak. Apabila somasi tersebut tidak dilakukan dengan itikad baik, maka pihak yang dirugikan berhak untuk melakukan upaya gugatan melalui proses pengadilan (litigasi).

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN. Ptk, penyelesaian sengketa dengan menggunakan proses litigasi yang telah dilakukan oleh para penggugat melalui tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Para Penggugat memberikan kuasa kepada penasihat hukum yang bernama Syarifuddin, S.H.,S.HI.,M.H., dkk. di Jalan Johar Gg. Batu Bara No.05 Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2018;
- b. Kemudian kuasa hukum dari Para Penggugat mengajukan gugatan yang ditujukan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak, dengan beberapa kelengkapan/syarat yang harus dipenuhi:
 - 1) Surat Kuasa yang telah dilegalisir; dan
 - 2) Surat Gugatan.
- c. Setelah gugatan disampaikan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak, kemudian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak memberikan nomor dan didaftarkan dalam buku register setelah Para Penggugat membayar panjar biaya perkara, yang besarnya ditentukan oleh

Pengadilan Negeri Pontianak. Para Penggugat dalam perkara ini mendapatkan Nomor Register 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk;

- d. Setelah Para Penggugat mendapatkan Nomor Register, Para Penggugat dan Para Tergugat (Para Pihak) wajib hadir pada tanggal persidangan yang telah ditentukan;
- e. Pada hari sidang yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, Para Pihak telah hadir, maka Majelis Hakim sebelum melanjutkan pemeriksaan, wajib untuk mengusahakan upaya perdamaian dengan Mediasi, yaitu suatu cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator. Akan tetapi berdasarkan laporan dari mediator tertanggal 7 Juni 2018 bahwa mediasi untuk mencapai perdamaian antara kedua belah pihak, tidak berhasil.
- f. Apabila majelis hakim telah memperoleh pernyataan mediasi gagal dari Mediator, lalu pemeriksaan perkara akan diteruskan menuju tahap pembacaan surat gugatan. Para Penggugat akan diberikan kesempatan pertama untuk membacakan surat gugatan.
- g. Setelah pembacaan surat gugatan, Para Tergugat ataupun kuasanya diberikan kesempatan membaca jawaban dari gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat. Jawaban tersebut berisi tentang sangkalan dari dalil gugatan yang diberikan oleh Para Penggugat ataupun bantahan berbentuk Eksepsi.

- h. Setelah pembacaan jawaban dari Para Tergugat, Para Penggugat selanjutnya membacakan *Replik* yang merupakan penegasan dari dalil-dalil Para Penggugat sesudah disampaikannya Jawaban dari Para Tergugat. Setelah pembacaan *Replik* dari Para Penggugat, Para Tergugat akan membacakan *Duplik* yang merupakan penegasan dari bantahan maupun Jawaban Para Tergugat setelah pembacaan *Replik* dari Para Penggugat.
- i. Setelah pembacaan *Replik* dan *Duplik* dilanjutkan ke tahap Pembuktian. Dalam tahap ini, Para Pihak dapat mengajukan alat-alat bukti di dalam proses persidangan. Majelis Hakim akan menilai peristiwa hukum yang terjadi sesungguhnya antara kedua pihak yang bersengketa. Setelah itu, Majelis Hakim akan menentukan pertimbangan hukum yang akan diberikan dalam perkara tersebut. Pasal 164 HIR atau Pasal 284 Rbg telah menentukan alat-alat bukti yang dapat diajukan Para Pihak di dalam persidangan, yaitu antara lain:
- 1) Saksi;
 - 2) Sumpah;
 - 3) Surat;
 - 4) Persangkaan; dan
 - 5) Pengakuan.
- j. Selanjutnya, Pengajuan Kesimpulan oleh Para Pihak setelah selesai acara Pembuktian.
- k. Setelah melalui beberapa proses dan tahapan persidangan, maka sampailah pada proses dan tahapan terakhir, yaitu pembacaan Putusan.

1. Setelah Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN. Ptk menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 328/2009 tanggal 6 Oktober 2009 antara Tergugat II dan Tergugat III, yang dikeluarkan oleh Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum serta Sertifikat Hak Milik Nomor:1072/ DARAT SEKIP atas nama Umar (Turut Tergugat II) adalah Tidak Sah dan Tidak Berkekuatan Hukum, maka proses selanjutnya Para Penggugat selaku pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 328/2009 tanggal 6 Oktober 2009 serta Sertifikat Hak Milik Nomor:1072/ DARAT SEKIP atas nama Umar (Turut Tergugat II) ke Badan Pertanahan Kota Pontianak berdasarkan surat keputusan dari Pengadilan Negeri Pontianak sehingga sertifikat hak milik tersebut akan dibalik nama atas nama pemilik semula yaitu Nyonya Rajemah.

Selain menggunakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan (litigasi) berupa gugatan perdata sebagaimana yang dilakukan oleh Para Penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN. Ptk, pihak yang merasa dirugikan juga dapat melakukan pengaduan/pelaporan atas dugaan tindak pidana penipuan berdasarkan Pasal 378 KUHP dan pemalsuan surat berupa akta otentik berdasarkan Pasal 263 KUHP juncto Pasal 264 KUHP yang telah dilakukan oleh PPAT kepada pihak kepolisian. Namun, apabila Pelapor ingin melakukan pelaporan terhadap

dugaan tindak pidana yang telah dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan kepada pihak kepolisian, Pelapor harus memiliki keyakinan bahwa perbuatan PPAT telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana. Setelah kepolisian menerima laporan atau pengaduan dari seorang tentang adanya suatu tindak pidana, selanjutnya terdapat tahapan-tahapan dalam proses pidana yang dilakukan dan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), yaitu sebagai berikut:

1) Tahap Penyelidikan.

Penyelidikan yaitu tindakan penyidik untuk mencari dan mendapatkan suatu kejadian yang diduga sebagai perbuatan tindak pidana, serta untuk menentukan dapat atau tidaknya dilakukan penyidikan dengan berdasarkan pada prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

2) Tahap Penyidikan.

Penyidikan yaitu tindakan penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti, dengan bukti tersebut membuat jelas/terang suatu tindak pidana yang terjadi, penyidikan juga dilakukan guna menemukan tersangka tindak pidana dengan berdasarkan pada prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

3) Tahap Prapenuntutan.

Prapenuntutan yaitu kewenangan penuntut umum memeriksa dan meneliti dokumen perkara yang telah diterima dari penyidik, apabila dokumen perkara belum lengkap, maka penuntut umum akan mengembalikan dokumen perkara itu kepada penyidik untuk dilengkapi.

4) Tahap Penuntutan.

Penuntutan yaitu tindakan penuntut umum untuk melimpahkan perkara pidana ke pengadilan negeri yang berwenang agar diperiksa dan diputus oleh majelis hakim di sidang pengadilan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam undang-undang.

5) Tahap Pembacaan Dakwaan.

Surat dakwaan merupakan surat yang berisi suatu perumusan dari tindak pidana yang didakwakan. Penuntut umum membuat surat dakwaan apabila telah diterimanya dokumen perkara maupun hasil penyidikan yang lengkap dari penyidik. Setelah surat dakwaan dibuat, penuntut umum akan membacakan surat dakwaan tersebut di dalam persidangan.

6) Tahap Eksepsi.

Setelah surat dakwaan dibacakan, terdakwa diberikan kesempatan untuk mengajukan eksepsi ataupun tidak, Eksepsi merupakan suatu keberatan yang disampaikan oleh terdakwa, disertai dengan alasan-alasan bahwa dakwaan yang diberikan kepadanya tidak dibuat dengan prosedur yang benar serta tidak memuat hal tentang benar maupun tidak benarnya suatu

tindak pidana yang didakwakan. Apabila terdakwa mengajukan eksepsi, maka dilanjutkan tanggapan penuntut umum atas eksepsi yang diajukan. Selanjutnya, majelis hakim akan membacakan putusan sela. Jika eksepsi ditolak, maka akan dilanjutkan ke tahap pemeriksaan pokok perkara (pembuktian).

7) Tahap Pembuktian.

Tahap Pembuktian memiliki peranan penting bagi hakim dalam menjatuhkan putusan. Tahap pembuktian dalam proses persidangan dapat dikatakan sebagai inti dari proses pemeriksaan di pengadilan. Dalam tahap pembuktian majelis hakim akan memeriksa beberapa alat bukti sebagaimana telah ditentukan dalam pasal 184 KUHAP yang menjelaskan tentang macam-macam alat bukti yaitu antara lain berupa keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk serta keterangan terdakwa.

8) Pembacaan Surat Tuntutan (*requisitor*).

Surat Tuntutan dibacakan oleh penuntut umum apabila telah dilakukan pemeriksaan pokok perkara (pembuktian).

9) Tahap Pembelaan Terdakwa (*Pleidoi*).

Dalam tahap ini, Terdakwa dan/atau penasihat hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaannya terhadap tuntutan yang diajukan oleh penuntut umum (Pasal 182 Ayat 1 KUHAP).

10) Tahap Jawaban Penuntut Umum (*Replik*).

Replik merupakan penegasan dari dalil-dalil penuntut umum setelah Terdakwa melakukan Pembelaan terhadap tuntutan yang diajukan oleh penuntut umum.

11) Tahap Jawaban Terdakwa (*Duplik*).

Duplik merupakan penegasan dari bantahan atau jawaban Terdakwa setelah adanya Jawaban Penuntut Umum (*Replik*).

12) Tahap Pembacaan Putusan.

Setelah melewati beberapa tahapan persidangan, majelis hakim akan membacakan putusan. Apabila Terdakwa dinyatakan bersalah atas tindak pidana yang telah dilakukan olehnya, maka berdasarkan putusan tersebut akan dilaksanakan eksekusi oleh penuntut umum.

Selain menggunakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan (litigasi) berupa gugatan perdata maupun pengaduan/pelaporan atas dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh PPAT, pihak yang merasa dirugikan akibat PPAT melakukan permufakatan jahat dengan salah satu pihak juga dapat menggunakan proses penyelesaian sengketa melalui jalur administrasi dengan melakukan pengaduan atas pelanggaran kode etik dan peraturan perundang-undangan tentang jabatan PPAT terhadap PPAT yang bersangkutan. PPAT yang melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli telah melanggar Kode Etik PPAT Pasal 3 huruf f yang menyebutkan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk

menjalankan tugas dan jabatannya dengan menjunjung tinggi rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Sedangkan, Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, apabila:

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

Yang dimaksud dengan "pelanggaran berat" antara lain:

- a. Membantu melakukan permufakatan 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 wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian bersama mengenai beberapa hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak dalam wilayah kerjanya;
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam dan/atau di luar wilayah kerjanya;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;
- h. Membuat akta mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang obyeknya masih sengketa;
- i. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak;
- j. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya; dan/atau
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

Pengaduan tersebut dapat disampaikan secara tertulis kepada kementerian ataupun melalui *website* pengaduan, aplikasi Lapor maupun sarana pengaduan lainnya yang disediakan. Setelah itu, pengaduan tersebut akan disampaikan kepada MPPD agar segera ditindaklanjuti. Selanjutnya, MPPD akan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bersangkutan. Sebelum dilakukannya pemeriksaan, terlebih dahulu dilakukan pemanggilan kepada PPAT yang bersangkutan melalui surat pemanggilan yang ditandatangani oleh ketua MPPD.

Setelah dilaksanakan pemeriksaan oleh MPPD, hasil pemeriksaan tersebut dituangkan kedalam berita acara pemberian keterangan yang disertai tanda tangan pemeriksa maupun PPAT yang bersangkutan. Setelah itu, MPPD akan pengambilan keputusan yang dilaksanakan berdasarkan rapat pembahasan di kantor Pertanahan. Kemudian, hasil pelaksanaan rapat pembahasan tersebut dituangkan dalam format berita acara pengambilan keputusan. Setelah itu, hasil pemeriksaan MPPD akan dibuat dalam bentuk Laporan Hasil Pemeriksaan yang kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi berupa sanksi teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian secara terhormat, maupun pemberhentian secara tidak hormat. Berkaitan dengan hal tersebut, PPAT yang bersangkutan dapat diberikan sanksi apabila dirinya terbukti melakukan pelanggaran. Majelis Pembina dan Pengawas hanya dapat

menjatuhkan sanksi sesuai dengan pelanggaran yang telah dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan.

Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan surat teguran tertulis kepada PPAT yang bersangkutan jika dalam pemeriksaan PPAT yang bersangkutan mendapatkan rekomendasi pemberian sanksi teguran tertulis. Sementara itu, Kepala Kantor Pertanahan akan menyampaikan usulan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua MPPW, apabila hasil pemeriksaan merekomendasikan untuk diberikan sanksi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat ataupun pemberhentian dengan tidak hormat. Apabila, Kepala Kantor Wilayah BPN menerima rekomendasi berupa pemberian sanksi pemberhentian sementara, selanjutnya, Kepala Kantor Wilayah BPN akan menindaklanjuti keputusan tersebut dengan menerbitkan Surat Keputusan Pemberhentian Sementara. Sementara itu, apabila Kepala Kantor Wilayah BPN menerima rekomendasi agar PPAT yang bersangkutan diberikan sanksi berupa pemberhentian dengan hormat maupun pemberhentian tidak hormat, maka Kepala Kantor Wilayah BPN akan menindaklanjuti usulan tersebut dengan membentuk serta menugaskan Tim pemeriksa MPPW. Setelah tim tersebut melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bersangkutan, Kepala Kantor Wilayah BPN akan melaporkan hasil pemeriksaan tersebut kepada Menteri melalui Direktur Jenderal selaku Ketua MPPP, Selanjutnya, Menteri akan memproses hasil pemeriksaan tersebut

dengan menetapkan surat keputusan berupa pemberhentian dengan hormat maupun pemberhentian dengan tidak hormat.⁷⁶

Dalam hal ini, pembinaan dan pengawasan profesi PPAT dilakukan oleh menteri agraria. Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dilakukan oleh menteri bertujuan untuk memastikan bahwa PPAT telah menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka pelaksanaan Pengawasan terhadap jabatan PPAT, Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT Juncto Pasal 28 Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 mengatur bahwa penegakan aturan hukum dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang jabatan PPAT sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, serta dilaksanakan berdasarkan temuan dari kementerian atas pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT maupun diperoleh pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan.

Berhubungan dengan uraian diatas, dapat diketahui bahwa penyelesaian sengketa PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual dalam pembuatan akta jual beli dapat dilakukan upaya gugatan melalui jalur pengadilan (litigasi) atas dasar PPAT yang bersangkutan telah melakukan perbuatan melawan hukum, melakukan pengaduan/pelaporan

⁷⁶ Wawancara dengan Kepala Sub-Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan Nasional, 28 April 2021.

atas dugaan tindak pidana yang telah dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan, maupun secara administrasi dengan melakukan pengaduan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atas pelanggaran kode etik dan peraturan perundang-undangan tentang jabatan PPAT yang dilakukan oleh PPAT. Namun, berdasarkan kasus Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk, dalam pelaksanaannya pihak yang merasa dirugikan hanya melakukan upaya penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan (litigasi) berupa gugatan perdata yang menghasilkan putusan bahwa perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atas peralihan sebidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Johar Gg. Batu bara, No. 05, RT. 03, RW. 017, Kel. Darat Sekip, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, sertifikat hak milik Nomor : 1072/DARAT SEKIP, dengan luas 115 (M2) meter persegi Gambar Situasi No. 1709/1985 tanggal 21 November tahun 1985 atas nama Nyonya Rajemah adalah sebagai perbuatan melawan hukum. Meskipun pihak yang merasa dirugikan hanya melakukan upaya penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan (litigasi) berupa gugatan perdata, PPAT yang bersangkutan akan diberikan teguran baik dari Pihak IPPAT maupun Pihak Majelis Pembinaan dan Pengawasan PPAT sebagai pembina dan pengawas profesi PPAT dalam rangka untuk menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan PPAT sesuai dengan Kode Etik PPAT maupun peraturan perundang-undangan tentang jabatan PPAT.