

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Akta Jual Beli yang Dibatalkan

Harly Irianto Christo Sembung

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia

Jl. Kaliurang KM 14,5 Sleman Yogyakarta 55584

Korespondensi penulis : 20921018@students.uii.ac.id

Abstract *This research aims to examine and analyze the responsibilities of the Land Deed Official (PPAT) and the legal protection for third parties concerning canceled Sale and Purchase Deeds. The research questions include: what is the responsibility of the PPAT in creating a canceled Sale and Purchase Deed, and what is the legal protection for third parties regarding canceled land rights certificates. This is a normative legal study that reviews the relevant legislation on the issues investigated, using both statutory and case-based approaches analyzed descriptively and qualitatively. The findings of this thesis are as follows: the responsibility of the Notary/PPAT in creating a canceled Sale and Purchase Deed means that the PPAT is responsible for all deeds they create if they contain legal defects. The responsibilities imposed on the PPAT can be administrative, civil, and criminal. If a PPAT is proven to have committed violations related to their duties, they may face sanctions such as written warnings, temporary suspension, honorable dismissal, or dishonorable dismissal. The imposition of these sanctions depends on the quantity and quality of the violations committed by the PPAT. Legal protection for third parties regarding canceled land rights certificates includes preventive protection, where the PPAT must create deeds in accordance with applicable laws and regulations, and repressive protection, which involves filing a lawsuit against the land certificate already issued by the National Land Agency (BPN) in court. Parties who feel harmed by deeds made by the PPAT can report to the Head of the Land Office or the Association of Land Deed Officials (IPPAT).*

Keywords : sale and purchase deed, PPAT, cancellation

Abstrak Penelitian ini memiliki tujuan mengkaji dan menganalisis tanggung jawab PPAT serta perlindungan hukum kepada pihak ketiga terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan. Rumusan masalah terdiri dari bagaimana tanggung jawab PPAT dalam membuat Akta Jual Beli yang dibatalkan dan bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga terhadap sertifikat hak atas tanah dibatalkan. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang mengkaji peraturan perundang-undangan mengenai permasalahan yang diteliti disertai dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus yang dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian pada tesis ini adalah, tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli yang dibatalkan bahwa PPAT bertanggungjawab terhadap semua akta yang dibuatnya apabila mengandung cacat hukum. Tanggung jawab yang dibebankan kepada PPAT dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata dan pidana. Apabila PPAT terbukti melakukan pelanggaran mengenai jabatannya maka dapat dikenakan sanksi berupa teguran tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat. Pemberian sanksi tersebut diatas, didasarkan kepada kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga terhadap sertifikat hak atas tanah yang di batalkan berupa perlindungan hukum preventif yang terletak pada PPAT dalam membuat sebuah akta harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta perlindungan repressif dengan mengajukan gugatan terhadap sertifikat tanah yang sudah diterbitkan oleh BPN di pengadilan. Pihak yang merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh PPAT dapat memberikan laporan kepada Kepala Kantor Pertanahan maupun ke Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata kunci : akta jual beli, PPAT, pembatalan.

Pendahuluan

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria telah mengatur mengenai tanah yang ada di Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum oleh

Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹

Pelaksanaan pendaftaran tanah ini dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah dan perundang-undangan lainnya.² PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum dimaksud ialah :³

1. Jual beli ;
2. Tukar menukar ;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama ;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
7. Pemberian Hak Tanggungan ;
8. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Peralihan hak atas tanah ini akan menghasilkan produk hukum oleh Kepala Kantor Pertanahan berupa sertifikat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas perbuatan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Peralihan hak atas tanah juga dapat terjadi karena pewarisan yang hanya dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah atas

¹ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

² Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

warisan tersebut berdasarkan tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris. Dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai PPAT, dalam pembuatan akta akan menemukan berbagai kendala terkait dengan akta peralihan yang telah dibuatnya, yang menyebabkan pembatalan terhadap akta tersebut. Pembatalan akta PPAT dapat disebabkan oleh beberapa faktor termasuk dibatalkan melalui putusan pengadilan karena terjadi permasalahan antara para pihak. Hal ini berbeda dengan yang terjadi terhadap seorang penggugat bernama Nuring yang menggugat Kantor Badan Pertanahan Sleman kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta terkait dengan perkara No 8/G/2023/PTUN.YK. Berawal dari adanya peralihan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik Nomor 07856/Tirtoadi; SHM Nomor 07859/Tirtoadi; SHM Nomor 07860/Tirtoadi; SHM Nomor 07861/Tirtoadi; SHM Nomor 07870/Tirtoadi; SHM Nomor 07871/Tirtoadi yang dialihkan dari Santosa Umbara (ayah penggugat) kepada Rotary Sania Putra Umbara, Rezha Andika Putra Umbara dan Nining Susana Fatma Dewi. Permasalahan timbul karena Penggugat yang merupakan anak kandung Alm. Santoosa Umbaran sebagai ahli waris yang sah, tidak diikut sertakan dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut. Penggugat tidak pernah menghibahkan atau mengalihkan hak maupun memberikan tanda tangan atau membuat keterangan waris dan surat perelaan kepada siapapun. Tindakan tergugat dengan tidak memasukkan atau mencatatkan Penggugat sebagai ahli waris Alm. Santosa pada objek sengketa, menyebabkan Penggugat menjadi kehilangan hak waris atas harta peninggalan atau waris Pewaris.

Rumusan Masalah

Dari penjelasan permasalahan diatas dapat ditarik dua rumusan masalah yaitu Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam membuat Akta Jual Beli yang dibatalkan dan Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga terhadap sertipikat hak atas tanah dibatalkan ?

Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk *pertama* mengkaji dan menganalisis tanggung jawab PPAT dalam membuat Akta Jual Beli yang dibatalkan. *Kedua* untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak ketiga terhadap sertipikat hak atas tanah yang dibatalkan.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis bersifat yuridis normatif yang dilakukan dengan cara menelaah sumber-sumber bahan kepustakaan serta dokumen-dokumen terkait yang merupakan data sekunder. Penelitian normatif merupakan penelitian yang difokuskan mengkaji penerapan norma hukum positif berupa peraturan perundang-undangan. Pendekatan penelitian dilakukan dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli yang dibatalkan. PPAT adalah seseorang yang diangkat oleh instansi yang berwenang yang bertugas untuk melayani masyarakat umum di bidang atau dalam kegiatan tertentu. Tugas seorang PPAT selain membuat akta autentik, juga melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud mencakup jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian harta bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁴ Apabila perbuatan hukum yang dimaksud itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan juga turut batal atau tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum. Dapat dibatalkan memiliki konsekuensi hukum dimana keseluruhan dari perbuatan hukum yang pernah dilakukan sebelumnya, tetap dianggap sah. Artinya, keseluruhan perbuatan di masa lampau tetap menjadi suatu tindakan hukum yang tidak dapat dibatalkan atau tetap berlaku pada masa itu. Adapun pejabat yang berhak membatalkan adalah pihak yudikatif, eksekutif dan legislatif.

Pada kasus diatas permasalahan timbul karena tidak dicantumkan nama Penggugat (Nuring) dalam sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Penggugat juga tidak diminta persetujuan akan dilaksanakannya pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. PPAT dalam hal ini telah melanggar ketentuan

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2003), hlm. 486.

peraturan perundang-undangan yangmana seorang PPAT seharusnya memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak apabila dokumen atau berkas yang diberikan oleh para pihak kepada PPAT dalam hal pembuatan akta tidak terpenuhi. PPAT sebagai pejabat umum bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Setiap kewenangan yang dijalankan secara otomatis mengandung tanggung jawab didalamnya. Selanjutnya, tanggung jawab hukum berkaitan dengan ajaran kewajiban hukum, yang berarti bahwa seseorang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atas segala tindakan atau perbuatan yang dianggap bertentangan, dan pertanggung jawaban tersebut dapat disertai dengan sanksi.

Prinsip tanggung jawab dapat dibedakan menjadi beberapa kategori, yaitu :⁵

1) Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan biasanya berlaku dalam hukum pidana dan hukum perdata. Prinsip ini dapat diterapkan ketika seseorang telah melakukan suatu tindakan atau perbuatan yang didalamnya terdapat unsur kesalahan. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa unsur kesalahan yang dimaksud meliputi : perbuatan; kesalahan; kerugian yang diterima; hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian. Artinya bahwa seseorang baru dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya apabila 4 (empat) unsur kesalahan tersebut terpenuhi.

2) Prinsip praduga untuk bertanggung jawab

Prinsip tanggung jawab ini menyatakan bahwa seseorang dianggap bertanggung jawab atas segala perbuatan atau tindakan yang dilakukannya sampai seseorang tersebut dapat membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah atas perbuatan yang terjadi. Beban pembuktian ada pada pihak yang bersalah atau bertanggungjawab.⁶

3) Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak ini sering dikaitkan dengan tanggung jawab absolut. Tanggung jawab mutlak berarti bahwa kesalahan akibat dari perbuatan seseorang dapat diberikan pengecualian, artinya bahwa seseorang yang bersalah dapat dibebaskan dari resiko tanggung jawab yang diterimanya. Sedangkan tanggung

⁵ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta : PT Grasindo, 2000). hlm. 59.

⁶ *Ibid*, hlm. 61.

jawab absolut berarti bahwa tanggung jawab tersebut dapat dibebankan kepada siapaun tanpa ada pengecualian.

4) Prinsip tanggung jawab dengan batasan.

Dalam hukum perdata, prinsip tanggung jawab ini didasarkan oleh kesepakatan para pihak. Artinya bahwa batasan-batasan mengenai tanggung jawab yang akan dibebankan kepada salah satu atau para pihak terjadi setelah adanya kesepakatan antara keduanya.

Sama halnya dengan Notaris, PPAT menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Hal tersebut mengartikan bahwa PPAT dapat bertanggung jawab jika terbukti telah melakukan kesalahan dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya terutama dalam membuat akta. Adanya sebuah tindakan/perbuatan hukum dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan melawan hukum atau mengabaikan kewajiban hukumnya dengan tidak berbuat sesuatu. Apabila unsur kesalahan dianalisis pada kasus dalam penelitian ini, ditemukan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT harus terbukti secara sah dan meyakinkan dimuka pengadilan. Perbuatan melawan hukum dimaksud ialah apabila PPAT membuat Akta Jual Beli yang tidak menghadirkan seluruh ahli waris yang sah. Pembuatan Akta Jual Beli dengan tidak didasarkan pada dokumen yang cukup atau tidak dihadirkan salah satu pihak dalam proses jual beli merupakan salah satu bentuk pelanggaran terhadap jabatan PPAT.

PPAT bertanggungjawab terhadap semua akta yang dibuatnya dan akta yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan yang seringkali terjadi karena adanya cacat hukum dalam proses pembuatannya. Apabila suatu akta mengandung cacat hukum yang disebabkan oleh PPAT atau karena unsur kesengajaan, maka PPAT sudah selayaknya dimintakan pertanggungjawaban. Tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada PPAT dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata dan pidana.⁷

⁷ Dimas Dwi Hastomo Putra dan Idah Harlina, Tanggung Jawab PPAT atas Akta yang Dibatalkan Oleh Pengadilan, *Imanot : Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Vol.3, No 1, 2023.

- a. Tanggung jawab administratif, adalah tanggung jawab yang diberikan kepada PPAT apabila melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya yang mengakibatkan PPAT dapat diberhentikan dari jabatannya.
- b. Tanggung jawab perdata, adalah tanggung jawab terkait dengan unsur kesengajaan, kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta, yangmana akta yang dibuat oleh PPAT mengandung cacat hukum yakni tidak dipenuhinya syarat formil dan materiil.
- c. Tanggung jawab pidana, adalah kesengajaan yang dilakukan oleh pelaku pelanggaran secara sadar. Berkaitan dengan PPAT maka tanggung jawab pidana dapat dibebankan kepada PPAT apabila membuat akta palsu.

Pasal 12 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberikan kategori pelanggaran yang menjadi cakupan pengaturannya, yaitu:

- a. Pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- b. Tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- c. Melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. Melanggar Kode Etik.

Lebih lanjut lagi dalam Pasal 13 ayat (1) menyatakan bahwa pemberian sanksi terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut diatas, dapat berupa:

- a. Teguran tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Pemberian sanksi tersebut diatas, didasarkan kepada kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Untuk itu, seorang PPAT harus berhati-hati saat menyusun akta untuk menghindari kesalahan atau cacat hukum. Akta yang dibuat oleh PPAT harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat dan akan dinilai oleh Hakim.

2. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga terhadap sertifikat hak atas tanah yang di batalkan. Perlindungan hukum ialah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum.⁸ Perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua) macam, yang meliputi :⁹
- a) Perlindungan hukum preventif. Dalam perlindungan hukum preventif, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.
 - b) Perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Pada pembahasan ini, perlindungan hukum dimaksud ialah kaitannya dengan jual beli akta tanah dihadapan PPAT. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa akta jual beli hanya dapat dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang oleh undang-undang untuk meakukan perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, dalam hal ini adalah jual beli. Pembuatan akta jual beli harus memenuhi segala persyaratan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Selain harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, pembuatan akta jual beli juga disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya yakni berkaitan dengan format dan substansi dari akta jual beli.

Apabila dikaitkan dengan kasus di atas yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa penggugat sebagai ahli waris tidak terlibat dalam proses jual beli tanah

⁸ Satijipto Raharjo, Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 53.

⁹ Ida Ayu Gita Srinata dan Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli atas Batalnya Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, No. 3, 2020.

yang dibuat dihadapan PPAT. Hingga akhirnya penggugat mengajukan gugatan terhadap Sertifikat Hak Atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang tidak mencantumkan nama Penggugat yang juga merupakan ahli waris ke dalam sertifikat hak atas tanah sebagai pemegang hak, serta didalam peralihan akta tersebut. Berkaitan dengan tidak dicantumkannya salah satu pihak dalam peralihan hak atas tanah, yakni dalam sertifikat hak atas tanah, seringkali terjadi kasus pengajuan pembatalan sertifikat akibat dari akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT yang bermasalah.

Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut:¹⁰

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320.
- c. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pada kasus ini permohonan pembatalan terbitnya sertifikat yang diajukan oleh Penggugat apabila dikorelasikan dengan faktor-faktor yang menyebabkan pembatalan diatas karena tidak dicantumkannya nama salah satu pihak yakni Penggugat dalam sertifikat hak atas tanah. Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari pewaris. Dalam hal ini, Penggugat tidak dimasukkan namanya dalam sertifikat atas peralihan hak atas tanah dan tidak dimintai persetujuan atau tidak dilibatkan dalam proses pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT, maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yakni kesepakatan. Kesepakatan yang terjadi dalam kasus ini adalah Notaris/PPAT sebagai pihak yang berwenang dalam membuat akta jual beli dan

¹⁰ Hidayati, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli yang Dibatalkan Karena Adanya Gugatn Pihak Ketiga: Studi Kasus Putusan Nomor 800/Pdt.G/2013/Pn.Dps, *Jurnal Lex Publica*, Vol. 4, No. 2, 2017, hlm. 787.

para Tergugat sebagai pihak yang memohonkan pembuatan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT, yangmana seharusnya peralihan hak atas tanah yang disertai dengan pembuatan akta jual beli juga melibatkan Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Santosa. Dengan demikian maka, akta jual beli yang dibuat oleh Notaris dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subjektif dari suatu perjanjian.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif, yaitu: (1) Penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih (2) Proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada itikad baik (3) Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaanya.¹¹ Poin ketiga menjadi menarik apabila dikaitkan dengan kasus dalam pembahasan ini. Pada kasus ini, tanah yang telah bersertifikat tersebut tidak dikuasi oleh pihak yang telah menerima persetujuan dari ahli waris sebelumnya. Hal ini mengindikasikan bahwa, perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) belum terwujud sepenuhnya. Sebagaimana yang telah dijabarkan terkait dengan perlindungan hukum terdapat 2 (dua) jenis yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Perlindungan hukum preventif pada dasarnya terletak pada PPAT dalam membuat sebuah akta peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu juga harus mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan perlindungan hukum secara preventif ini agar dapat mencegah terjadinya sengketa yang lebih besar di kemudian hari.

Selain itu, perlindungan hukum secara represif senyatanya adalah mengajukan gugatan terhadap sertifikat tanah yang sudah diterbitkan oleh BPN di pengadilan. Namun dalam kasus ini, keberatan yang diajukan oleh ahli waris, yakni Penggugat dengan mengajukan gugatan tidak juga menerima hasil yang diharapkan. Maka dari itu, para pihak yang merasa dirugikan atas akta yang

¹¹ Indri Hadisiwati, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, *Ahkam*, Vol. 2, No. 1, 2014, hlm. 124.

dibuat oleh PPAT dapat memberikan laporan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang mengawasi jabatan PPAT. Selain melaporkan kepada Kantor Pertanahan, para pihak yang merasa dirugikan oleh akta yang dibuat PPAT dapat mengajukan laporan atau aduan ke Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) sebagai ikatan yang memberikan pengawasan terhadap kode etik PPAT.

Penutup

Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli yang dibatalkan bahwa PPAT bertanggungjawab terhadap semua akta yang dibuatnya dan akta yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan yang seringkali terjadi karena adanya cacat hukum dalam proses pembuatannya. Apabila suatu akta mengandung cacat hukum yang disebabkan oleh PPAT atau karena unsur kesengajaan, maka PPAT sudah selayaknya dimintakan pertanggungjawaban. Tanggung jawab hukum yang dapat dibebankan kepada seorang PPAT dapat berupa tanggung jawab administratif, tanggung jawab perdata dan tanggung jawab pidana. Apabila PPAT terbukti melakukan pelanggaran mengenai jabatannya maka sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenakan sanksi berupa teguran tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat. Pemberian sanksi tersebut diatas, didasarkan kepada kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga terhadap sertifikat hak atas tanah yang dibatalkan berupa perlindungan hukum preventif pada dasarnya terletak pada PPAT dalam membuat sebuah akta peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu juga harus mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan perlindungan hukum secara preventif ini agar dapat mencegah terjadinya sengketa yang lebih besar di kemudian hari. Selain itu, perlindungan hukum secara represif senyatanya adalah mengajukan gugatan terhadap sertifikat tanah yang sudah diterbitkan oleh BPN di pengadilan. Pihak yang merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh PPAT dapat memberikan laporan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang mengawasi jabatan PPAT juga dapat mengajukan laporan atau aduan ke Ikatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (IPPAT) sebagai organisasi yang memberikan pengawasan terhadap kode etik PPAT.

Daftar Pustaka

Buku

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Penerbit Djambatan, 2003.

Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT Grasindo, 2000.

Artikel Jurnal

Dimas Dwi Hastomo Putra dan Idah Harlina, Tanggung Jawab PPAT atas Akta yang Dibatalkan Oleh Pengadilan, *Imanot : Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Vol.3, No 1, 2023.

Hidayati, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli yang Dibatalkan Karena Adanya Gugatn Pihak Ketiga: Studi Kasus Putusan Nomor 800/Pdt.G/2013/Pn.Dps, *Jurnal Lex Publica*, Vol. 4, No. 2, 2017.

Ida Ayu Gita Srinita dan Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli atas Batalnya Akta Jual Beli yang Dibuak oleh Notaris, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, No. 3, 2020.

Indri Hadisiwati, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, *Ahkam*, Vol. 2, No. 1, 2014.

Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia

Kode Etik IPPAT