Tanggung Jawab PPAT Atas Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan

[1]Shafira Adianda, [2]Rembrandt, [3]Jean Elvardi
[1,2,3]Universitas Andalas
Korespondensi : adianda19@gmail.com

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peran strategis dalam sistem pertanahan nasional sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik atas perbuatan hukum hak atas tanah. Penelitian ini mengkaji tanggung jawab PPAT atas Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2022. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT JWL melanggar prosedur pembuatan akta jual beli dengan tidak memverifikasi dokumen identitas asli para penghadap, sehingga akta dinyatakan batal demi hukum karena cacat formal. Pertanggungjawaban PPAT mencakup aspek administratif, perdata, dan pidana. Dalam perkara ini, PPAT tidak bertanggungjawab secara pidana karena cacat hukum bersumber dari pemalsuan identitas oleh para penghadap. Konsekuensinya, PPAT hanya dikenai sanksi administratif berupa kewajiban mengembalikan objek perkara ke keadaan semula. Penelitian ini menegaskan pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam setiap tahap pembuatan akta guna menjamin kepastian hukum bagi seluruh pihak.

Kata kunci: *PPAT; Akta Jual Beli; Pembatalan Akta; Perbuatan Melawan Hukum*

Abstract

Land Deed Officials (PPAT) play a strategic role in the national land system as officials authorized to issue authentic deeds for legal acts regarding land rights. This study examines the PPAT's responsibility for the Sale and Purchase Deed that was annulled by the court based on Supreme Court Decision Number 1012 K/Pdt/2022. The study uses a normative juridical method with a statutory and conceptual approach. The results show that PPAT JWL violated the sale and purchase deed preparation procedure by failing to verify the original identity documents of the parties appearing, resulting in the deed being declared null and void due to formal defects. PPAT's liability encompasses administrative, civil, and criminal aspects. In this case, the PPAT is not criminally liable because the legal defect stems from falsification of identity by the parties appearing. Consequently, the PPAT is only subject to administrative sanctions in the form of an obligation to return the object of the case to its original state. This study emphasizes the importance of implementing the principle of prudence by PPATs at every stage of deed preparation to ensure legal certainty for all parties.

Keyword: *PPAT; Sale and Purchase Deed; Deed Cancellation; Unlawful Act*

1. PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran strategis dalam sistem pertanahan nasional dengan tugas utama membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Keberadaan PPAT bertujuan menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam setiap transaksi pertanahan (Adha, 2017). PPAT dan Notaris sama-sama merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik tertentu. Kewenangan PPAT diatur dalam UUPA, PP 24/1997, dan PP 37/1998, sedangkan pembinaan dan pengawasannya berada pada Kepala Kantor Pertanahan (Baharudin, 2014).

Salah satu perbuatan hukum paling umum yang dilakukan PPAT adalah pembuatan akta jual beli tanah, yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata mengenai persetujuan penyerahan suatu barang dengan pembayaran harga tertentu (Soimin, 2008). Sesuai PP 37/1998 jo. PP 24/1997, setiap perbuatan hukum jual beli wajib dilakukan di hadapan PPAT melalui pembuatan akta jual beli sebagai bukti pemindahan hak atas tanah kepada pihak penerima hak (Sutedi, 2014; Baharudin, 2014).

Pelaksanaan akta pengalihan hak atas tanah harus dihadiri para pihak serta disaksikan minimal dua saksi. Setelah akta ditandatangani, PPAT wajib mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja (Sutedi, 2014). Dalam proses pembuatan akta, PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, antara lain memeriksa identitas para pihak, mempelajari dokumen yang diajukan, menilai kesesuaian kehendak para pihak, serta menyusun akta sesuai ketentuan (Adjie, 2007).

Berdasarkan peraturan yang berlaku, PPAT bertanggung jawab atas kebenaran kejadian yang tercantum dalam akta, kebenaran data fisik dan yuridis objek tanah, serta identitas para pihak. Apabila PPAT tidak mengetahuinya secara langsung, ia diperbolehkan meminta keterangan saksi (BPN, 1989; Kementerian Agraria/KBPN, 1999). Prinsip kehati-hatian mengharuskan PPAT bersikap waspada dan mempertimbangkan dampak dari setiap tindakan, baik jangka pendek maupun jangka panjang (Utomo & Wanda, 2017).

Perjanjian jual beli harus memenuhi empat syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Ketidakterpenuhan syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan ketidakterpenuhan syarat objektif mengakibatkan batal demi hukum (KUHPerdata). Dalam praktik, akta jual beli yang dibuat PPAT tidak jarang dibatalkan oleh pengadilan karena cacat administrasi, cacat hukum, atau adanya perbuatan melawan hukum seperti pemalsuan identitas atau dokumen.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2022, akta jual beli yang dibuat PPAT dibatalkan karena S, yang tidak memiliki hak, menguasai dan mengalihkan sertipikat milik R tanpa izin. S bekerja sama dengan VY untuk menjadikan sertipikat tersebut sebagai agunan pinjaman bank. PPAT tetap membuat akta jual beli sehingga sertipikat beralih menjadi atas nama VY. R baru mengetahui hal tersebut ketika pihak bank melakukan survei terkait kredit macet. Akta tersebut kemudian dinyatakan batal demi hukum karena subjek hukum dalam transaksi tidak memiliki kewenangan atas objek tanah. PPAT dianggap tidak cermat dalam memeriksa kebenaran formal dokumen sebagaimana diwajibkan dalam Kode Etik PPAT.

2. METODE

Metode penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang menggunakan pendekatan sistematis dan pemikiran khusus untuk mempelajari konsep tertentu serta mengkaji fenomena hukum melalui proses analisis (Diyanti & Wardiyanto, 2004). Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian ini, digunakan pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif merupakan proses menemukan aturan, prinsip, dan doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi (Marzuki, 2006).

Jenis penelitian normatif digunakan karena penelitian dilakukan dengan menganalisis norma atau ketentuan hukum yang ada. Penelitian ini termasuk penelitian doktrinal karena mengkaji secara sistematis, menganalisis keterkaitan aturan, menelaah kendala, serta memproyeksikan perkembangan di masa mendatang (Hermoko, 2010; Hutchinson, 2002). Penelitian ini menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan yang relevan, sedangkan pendekatan konseptual digunakan ketika peneliti berpegang pada konsep atau asas hukum yang ada karena belum tersedia aturan khusus yang mengatur persoalan tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis dengan penyajian fakta secara sistematis guna memberikan gambaran yang rinci dan menyeluruh mengenai analisis yuridis terkait tanggung jawab PPAT atas pembatalan Akta Jual Beli (Soeharto, 1990). Sumber data berasal dari penelitian kepustakaan yang mencakup buku-buku, karangan ilmiah, skripsi, jurnal, dan peraturan terkait yang diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Perpustakaan Pusat Universitas Andalas, serta jurnal-jurnal hukum melalui internet (Soekanto, 2010). Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari tiga jenis bahan hukum: pertama, bahan hukum primer yang bersifat autoritatif meliputi UUD 1945, KUHPerdata, UU No.5 Tahun 1960 (UUPA), PP No.24 Tahun 1997, PP No.37 Tahun 1998, Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 Tahun 2018, serta Putusan No.36/Pid.B/2018/PN Tjp, Putusan No.1/Pdt.G/2019/PN Tjp, dan Putusan MA Nomor 1012 K/Pdt/2022; kedua, bahan hukum sekunder berupa hasil penelitian, pendapat pakar, buku hukum, dan jurnal ilmiah; ketiga, bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber referensi pendukung lainnya (Ali, 2011).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Putusan MA Nomor 1012 K/Pdt/2022

1. Posisi Kasus

Perkara ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Tanjung Pati pada tanggal 3 September 2018 dalam register Nomor 56/SK/PDT/2018/PN.Tjp. Perkara dalam Putusan PN Tanjung Pati Nomor 1/PDT.G/2019/PN.Tjp kemudian dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2022, yang merupakan perkara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Nyonya S selaku Tergugat I bersama Tergugat II, III, IV, V, dan VI terhadap Nyonya R selaku Penggugat II, atas objek perkara berupa Akta Jual Beli 01/2015.

Kasus ini berawal dari tindak pidana oleh S sebagaimana dalam Putusan Pidana Nomor 36/Pid.B/2018/PN Tjp. Semenjak tahun 2012, S memegang sertipikat tanah Nomor 1749 atas nama R (ibunya). Pada tahun 2013, S menguasai sertipikat tersebut tanpa hak yang sah dan menggadaikannya kepada rentenir sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah). S tidak mampu melunasi hutangnya sehingga sertipikat tertahan di tangan rentenir selama enam bulan.

Tepatnya pada tahun 2015, S bertemu dengan VY yang berstatus Daftar Pencarian Orang (DPO). VY membutuhkan sertipikat sebagai jaminan hutang di bank, dan S menawarkan sertipikatnya yang masih ditahan rentenir. Keduanya membuat kesepakatan: sertipikat ditebus dari rentenir, lalu digunakan sebagai agunan pinjaman bank atas nama VY, dan uang pinjaman dibagi dua. VY menyerahkan Rp.40.000.000,- kepada S untuk menebus sertipikat. Proses ini dilakukan tanpa persetujuan maupun sepengetahuan R selaku pemilik sah.

Proses balik nama sertipikat menjadi atas nama VY dilakukan pada tanggal 20 Agustus 2015 melalui PPAT JWL, S.H., M.Kn., S mengurus proses balik nama sertipikat Nomor 1749 menjadi atas nama VY melalui PPAT JWL, S.H., M.Kn. Akta jual beli atas tanah seluas sekitar 1.630 meter persegi tersebut dibuat dengan dalih telah terjadi transaksi jual beli yang sah, meskipun tidak ada persetujuan dari pemilik sah (R). Pada Mei 2016, petugas BRI Syariah melakukan survei pelelangan terkait kredit macet atas nama VY, dan R baru mengetahui bahwa tanahnya (sertipikat No.1749) telah berpindah nama dan diagunkan ke bank. R mengalami kerugian kehilangan hak milik sertipikat Nomor 1749 atas tanah seluas 1.630 m² yang merupakan harta pusaka tinggi keluarganya. Dalam perkara pidana (Putusan No.36/Pid.B/2018/PN Tjp), S dinyatakan bersalah melakukan penggelapan dalam keluarga. Dalam perkara perdata (Putusan MA Nomor 1012/K/Pdt/2022), akta jual beli yang dibuat PPAT dinyatakan batal demi hukum karena cacat formal, dan para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk menyerahkan objek perkara seperti keadaan semula.

2. Analisis Proses Pembuatan Akta Jual Beli

Agar akta yang dibuat PPAT dapat dikategorikan sebagai akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian penuh, PPAT wajib melaksanakan proses pembuatannya sesuai prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tahapan yang harus ditempuh PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 (Hartanto, 2009).

Saat memasuki persiapan sebelum penyusunan AJB, PPAT wajib melakukan pemeriksaan/pengecekan kesesuaian sertifikat asli dengan data di Kantor Pertanahan, memastikan izin peralihan hak telah diperoleh, serta memeriksa kelengkapan dokumen para pihak. Dalam perkara ini, PPAT JWL menerima fotokopi KTP dan KK tanpa meminta dokumen aslinya. Akta cerai yang diajukan S seharusnya atas nama R, namun PPAT tidak melakukan pemeriksaan identitas para pihak secara menyeluruh, sehingga terdapat kegagalan verifikasi yang seharusnya dapat mencegah terjadinya penipuan

Ketika tahap pembuatan dan penandatanganan AJB, PPAT JWL membuat akta jual beli dan membacakan isinya, namun ditandatangani oleh pihak penjual (S) yang tidak berhak dan tidak tercantum namanya di dalam sertipikat tanah. Berdasarkan Pasal 38 PP No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 22 PP No.37 Tahun 1998, peran saksi mencakup memberikan pernyataan mengenai kehadiran para pihak atau wakil hukumnya dan keabsahan dokumen yang digunakan. Seluruh syarat ini tidak terpenuhi dalam kasus ini.
Pada tahap penyelesaian AJB, proses balik nama melalui AJB dilakukan di sekitar area kantor PPAT tanpa kehadiran langsung para pihak yang sah. Padahal, berdasarkan Pasal 97 ayat (1) Permenag/BPN No.16 Tahun 2021, sebelum melaksanakan pembuatan akta pemindahan hak, PPAT wajib memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertipikat dengan data elektronik, serta memastikan objek tanah tidak sedang dalam sengketa. Kegagalan PPAT dalam memenuhi tahap-tahap ini menyebabkan akta yang dihasilkan mengandung cacat formal dan batal demi hukum.

Konsep kepastian hukum yang digagas oleh Gustav Radbruch menegaskan bahwa salah satu tujuan hukum adalah memberikan *rechtszekerheid* (kepastian hukum) agar masyarakat dapat memprediksi akibat hukum dari setiap perbuatannya. Dalam kasus Putusan MA Nomor 1012 K/Pdt/2022, kepastian hukum terganggu karena PPAT JWL tidak memperhatikan dan kurang berhati-hati mengenai data yang diberikan para penghadap, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum yang berujung pada pembatalan akta oleh Pengadilan (Marbun, 2001).

3. Pembatalan Akta Jual Beli oleh Pengadilan

Akta jual beli merupakan akta otentik yang memiliki tiga kekuatan pembuktian: kekuatan bukti lahiriah *(uitwendige bewijskracht)*, kekuatan pembuktian formil *(formele bewijskracht)*, dan kekuatan pembuktian materiil *(materiele bewijskracht)*. Ketiga kekuatan pembuktian ini tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya, tetapi harus dilihat secara keseluruhan sebagai bentuk penilaian pembuktian atas keotentikan suatu akta. (Harahap, 2012; Adjie, 2015)

Pembatalan suatu akta otentik harus didasarkan pada ketentuan sahnya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan: (1) kesepakatan para pihak; (2) kecakapan hukum; (3) objek tertentu; dan (4) sebab yang halal. Apabila unsur objektif tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum. Apabila unsur subjektif yang tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan *(voidable/vernietigbaar)* (Subekti, 2002)

Kasus tersebut menunjukkan bahwa Putusan Pengadilan membatalkan Akta Jual Beli karena memuat perbuatan melawan hukum berupa Penipuan. Menurut Pasal 1328 ayat (1) KUHPerdata, penipuan merupakan alasan untuk pembatalan perjanjian apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak akan membuat perikatan tersebut jika tidak dilakukan tipu muslihat. Pembatalan ini berdampak pada hilangnya kedudukan AJB sebagai akta otentik dan kewajiban Kantor Pertanahan untuk membatalkan pencatatan peralihan hak serta mengembalikan status kepemilikan tanah kepada pemilik semula.

B. Tanggung Jawab PPAT terhadap AJB yang Dibatalkan

1. Kedudukan Hukum PPAT

PPAT hanya memiliki wewenang untuk menyusun blangko akta dan tidak berwenang melakukan tindakan lain seperti pembatalan akta PPAT. Sebagai pejabat yang diberikan kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan pendaftaran tanah, PPAT berhak menentukan apakah akan membuat atau menolak pembuatan akta, sehingga PPAT berperan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara (TUN). (Adjie, 2014; Harsono, 1995)

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur PPAT, dalam membuat akta PPAT wajib memperhatikan: (a) memastikan subjek dan objek jual beli tanah berdasarkan Pasal 3 huruf c Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006; (b) memastikan kehadiran dan persetujuan para pihak berdasarkan Pasal 6 ayat (1) huruf a Permenag No.2 Tahun 2018; (c) bertanggung jawab atas keabsahan perbuatan hukum berdasarkan data dan keterangan dari penghadap. (Assikin, dkk., 2019)

Perihal perkara ini, PPAT JWL, S.H., M.Kn. telah membuat Akta Jual Beli Nomor 01/2015 atas objek tanah milik R tanpa kehadiran atau persetujuan dari R selaku pemilik sah sertipikat Hak Milik Nomor 1749. PPAT melaksanakan proses jual beli hanya berdasarkan pengakuan dan dokumen S dan VY, tanpa melakukan verifikasi menyeluruh terhadap: (1) kepemilikan sah atas tanah; (2) keabsahan hubungan hukum antara penjual dan objek; serta (3) kehadiran dan persetujuan langsung dari pemilik yang sah.

Melalui perdata, PPAT sering kali dijadikan sebagai "turut tergugat" meskipun dalam pembuatan akta notarial, Notaris atau PPAT tidak secara langsung terlibat dalam perbuatan hukum yang dijelaskan dalam akta. Peran PPAT hanya sebatas merumuskan tindakan hukum para pihak dan mengesahkan akta. Pemaksaan terhadap PPAT sebagai "turut tergugat" bertujuan memaksa mereka memberikan penjelasan mengenai akta yang digunakan sebagai alat bukti. (Sukisno, 2008; Harahap, 2012)

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan PPAT

Untuk menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum diperlukan 4 syarat: (a) perbuatan itu harus melawan hukum; (b) perbuatan itu harus menimbulkan kerugian; (c) perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan; serta (d) harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. (Simajuntak, 2017; Djojodirdjo, 1982)

Unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi karena PPAT bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yaitu kewajiban melakukan pencocokan data sertipikat dengan yang diberikan oleh penghadap sebagaimana diatur Pasal 3 huruf c Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006. Kelalaian PPAT dalam prosedur pembuatan AJB tersebut menyebabkan kerugian bagi para Penggugat berupa kehilangan hak atas tanah dan bangunan miliknya. (Fuady, 2002; Machmud, 2008)

Unsur kesalahan terpenuhi dalam bentuk kelalaian. Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, PPAT seharusnya menolak membuat AJB karena kepadanya tidak diserahkan kartu identitas asli (KTP dan KK asli), melainkan hanya berupa fotokopi. Perbuatan tersebut merupakan bentuk kelalaian PPAT karena tidak melakukan kewajibannya untuk meminta kartu identitas asli. Adapun unsur hubungan kausal terpenuhi karena kerugian yang dialami Penggugat disebabkan langsung oleh lalainya PPAT dalam melaksanakan kewajibannya; kerugian tersebut dapat dicegah jika PPAT melakukan pengecekan identitas para penghadap sebelum pembuatan AJB. (PP No.24 Tahun 1997; Elizabeth & Anggoro, 2022)

3. Bentuk Pertanggungjawaban PPAT

PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dalam tiga aspek: administratif, perdata, dan pidana. Berdasarkan dua teori menurut Kranenburg dan Vertig, yaitu teori fautes personalles (tanggung jawab dibebankan kepada pejabat selaku pribadi) dan teori fautes de services (tanggung jawab dibebankan kepada instansi/jabatan), PPAT JWL dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatannya yang membuat akta mengandung cacat hukum. (Elizabeth & Anggoro, 2022)

Pertama, pertanggungjawaban administratif. Berdasarkan Pasal 62 PP No.24 Tahun 1997, PPAT yang mengabaikan ketentuan Pasal 38, 39, dan 40 dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya. Pasal 12 ayat (2) jo. Pasal 13 ayat (1) Permenag/KBPN No.2 Tahun 2018 mengatur bahwa sanksi yang dapat dijatuhkan mencakup: (1) teguran tertulis; (2) pemberhentian sementara; (3) pemberhentian dengan hormat; atau (4) pemberhentian dengan tidak hormat. Selain itu, Pasal 6 Kode Etik IPPAT juga mengatur sanksi berupa teguran, peringatan, hingga pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Kedua, pertanggungjawaban perdata. PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan teori perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata. Ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum bukan berdasarkan kesepakatan perjanjian, melainkan karena kelalaian. Dalam kasus ini, berdasarkan Putusan MA, PPAT dimintai ganti rugi dengan cara mengembalikan objek perkara seperti keadaan semula. Adapun tuntutan ganti kerugian sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) yang diminta para Penggugat ditolak hakim karena tidak dirinci dengan jelas. (Ramanti, 2016; Wahyuningrum & Badriyah, 2024)

Ketiga, pertanggungjawaban pidana. PPAT dapat dikenai sanksi pidana apabila terbukti melakukan pemalsuan dokumen atau manipulasi akta (vide Pasal 263, 264, dan 266 KUHPidana). Dalam kasus ini, PPAT dinilai tidak bertanggungjawab secara pidana karena cacat hukum pada akta disebabkan oleh kesalahan para penghadap yang memalsukan identitas berupa KTP dan KK, bukan karena PPAT sendiri yang merencanakan atau terlibat aktif dalam penipuan.

C. Upaya Hukum Pasca Pembatalan Akta Jual Beli

Upaya hukum yang dapat dilakukan setelah pembatalan akta jual beli oleh pengadilan mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berdasarkan Pasal 29, terdapat dua jenis pembatalan produk hukum: pertama, karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis; kedua, sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam kasus ini, karena telah ada putusan Mahkamah Agung, maka proses yang dapat diambil adalah pembatalan produk hukum sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan.

Nyonya R sebagai pemilik sah sertipikat mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan dengan melengkapi dokumen: surat permohonan; fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir; asli surat kuasa jika dikuasakan; fotokopi bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah yang dilegalisir; dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan pembatalan; fotokopi putusan pengadilan yang dilegalisir; serta fotokopi berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir. Selanjutnya Kantor Wilayah BPN Sumatera Barat menerbitkan keputusan pembatalan dan Kantor Pertanahan melakukan pencoretan serta penggantian dalam sertipikat.

Sertipikat yang sebelumnya berada di bank sebagai agunan pinjaman kredit atas nama VY, setelah adanya Putusan MA diserahkan ke Pengadilan dan selanjutnya ke Badan Pertanahan sebagai bentuk pelaksanaan pengembalian balik nama sertipikat kepada pemilik semula. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani. Dalam konteks ini, karena sertipikat sebagai dasar hak tanggungan dibatalkan, maka hak tanggungan bank tidak dapat dipertahankan, kredit menjadi tanpa agunan, namun utang debitur tetap ada sebagai kewajiban pribadi.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pertama, proses perjanjian jual beli tanah berdasarkan perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2022 menunjukkan bahwa PPAT JWL telah melakukan pelanggaran terhadap prosedur pembuatan AJB. PPAT tidak memeriksa dan memverifikasi dokumen yang diberikan para penghadap yang ternyata merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yaitu Penipuan. Akibatnya, perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata (khususnya kecakapan dan kesepakatan para pihak yang sah), sehingga AJB menjadi tidak sah, dibatalkan, dan objek perkara harus dikembalikan seperti keadaan semula. PPAT wajib untuk memeriksa atau memverifikasi kebenaran data serta dokumen yang diajukan oleh para penghadap dalam setiap tahap: sebelum membuat akta, pada saat membuat akta, dan setelah membuat akta.
2. Kedua, tanggung jawab PPAT terhadap AJB yang dibatalkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2022 mencakup tiga aspek: administratif, perdata, dan pidana. Dalam kasus ini, PPAT dinilai tidak bertanggungjawab secara pidana karena cacat hukum pada akta disebabkan oleh keterangan dan bukti surat yang palsu yang direncanakan oleh para penghadap berupa KTP dan KK hasil rekayasa. PPAT dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar kode etik terkait perilaku jujur, mandiri, dan bertanggungjawab, serta mengakibatkan kerugian bagi Nyonya R berupa kehilangan hak atas tanah dan bangunan. Konsekuensinya, PPAT JWL hanya dikenai sanksi administratif berupa kewajiban untuk mengembalikan objek perkara seperti keadaan semula.

5. SARAN

1. Pertama, bagi para pihak yang berkepentingan dalam melakukan transaksi jual beli, sangat penting untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum dengan itikad baik. Hal ini penting karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak maupun salah satu pihak dapat mengakibatkan akta menjadi tidak sah dan batal demi hukum, serta menimbulkan kerugian yang besar bagi pihak-pihak yang terdampak.
2. PPAT diharapkan lebih bersikap hati-hati dalam melakukan proses jual beli dengan para penghadap. PPAT hendaknya selalu meminta dokumen asli diperlihatkan langsung sebagai langkah preventif, serta melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan sebelum pembuatan akta. Hal ini akan mengurangi terjadinya perbuatan melawan hukum dan menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

[1] Adha, I. (2017). Pembatalan Akta Jual Beli oleh PPAT dikaitkan dengan fungsi dan tanggung jawab PPAT [Tesis Magister Kenotariatan]. Universitas Indonesia.
[2] Adjie, H. (2007). Sanksi perdata dan administrasi terhadap Notaris sebagai pejabat publik. Rafika Aditama.
[3] Adjie, H. (2009). Sanksi perdata dan administratif terhadap Notaris sebagai pejabat publik (Cet. 2). Refika Aditama.

[4] Adjie, H. (2014). Merajut pemikiran dalam dunia Notaris dan PPAT (Cet. 2). Citra Aditya Bakti.
[5] Adjie, H. (2015). Kebatalan dan pembatalan akta Notaris (Cet. 3). Refika Aditama.
[6] Ali, Z. (2011). Metode penelitian hukum. Sinar Grafika.
[7] Diyanti, K., & Wardiyanto, K. (2004). Metode penelitian hukum. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
[8] Djojodirdjo, M. A. M. (1982). Perbuatan melawan hukum (Cet. 2). Pradnya Paramita.
[9] Fuady, M. (2002). Perbuatan melawan hukum. PT. Citra Aditya Bakti.
[10] Harahap, M. Y. (2012). Hukum acara perdata. Sinar Grafika.
[11] Harsono, B. (1995). Tugas dan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Hukum dan Pembangunan, XXV(6), 477–490.
[12] Hartanto, J. A. (2009). Problematika hukum jual beli tanah belum bersertipikat. Laksbang Mediatama.
[13] Hermoko, A. Y. (2010). Hukum perjanjian asas personalitas dalam kontrak komersial. Kencana.
[14] Hutchinson, T. (2002). Researching and writing in law. Lawbook.co.
[15] Machmud, S. (2008). Penegakan hukum dan perlindungan hukum bagi dokter yang diduga melakukan medikal malpraktek. Mandar Maju.
[16] Marbun, S. F. (2001). Menggali dan menemukan asas-asas umum pemerintahan yang baik di Indonesia. UII Press.
[17] Marzuki, P. M. (2006). Penelitian hukum. Pranada Media Group.
[18] Simajuntak, P. N. H. (2017). Hukum perdata Indonesia (Cet. 3). Kencana.
[19] Soeharto, I. (1990). Metode penelitian sosial suatu teknis penelitian bidang kesejahteraan sosial lainnya. Remana Rosda Karya.
[20] Soekanto, S. (2010). Pengantar penelitian hukum. UI Press.
[21] Soimin, S. (2008). Status hak dan pembebasan tanah. Sinar Grafika.
[22] Subekti, R. (2002). Hukum perjanjian. Intermasa.
[23] Sutedi, A. (2014). Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya. Sinar Grafika.
[24] Assikin, Y. C., Adjie, H., & Hayati, T. (2019). Tanggung jawab PPAT berkaitan dengan dibatalkan akta jual beli ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 3(1), 88–102.
[25] Baharudin. (2014). Kewenangan PPAT dalam proses jual beli tanah. Jurnal Keadilan Progresif, 5(1), 85–97.
[26] Elizabeth, J., & Anggoro, T. (2022). Pembatalan akta jual beli PPAT yang cacat hukum berdasarkan putusan pengadilan. Pakuan Law Review, 8(1), 197–213.
[27] Ramanti, P. M. M. (2016). Tanggung jawab Notaris dalam pembuatan minuta yang dibuat berdasarkan keterangan palsu. Acta Comitas, 1(1), 109–120.
[28] Sukisno, D. (2008). Pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan Notaris. Mimbar Hukum, 20(1), 49–62.
[29] Utomo, H. I. W., & Wanda, H. D. (2017). Prinsip kehati-hatian PPAT dalam peralihan tanah yang belum bersertipikat. Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, 24(3), 465–484.
[30] Wahyuningrum, D. A., & Badriyah, S. M. (2024). Perlindungan hukum untuk pembeli akibat kelalaian PPAT dalam perjanjian jual beli tanah. Notarius, 17(1), 230–245.
[31] Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta PPAT.
[32] Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
[33] Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

[34] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
[35] Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
[36] Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2022.
[37] Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pati Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjp.
[38] Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pati Nomor 36/Pid.B/2018/PN Tjp.
[39] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
[40] Adha, I. (2017). Pembatalan akta jual beli oleh PPAT dikaitkan dengan fungsi dan tanggung jawab PPAT [Tesis Magister, Universitas Indonesia]. Repository UI.
[41] Sari, B. F. (2021). Akibat hukum kelalaian PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang mengakibatkan aktanya tidak memiliki kekuatan pembuktian formal [Tesis Magister, Universitas Indonesia]. Repository UI.
[42] Sudianto, J. (2018). Pembatalan akta otentik oleh PPAT yang dibuat berdasarkan keterangan palsu [Tesis Magister, Universitas Indonesia]. Repository UI.