

**Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas
Pembuatan Akta dalam Sengketa Tanah Warisan Tanpa Hak
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2829 K/Pdt/2024)**

Zasmina Mardatillah

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan Universitas Jenderal Soedirman
Email: zasmina.m@mhs.unsoed.ac.id

ABSTRACT

Inheritance land disputes are one of the most common forms of agrarian conflict in Indonesia. This problem arises when legitimate heirs lose their control rights due to the actions of another party who controls or transfers the inherited land without a valid legal basis. This study examines Supreme Court Decision Number 2829 K/Pdt/2024, which stems from differing considerations between the three levels of justice. The first-instance court rejected the heirs' lawsuit because it was deemed vague and lacking parties, while the High Court partially granted the lawsuit, deeming the heirs to have rights to the disputed land. However, at the cassation level, the Supreme Court again overturned the appeal decision and declared the lawsuit inadmissible. This study uses a normative juridical approach. This study utilizes secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. This study uses qualitative data analysis methods. The research findings indicate that the Supreme Court emphasized the importance of formal legal certainty in the judicial process, thus preventing lawsuits that do not meet formal requirements from being examined further. Consequently, the rights of heirs have not received effective legal protection, even though they are still materially recognized. This decision illustrates the need for a balance between legal certainty and substantive justice to ensure comprehensive protection of the civil rights of heirs.

Keywords: *Inheritance Land Disputes, Legal Certainty, Protection of Heirs*

ABSTRAK

Sengketa tanah warisan merupakan salah satu bentuk konflik agraria yang paling sering terjadi di Indonesia. Permasalahan ini muncul ketika ahli waris yang sah kehilangan hak penguasaan akibat tindakan pihak lain yang menguasai atau memindahtangankan tanah warisan tanpa dasar hukum yang sah. Penelitian ini mengkaji Putusan Mahkamah Agung Nomor 2829 K/Pdt/2024, yang berawal dari perbedaan pertimbangan antara tiga tingkat peradilan. Pengadilan tingkat pertama menolak gugatan para ahli waris karena dinilai kabur dan kurang pihak, sementara Pengadilan Tinggi justru mengabulkan sebagian gugatan dengan menilai ahli waris memiliki hak atas tanah sengketa. Namun, dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung kembali membatalkan putusan banding dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menekankan pentingnya kepastian hukum formal dalam proses peradilan, sehingga gugatan yang tidak memenuhi syarat formil tidak dapat diperiksa lebih lanjut. Akibatnya, hak para ahli waris belum memperoleh perlindungan hukum yang efektif meskipun secara materiil masih diakui. Putusan ini menggambarkan perlunya keseimbangan antara kepastian hukum dan

keadilan substantif agar perlindungan terhadap hak keperdataan ahli waris dapat terwujud secara menyeluruh.

Kata Kunci: Sengketa Tanah Warisan, Kepastian Hukum, Perlindungan Ahli Waris.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting dan mempunyai nilai ekonomis tinggi. Namun, dalam konteks hukum nasional, tanah tidak hanya dilihat sebagai asset ekonomi, tetapi juga sebagai bagian dari hak dasar warga negara untuk mempeoleh kesejahteraan. Prinsip ini tercermin dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menegaskan bahwa “ Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemilik hak atas tanah, maka pendaftaran tanah menjadi suatu kewajiban yang harus dilakukan.

Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan agar setiap pemegang hak atas tanah dapat dijamin perlindungan serta mendapatkan kepastian hukum dan terciptanya tertib administrasi di bidang pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan mengeluarkan surat produk jaminan kepastian hukum dari proses pendaftaran hak atas tanah yaitu merupakan surat bukti tanda hak berupa Sertipikat Hak Atas Tanah.¹

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 adalah negara hukum konstitusional yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. hak milik atas tanah sebagai salah satu hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agrarian yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain.²

Meskipun telah diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sengketa tanah masih menjadi persoalan hukum yang kompleks dan sering muncul dalam masyarakat. Salah satu bentuk sengketa yang sering terjadi adalah sengketa tanah warisan, yaitu konflik yang timbul akibat perbedaan klaim kepemilikan atas tanah peninggalan pewaris antara para ahli waris dengan pihak lain yang menguasai atau memindahtangankan tanah tersebut tanpa dasar hukum yang sah. Sengketa semacam ini tidak hanya menyentuh aspek hukum agraria, tetapi juga berkaitan erat dengan hukum waris dan hukum perdata, khususnya mengenai perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad* sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Berdasarkan Pasal 832 KUHPerdata yang menyatakan bahwa yang berhak menjadi ahli waris adalah mereka yang keluarga sedarah dan suami/isteri yang hidup terlama dari Pewaris. Oleh karena itu, ketika seseorang meninggal dunia, hak-haknya dalam hal ini atas tanah berpindah kepada para ahli warisnya secara hukum. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang timbul permasalahan ketika salah satu pihak menguasai, menjual, atau memindahtangankan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Tindakan tersebut dapat dikualifikasikan

¹ Muhammad Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 17.

² Maria Oktafiani Wona ledun, Agustinus Hedewata, dkk. *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Lain dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt)*. 2024. “Jurnal Politik, Sosial, Hukum, dan Hukum Humaniora”. No. 3. Vol. 2. hlm. 194.

sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hak subjektif para ahli waris lain, serta bertentangan dengan Pasal 834 KUHPerdara yang memberikan hak kepada ahli waris untuk menuntut menggugat atas bagian yang seharusnya didapatkan dalam hal ini dikuasai oleh pihak lain tanpa hak.

Permasalahan akan semakin kompleks ketika penguasaan atau peralihan tanah tersebut melibatkan campur tangan pejabat publik, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang memiliki kewenangan administratif dalam penerbitan akta dan sertifikat tanah. Penyalahgunaan kewenangan oleh pejabat tersebut, baik karena kelalaian maupun kesengajaan, dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan memperparah posisi hukum ahli waris yang dirugikan. Dalam situasi seperti ini, gugatan perbuatan melawan hukum menjadi instrumen hukum yang paling tepat untuk menegakkan keadilan dan mengembalikan hak atas tanah kepada ahli waris yang sah.

Salah satu, kasus konkret yang mencerminkan persoalan yang terjadi dalam perkara sengketa tanah warisan yaitu dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2829/K/Pdt/2024 yang dalam duduk perkaranya Kuncoro (selaku Penggugat I), Dharmawan (selaku Penggugat II), Wahyu (selaku Penggugat III), dan Juniati (selaku Penggugat IV) melawan Namawari (selaku Tergugat I), Meita (selaku Tergugat II), Rizki (selaku Tergugat III), Meliana (selaku Tergugat IV), Eko (selaku Tergugat V), Lurah Gelumbang (selaku Turut Tergugat I), Kepala Desa Suka Menang (selaku Turut Tergugat II), PPAT Kecamatan Gelumbang (selaku Turut Tergugat III), Deasy Willyza, S.T, S.H, M.Kn (selaku Turut Tergugat IV), Kepala Kantor ATR/BPN (selaku Turut Tergugat V).

Kasus ini bermula dari tanah seluas ± 16 hektare yang menjadi objek sengketa tersebut yang merupakan milik Almarhum H.M. Hatta Mustafa, sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 313–316 Tahun 1979 serta Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 8 Tahun 1992. Selain itu, istri almarhum yaitu Tergugat IV, juga memiliki tanah seluas 6 hektare yang masih satu hamparan dengan tanah almarhum berdasarkan AJB No. 317–319 Tahun 1979. Setelah almarhum meninggal dunia pada 20 Maret tahun 2021, tanah tersebut menjadi harta warisan yang secara hukum beralih kepada para ahli warisnya, yaitu Penggugat I-V sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 0711/1.711.312 tertanggal 31 Maret 2021.

Namun, tanpa seizin para ahli waris, Tergugat I telah menguasai lahan tersebut sejak tahun 2005 dan bahkan menjual sebagian bidang tanah kepada Tergugat II hingga Tergugat V. Akta pengoperan dan penyerahan hak tersebut dibuat oleh Turut Tergugat IV dan diproses melalui Kantor Pertanah (Turut Tergugat V). Para ahli waris kemudian mengajukan keberatan kepada BPN dan melakukan somasi kepada para tergugat, tetapi tidak mendapatkan tanggapan yang memadai. Oleh sebab itu, mereka menempuh jalur hukum dengan menggugat para tergugat atas dasar perbuatan melawan hukum, menuntut pengembalian tanah serta ganti rugi sebesar Rp3.800.000.000,- (tiga miliar delapan ratus juta rupiah) atas kerugian ekonomi yang diderita karena kehilangan hak penguasaan selama 19 tahun.

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian hukum normatif. Metode ini bertujuan untuk mengkaji serta memahami norma hukum yang berlaku, baik itu yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan maupun dalam putusan pengadilan. Dalam penelitian ini, menggunakan dua metode pendekatan yaitu metode pendekatan

perundang-undangan (*statue approach*) dan metode pendekatan kasus (*case approach*).³ Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian yaitu menggunakan pendekatan suatu kualitatif yaitu penelitian berupa interpretasi mendalam tentang bahan hukum sebagaimana lazimnya penelitian hukum normatif. Selanjutnya hasil analisis tersebut akan penulis hubungkan dengan permasalahan dalam penelitian ini untuk menghasilkan suatu penelitian obyektif guna menjawab permasalahan dalam penelitian.⁴

Bahan hukum yang digunakan terdiri dari tiga yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan Hukum primer yaitu bahan hukum yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah.⁵ Dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum primer terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Putusan Pengadilan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mre, Putusan Nomor 94/Pdt/2023/PT Plg, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2829/K/Pdt/2024. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Sedangkan bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan penjelasan baik terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.⁶

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bagaimana Bentuk Tanggung Jawab Hukum PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Dengan Objek Yang Tidak Jelas?

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan seorang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta mengenai tanah, oleh karena itu PPAT harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan suatu masalah di kemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta.⁷

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

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;

³ Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. (Mataram University: Press, Mataram, 2020), hlm. 56.

⁴ Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: Raja Grafindo, 2001), hlm. 12.

⁵ Ashafa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), hlm. 103.

⁶ Muhaimin, *Op.Cit* hlm. 61.

⁷ Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman, dkk. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah*. 2021. "Jurnal Litigasi". No. 1. Vol. 9. hlm. 34-40.

h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata jual beli merupakan perjanjian antara para pihak yang menyerahkan benda dan membayar sesuai harga yang diperjanjikan. Maka jelas jual beli merupakan suatu sistem hukum yang mempunyai unsur-unsur seperti adanya penjual dan pembeli atau subjek hukum, kepentingan sendiri atau pihak lain atau status hukum, persetujuan penyerahan hak milik dan pembayaran atau peristiwa hukum, benda dan harga atau objek hukum, keterikatan kewajiban dan hak para pihak atau hubungan hukum.⁸

Berdasarkan penjelasan di atas dapat diketahui apabila akta jual beli tanah juga menimbulkan kekeliruan apabila tidak sesuai dengan Pasal 1457 dan tidak sesuai dengan bentuk serta pejabat yang ditunjuk oleh undang-undang, yang mana kekeliruan tersebut terdiri dari :

- a. Subjeknya tidak sesuai dengan perjanjian dalam akta, artinya nama pemilik dari objek tersebut salah;
- b. Objek yang dibuat dalam perjanjian tidak sesuai dengan yang sebenarnya atau objek yang diperjanjikan sudah terikat dengan perjanjian yang lain;
- c. Kedudukan pembuat akta jual beli tersebut wilayahnya berbeda dengan kedudukan objek yang diperjanjikan;
- d. Tanggal dan hari pada saat kedua belah pihak menghadap tidak sesuai dengan pernyataannya;
- e. Kesalahan-kesalahan ketik di dalam isi akta jua beli.⁹

Kekeliruan yang dibuat dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut akan mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan atau kelalaian PPAT, maka PPAT harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Permasalahan ini selain dapat timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung apabila kesalahan dilakukan oleh pihak lain yang terlibat dalam proses pembuatan AJB.

Dalam konteks empiris, kasus yang tergambar dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2829 K/Pdt/2024 menunjukkan bahwa PPAT dalam memeriksa kejelasan objek tanah dapat menjadi akar lahirnya sengketa berkepanjangan. Dalam perkara tersebut, PPAT (Turut Tergugat IV) membuat akta peralihan hak atas tanah yang objeknya tidak jelas antara pihak-pihak yang bersengketa, baik dari segi luas maupun batas, serta tanah tersebut masih merupakan bagian dari harta warisan yang belum dibagi. Akta yang dibuat PPAT kemudian menjadi dasar terjadinya penguasaan melawan hukum yang merugikan para ahli waris sebagai pemilik sah tanah warisan, sehingga memicu gugatan perdata yang berujung pada putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) pada tingkat pertama karena ketidakjelasan objek sengketa, meskipun putusan tersebut dibatalkan pada tingkat banding namun kembali dikuatkan oleh Mahkamah Agung. Jika PPAT sejak awal menjalankan kewajibannya sesuai Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 dengan menolak membuat akta atas tanah yang tidak jelas atau sedang disengketakan, maka sengketa tidak akan terjadi dan hak ahli waris tetap terlindungi. Kasus tersebut membuktikan bahwa kesalahan PPAT dalam verifikasi objek dapat menimbulkan efek

⁸ Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 318.

⁹ Yogi Kristanto, I Nyoman Putu Budiarta, dkk. *Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah*, 2020. "Jurnal Interpretasi Hukum". No. 2. Vo. 1, hlm. 199.

domino berupa terbitnya akta bermasalah, penguasaan tanah yang tidak sah, dan putusan pengadilan yang tidak memulihkan keadilan substantif bagi pemilik hak.

Secara yuridis, PPAT juga memikul tanggung jawab perdata apabila kekeliruannya dalam membuat AJB mengakibatkan kerugian bagi para pihak. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian mewajibkan pelakunya mengganti kerugian tersebut. Kelalaian PPAT termasuk bentuk perbuatan melawan hukum jika melanggar kewajiban hukum, tidak berhati-hati, dan menimbulkan kerugian kepada pihak yang secara materil berhak atas tanah.

Dengan demikian, tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan AJB dengan objek yang tidak jelas bersifat komprehensif dan multidimensi, mencakup tanggung jawab administratif, perdata, pidana, serta tanggung jawab etik. Adapun Tanggung Jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Tanggung jawab secara administratif

Konsekuensi administratif dapat dikenakan pada PPAT jika melanggar aturan yang ada selama melakukan tugasnya, yang dapat mengakibatkan pemberhentian dari jabatan yang dipegang. Pemberhentian PPAT dapat terjadi akibat pelanggaran berat maupun pelanggaran ringan selama pelaksanaan tugas jabatan. Sanksi administrasi yang diberikan kepada PPAT melibatkan peringatan secara tertulis hingga pemberhentian jabatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT. Selain itu, kode etik PPAT di Pasal 6 ayat 1 juga menetapkan sanksi untuk anggota yang melanggar kode Etik, seperti teguran, peringatan, anggota kelompok IPPAT diberhentikan sementara, *Onzetting* dari anggota organisasi IPPAT Pemecatan tidak hormat dari anggota organisasi IPPAT. Pemberian sanksi kepada anggota PPAT didasarkan pada sejauh mana pelanggaran yang dilakukan dalam hal kualitas dan kuantitas. Badan Pertanahan Nasional memiliki peran sebagai pengawas dan pembina PPAT dalam menjalankan tugasnya.¹⁰

b. Tanggung jawab secara perdata

Jika seorang PPAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta dan membuat rugi salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat menyatakan pengajuan tuntutan ganti rugi kepada PPAT. Kerugian yang dimaksud berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil. Mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

c. Tanggung jawab secara pidana

Menurut Habib Adjie, sebagaimana dengan metode penalaran analogi mengemukakan bahwa aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan suatu dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika :

- 1) Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana.
- 2) PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pi hak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan

¹⁰ Meisya Adistia. *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli*. 2024. "Unes law". No. 3. Vol. 6. hlm. 8023.

yang melanggar hukum.¹¹

Jika seorang PPAT telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh undang-undang, maka tidak ada sanksi yang dapat diberlakukan terhadapnya atas tindakan yang dilakukannya. PPAT berperan sebagai pelaksana yang hanya mengikuti instruksi atau petunjuk dari pihak yang berkepentingan dalam proses pembuatan akta jual beli. PPAT bukanlah pihak yang memberikan perintah, melainkan yang melaksanakan perintah tersebut, sehingga seorang PPAT tidak dapat dikenakan Pasal 266 Ayat (1) KUHP. Oleh karena itu, jika terjadi kesalahan oleh PPAT, anggota PPAT tersebut dapat dituntut berdasarkan Pasal 263 Ayat 1 KUHP sehubungan dengan Pasal 55 Ayat 1 KUHP, yang menyatakan bahwa seseorang dapat dianggap turut serta dalam suatu tindak pidana. Selain itu, seorang PPAT juga dapat dikenakan Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP karena produk yang dihasilkan oleh PPAT ini dikenakan pemberatan.¹²

2. Apa Implikasi Yuridis Ketidakjelasan Objek Sengketa Terhadap Kepastian Hukum?

Ketidakjelasan objek sengketa dalam perkara pertanahan memiliki implikasi yuridis yang sangat signifikan terhadap jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi para pihak yang bersengketa. Dalam sistem hukum Indonesia, kepastian hukum merupakan asas fundamental yang menjadi dasar dalam setiap proses pendaftaran dan penyelesaian sengketa tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tanah.

Kepastian hukum dalam konteks pertanahan berarti bahwa setiap subjek hukum yang memiliki hak atas tanah dapat membuktikan hak tersebut secara sah dan memperoleh perlindungan dari negara terhadap gangguan atau klaim pihak lain. Namun, ketika objek sengketa tidak jelas misalnya perbedaan luas, batas, atau letak tanah antara pihak yang bersengketa maka timbul ketidakpastian terhadap siapa pemilik sah dari tanah tersebut. Kondisi ini dapat menghambat penegakan hukum, menyebabkan putusan pengadilan menjadi *non-executable*, dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat.¹³

Secara konseptual, objek sengketa yang jelas merupakan salah satu syarat penting dalam suatu gugatan perdata. Menurut Pasal 8 ayat (3) *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (Rv)*, gugatan harus memuat identitas para pihak, uraian kejadian, dan objek sengketa yang jelas dan pasti. Jika objek sengketa tidak jelas, maka gugatan tersebut dianggap kabur (*obscuur libel*), dan hakim berhak menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Dalam konteks ini, ketidakjelasan objek sengketa bukan hanya persoalan administratif, tetapi juga berimplikasi yuridis karena menghalangi pelaksanaan keadilan substantif.

Menurut **Sudikno Mertokusumo**, dalam hukum acara perdata, kejelasan objek sengketa merupakan suatu bentuk manifestasi dari asas *legal certainty* dan *legal clarity*. Suatu objek yang disengketakan harus memiliki kejelasan identitas fisik dan yuridis, meliputi luas tanah, batas-batasnya, lokasi, serta dasar kepemilikan. Apabila objek sengketa tidak memenuhi unsur

¹¹ Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, Cet. ke-2*. (Bandung : Refika Aditama, 2009), hlm. 124.

¹² I Gusti Bagus Yoga Prawira. *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*. 2016. "Jurnal IUS". No. 1. Vol. 4. hlm. 77.

¹³ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan hak Atas Tanah*. (Jakarta : Kencana, 2020), hlm. 112.

tersebut, maka dapat menimbulkan proses pemeriksaan di pengadilan tidak dapat berjalan efektif karena tidak ada titik kepastian mengenai apa yang sebenarnya disengketakan.¹⁴

Dari perspektif hukum agraria, ketidakjelasan dari objek sengketa dapat menghambat fungsi suatu pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan yuridis tanah selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Namun apabila terdapat perbedaan data fisik (misalnya luas atau batas) antara para pihak, maka nilai pembuktian sertifikat tersebut menjadi lemah dan tidak memberikan kepastian hukum. Dalam kondisi seperti ini, Kantor Pertanahan (BPN) bahkan dapat menolak pendaftaran peralihan hak atau menunda pelayanan administrasi sampai sengketa diselesaikan melalui jalur hukum.

Kepastian hukum hak atas tanah hanya dapat diwujudkan apabila objek hak tersebut telah ditetapkan secara pasti melalui sistem pendaftaran yang lengkap, meliputi data fisik (batas, luas, lokasi) dan data yuridis (pemegang hak dan jenis hak). Dengan kata lain, Apabila salah satu aspek tersebut tidak jelas, maka hak atas tanah menjadi tidak memiliki kepastian hukum dan tidak dapat dijadikan dasar yang kuat dalam proses peralihan hak maupun penyelesaian sengketa. Ketidakjelasan ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan, terutama ketika terjadi transaksi jual beli atau pewarisan yang objeknya tidak pasti secara hukum.¹⁵

Secara yuridis, implikasi dari putusan ini adalah bahwa perlindungan hukum bagi para ahli waris tidak diberikan secara efektif melalui jalur litigasi, karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Namun demikian, hak-hak keperdataan para ahli waris tidak serta-merta hapus, melainkan belum terlindungi secara yudisial. Mereka masih memiliki kedudukan hukum sebagai pemilik sah berdasarkan hukum waris, tetapi belum memperoleh legitimasi melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa putusan *niet ontvankelijk verklaard* tidak menghapus hak substantif, melainkan hanya menolak memeriksa pokok perkara karena alasan formil atau dengan kata lain *niet ontvankelijk verklaard* putusan Pengadilan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima karena ada alasan yang tidak dibenarkan oleh hukum.¹⁶

Namun dari perspektif perlindungan hukum, putusan ini mencerminkan keterbatasan akses keadilan bagi ahli waris, terutama ketika sengketa tanah melibatkan persoalan administratif dan teknis yang kompleks. Padahal, hukum waris perdata Indonesia menjamin bahwa sejak pewaris meninggal dunia, segala hak dan kewajiban beralih secara otomatis kepada ahli waris dengan didasarkan Pasal 833 KUHPperdata. Hal ini berarti, penguasaan tanah oleh pihak lain tanpa persetujuan ahli waris merupakan bentuk perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang seharusnya dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, tetapi karena gugatan tidak diterima, substansi keadilan tidak dapat diuji dalam forum pengadilan.

Gugatan yang kabur tidak hanya menghambat proses pembuktian, tetapi juga membuat hakim tidak dapat menentukan secara pasti apa yang harus diputuskan. Ketidakjelasan ini juga berdampak pada tahapan eksekusi, sebab jika batas objek sengketa tidak diketahui secara pasti, maka putusan pengadilan menjadi tidak dapat dieksekusi (*non-executable*). Hal ini seringkali terjadi dalam sengketa pertanahan, di mana perbedaan data batas dan luas tanah menyebabkan ketidakjelasan dalam pelaksanaan putusan pengadilan.

¹⁴ Sudikno. Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 151.

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*. (Jakarta : Kencana Penada Media Group, 2012), hlm. 277.

¹⁶ Marciano Makalew, Jordan, Revy, dkk. *Analisis Yuridis Gugatan Niet Ontvankelijke Verklaard (NO) pada Sengketa Tanah dalam Hukum Acara Perdata*. 2023. "Jurnal Lex Administratum". No. 2. Vol. 9. hlm. 5-6.

Dengan demikian, ketidakjelasan objek sengketa memiliki implikasi yuridis yang sangat luas, baik terhadap kepastian hukum, efektivitas sistem peradilan, maupun perlindungan hak-hak masyarakat. Kejelasan objek merupakan prasyarat fundamental dalam mewujudkan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Untuk itu, diperlukan penguatan koordinasi antara lembaga peradilan, BPN, dan pemerintah daerah dalam memastikan kejelasan batas dan status tanah, agar hukum dapat berfungsi sebagai sarana keadilan yang nyata bagi seluruh warga negara Indonesia.

D. PENUTUP

1. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil studi penelitian dan pembahasan diatas penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa PPAT sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab yang sangat penting dalam memastikan keabsahan akta jual beli tanah, sehingga kelalaian dalam menjalankan tugasnya dapat menimbulkan kekeliruan yang berdampak serius baik secara administratif, perdata, maupun pidana. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2829 K/Pdt/2024 menunjukkan bahwa ketidakjelasan objek tanah yang tidak diverifikasi dengan benar oleh PPAT dapat menjadi akar sengketa berkepanjangan dan merugikan pihak yang secara hukum berhak atas tanah tersebut. Dengan demikian, tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan AJB dengan objek yang tidak jelas bersifat komprehensif, karena akta yang cacat hukum bukan hanya menurunkan kekuatan pembuktiannya, tetapi juga membuka ruang pertanggungjawaban administratif perdata, dan pidana bagi PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Ketidakjelasan objek sengketa dalam perkara pertanahan memiliki implikasi yuridis yang sangat signifikan terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah, sebagaimana bertentangan dengan asas yang diatur dalam UUPA dan ketentuan prosedural dalam hukum acara perdata. Ketidakjelasan mengenai luas, batas, atau letak tanah dapat membuat gugatan dianggap kabur (*obscur libel*) sehingga dinyatakan tidak dapat diterima, menghambat fungsi pendaftaran tanah, melemahkan kekuatan pembuktian sertifikat, serta menjadikan putusan pengadilan non-executable. Akibatnya, perlindungan hukum bagi ahli waris sebagai pemilik sah tanah warisan tidak dapat terwujud melalui jalur litigasi, meskipun hak-hak substantif mereka tetap melekat berdasarkan ketentuan hukum waris. Dengan demikian, kejelasan objek sengketa merupakan prasyarat fundamental bagi terjaminnya kepastian hukum, efektivitas proses peradilan, dan perlindungan hak atas tanah.

2. SARAN

Berdasarkan permasalahan tersebut, diperlukan beberapa langkah strategis sebagai upaya pencegahan dan penyelesaian agar sengketa serupa tidak kembali terjadi. Pertama, PPAT perlu meningkatkan ketelitian dan kehati-hatian dalam memverifikasi data fisik dan yuridis tanah sebelum membuat akta jual beli, termasuk memastikan kecocokan batas, luas, dan peta bidang dengan data resmi dari Kantor Pertanahan. Kedua, BPN bersama pemerintah daerah perlu memperkuat sistem validasi data pertanahan melalui pemutakhiran peta bidang, digitalisasi data, serta koordinasi lintas lembaga agar tidak ada lagi tumpang tindih atau ketidaksesuaian informasi. Ketiga, para pihak yang akan melakukan transaksi tanah harus proaktif memastikan kejelasan objek sebelum menandatangani AJB, termasuk melakukan pengecekan sertifikat, pengukuran ulang apabila terdapat keraguan, dan meminta penjelasan tertulis dari PPAT. Keempat, dalam konteks litigasi, para ahli waris atau pihak yang dirugikan perlu menyusun gugatan dengan jelas dan lengkap, khususnya mengenai objek sengketa, agar tidak dinyatakan *obscuur libel* dan dapat diperiksa secara substansial oleh hakim. Dengan langkah-langkah tersebut, kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah dapat lebih terjamin, sekaligus meminimalkan potensi terulangnya sengketa akibat ketidakjelasan objek tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adjie, Habib. (2009). *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, Cet. ke-2*. Bandung : Refika Aditama.
- Ashafa, Burhan. (2013). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Mertokusumo, Sudikno. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University : Press, Mataram.
- Muhammad, Abdulkadir. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Urip. (2012). *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*. Jakarta : Kencana Penada Media Group.
- Santoso, Urip. (2020). *Pendaftaran Dan Peralihan hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Penada Media Group.
- Soekanto, Soerjono. (2001). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Raja Grafindo.
- Subekti, R. (2003). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Intermedia.
- Yamin Lubis Muhammad, dan Abd. Rahim Lubis. (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju.

Jurnal:

- Adistia, Meisya. (2024). "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli". *Unes law*, 6(3) : 8023.
- Gusti Bagus Yoga Prawira, I. (2016). "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Juak Beli Tanah", *Jurnal IUS*, 4(1) : 77.
- Kristanto, Yogi, I Nyoman Putu Budiarta, dkk. (2020). "Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah", *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1 (2) : 199.
- Marciano Makalew, Jordan, Revy, dkk. (2024). "Analisis Yuridis Gugatan *Niet Ontvankelijk Verklaard (NO)* pada Sengketa Tanah dalam Hukum Acara Perdata", *Jurnal Lex Administratum*, 9 (2) : 5-6.

- Oktafiani Wona Ledun, Maria, Agustinus Hedewata, dkk. (2024). “Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Lain dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt)”, *Jurnal Politik, Sosial, Hukum, dan Hukum Humaniora*, 2 (3) : 193-212.
- Rasda Dewi, Muhammad Sabir Rahman, dkk. (2021). “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah”, *Jurnal Litigasi*, 9 (1) : 34-40.