

## AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH<sup>1</sup>

Melisa Ensiana Wongso<sup>2</sup>  
Harly Stanly Muaja<sup>3</sup>  
Djefry Welly Lumintang<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum bagi pejabat pembuat akta tanah apabila melakukan kesalahan dalam melaksanakan tugasnya dan untuk mengetahui mekanisme pembatalan akta tanah yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis, disimpulkan: 1. Terdapat 3 cara untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah, di antaranya pada Menteri Agraria dan Tata Ruang, mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara hingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Selain karena alasan administratif, sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan apabila dalam hal ada pihak lain yang dapat membuktikan suatu bidang tanah yang diterbitkan sertifikat itu adalah secara sah dan nyata miliknya. Tentunya dengan didukung oleh putusan pengadilan yang telah *inkracht*. 2. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menimbulkan suatu konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuat dihadapannya yaitu dapat hilangnya keautentikan dari akta-akta tersebut dan akta-akta tersebut dengan demikian dapat dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum atau dibatalkan oleh Pengadilan yang menjadikan akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat guna sebagai jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Kata Kunci : *pembatalan akta jual beli tanah*

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu objek penting dalam kehidupan manusia yang dapat dilakukan peralihan, salah satunya diperjualbelikan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak dengan pihak lainnya yakni pihak yang menyerahkan barang dan pihak

lain yang membayar harga atas barang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1458 KUHPdata yang pada intinya mengungkapkan bahwa terjadinya jual beli antara para pihak adalah setelah adanya kesepakatan terkait harga dari para pihak tersebut, kedadipun barang dan uang belum dibayarkan oleh pihak pembeli. Selain Pasal 1458 KUHPdata tersebut, Pasal 1320 KUHPdata juga menyebutkan bahwa jual beli dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu: kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal.<sup>5</sup>

Penanganan sengketa dan konflik pertanahan memerlukan strategi, pilihan, dan keberanian dalam menyelesaikan konflik. Sengketa dan konflik sektor pertanahan sering terjadi pada sebagian daerah di Indonesia. Karena itu upaya meminimalisir sengketa dan konflik pertanahan harus dilakukan karena berhubungan dengan kepentingan hidup masyarakat luas.

Peralihan hak dengan adanya jual beli harus didahului dengan Akta. Akta sendiri merupakan suatu dokumen yang dibuat dengan maksud sebagai bukti yang memenuhi 3 ketentuan, yakni dibuat dalam sebuah tulisan, ditandatangani, serta digunakan untuk pembuktian di persidangan.

Pertanahan (agraria) yang sebagaimana telah didefinisikan di dalam pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berisikan bahwasanya “ada berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah tersebut” jadi dalam pengertian sempitnya pertanahan atau agraria ini adalah permukaan bumi yang disebut dengan tanah.<sup>6</sup> Permasalahan tanah ini merupakan persoalan yang kronis dan bersifat klasik, karena permasalahan pertanahan sendiri sudah terjadi dari dulu dan selalu terjadi dimana mana. Yakni yang paling umum terjadi adalah sengketa hak atas tanah.<sup>7</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni PPAT sesuai dengan bunyi Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebut sebagai Pejabat Umum untuk melayani masyarakat, kepadanya diberikan wewenang untuk membuat akta otentik dalam rangka membantu Kepala Kantor Pertanahan Kota maupun Kabupaten dalam melakukan pendaftaran tanah di wilayah kerjanya. Akta PPAT memiliki arti yang sangat penting, karena pemindahan hak

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101317

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Selma Azama Shibghatillah, Budi Santoso, *Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim Dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl*, (Notarios:2022), Volume 15 Nomor 1, hlm. 52

<sup>6</sup> Pasal 4 ayat 1 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA)

<sup>7</sup> Sabrina Maharani, 2020, *Masalah pertahanan yang ada di Indonesia*, <https://www.kompasiana.com/sabrina17037>, Diakses pada tanggal 01 Juni 2024, Pukul 11.10 Wita

atas tanah dan hak milik atas rumah susun hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, dengan itu tugas yang diemban seorang PPAT sudah seharusnya dijalankan sebaik-baiknya sesuai dengan harapan dari masyarakat dalam hal upaya memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah.

Praktek peralihan hak atas tanah oleh PPAT sudah seharusnya membentuk suatu ikatan antara pembeli dan penjual maka perlunya dibuat APPJB yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang didalamnya memerlukan persetujuan antara pembeli dan penjual yang ingin membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) dalam hal ini pentingnya untuk memahami dengan baik segala bentuk perjanjian yang dibangun sedari awal agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang telah mengikat janji.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 Angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>8</sup> Jadi secara prinsip, seharusnya jual beli yang dilakukan dituangkan di dalam Akta Jual Beli ("AJB") yang disahkan oleh PPAT, dan kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran tanah (perolehan surat tanda bukti kepemilikan tanah atau sertifikat). AJB memang dapat membuktikan telah terjadi transaksi jual beli tanah namun dalam membuktikan kepemilikan hak atas tanah AJB saja tidak cukup. Akan tetapi, untuk pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah.

Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUH Perdata dalam konteksnya, membatalkan perjanjian karena terdapat beberapa alasan. Alasan tersebut dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;

2. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
  - a. Perjanjian batal demi hukum, atau
  - b. Perjanjian dapat dibatalkan;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*;
5. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Selain itu, dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") juga mengatakan bahwa penerbitan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat tanah) atas pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat.<sup>9</sup> Sekadar memiliki Akta Jual Beli saja ternyata seringkali belum sepenuhnya menguatkan status sebagai pemilik sebuah tanah. Oleh sebab itu, setelah memiliki Akta Jual Beli, pemilik tanah biasanya akan meningkatkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Hak milik sendiri merupakan jenis kepemilikan rumah atau tanah yang mempunyai kekuatan hukum terkuat, terpenuh, dan sifatnya turun temurun serta dapat dialihkan (dijual, dihibahkan, atau diwariskan). Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah sertifikat atas kepemilikan penuh hak atas lahan dan/atau tanah yang dimiliki sang pemegang sertifikat.<sup>10</sup> Akta Jual Beli yang sudah terbit antara penjual dengan pembeli, yaitu (pembeli) dengan pemilik tanah sebelumnya (penjual) adalah sah dan mengikat, sehingga dalam proses balik nama sertifikat yang dilakukan oleh anak dari pemilik sebelumnya (penjual) cacat hukum. Hal tersebut disebabkan oleh kesalahan administratif yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang melakukan proses balik nama sertifikat tersebut.

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hukum agraria yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 Angka 1

<sup>9</sup> Antonius Alreza Pahlevi, 2020, *Langkah Hukum jika AJB tanah disertifikatkan oleh Pihak lain*, <https://www.hukumonline>, Diakses pada tanggal 27 Februari 2024, Pukul 07.20 Wita

<sup>10</sup> *Ibid.*

Negara. Berdasarkan hukum adat, jual beli tanah itu bersifat terang dan tunai. Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan, yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga. Apabila harga tanah yang disepakati belum dibayar lunas oleh pembeli, maka sisa harga yang belum dibayar akan menjadi hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli.<sup>11</sup> Praktik jual beli tanah pada kenyataannya sangat memungkinkan adanya sengketa yang pada akhirnya berdampak pada Akta Jual Beli (AJB) tersebut dapat batal demi hukum atau dibatalkan. Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) melalui putusan pengadilan, dapat terjadi karena beberapa alasan, seperti akibat dari kesalahan atau kelalaian PPAT dalam membuat akta maupun kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam sebuah akta terkait. Adanya kelalaian yang telah tertulis dalam akta tersebut dapat mengakibatkan terjadinya gugatan baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli.

Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) nyatanya terkadang dinyatakan tidak sah dalam sebuah gugatan, dimana Akta jual beli tanah dapat dibatalkan menurut Hukum di Indonesia dan pembatalan akta jual beli tanah biasanya terjadi melalui proses pengadilan dan berdasarkan beberapa alasan tertentu yang diakui secara hukum, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya dari berbagai aspek, yaitu lahiriah, formal, dan materil.<sup>12</sup>

Putusan Mahkamah Agung Nomor. 456 K/AG/2007 dalam perkara tersebut Inaq Nursih dan Inaq Jembar menggugat Haji Muhsan, Amaq Abd. Rahman dan Mamiq Suhud, bahwa tanah ladang sengketa tersebut para Penggugat dapatkan sebagai warisan dari orang tua para Penggugat yang bernama AMAQ NURSIH (telah meninggal dunia) dan almarhum AMAQ NURSIH (ayah para Penggugat) yang mendapatkan tanah ladang sengketa warisan dari orang tuanya (kakek para Penggugat) yang bernama AMAQ NURTASIH (telah meninggal dunia), AMAQ NURTASIH

(kakek para Penggugat) sudah memiliki dan menguasai tanah ladang sengketa tersebut sejak zaman Belanda yaitu kira-kira sejak tahun 1933, bahwa secara tiba-tiba pada sekitar bulan Maret 2006, para Penggugat diperintahkan oleh mereka yang menamakan dirinya tim koordinasi pekuburan tanah renteng Desa Pringgabaya memaksa para Penggugat untuk meninggalkan dan menyerahkan tanah ladang sengketa kepada Desa Pringgabaya dengan alasan bahwa tanah ladang sengketa tersebut adalah tanah pekuburan Desa Pringgabaya karena tanah ladang sengketa tersebut telah diwakafkan oleh almarhum H. Mukhtar sewaktu ia masih hidup kepada Desa Pringgabaya untuk dijadikan atau dipergunakan sebagai tanah pekuburan Desa dengan penerima wakaf atau nazir adalah:<sup>13</sup>

1. Nursiah sebagai Ketua (telah meninggal dunia) ;
2. H. Mukhsan sebagai Sekretaris (Tergugat I) ;
3. A. Abd. Rehan alias H. Abd. Rahman sebagai Bendahara (Tergugat II) ;
4. Mamiq Suhud sebagai anggota (Tergugat III);
5. H. Mukhtar sebagai anggota (telah meninggal dunia) ;

Pewakafan tanah ladang sengketa oleh almarhum H. Mukhtar sewaktu hidupnya dilakukan pada tanggal 18 Mei 1993 sesuai dengan Akta Ikrar Wakaf tanggal 13 Mei 1993 Nomor W.2/K-3/06/1993 dan telah dibuatkan atau diterbitkan Sertifikat Tanah Wakaf Nomor 22 tahun 2001 tanggal 20 November 2001 sejak tanggal 23 Juli 2005 yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Lombok Timur. Dengan itu penggugat merasa keberatan dan melayangkan permohonan untuk dibatalkannya sertifikat tanah tersebut, namun dalam Putusan Mahkamah Agung dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 12 Maret 2008 menolak permohonan penggugat dikarenakan alasan-alasan yang diberikan penggugat tidak sesuai dengan syarat hukum yang sah dalam pembatalan sertifikat tanah. Karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-

<sup>11</sup> Letezia Tobing, 2015, *Apakah Jual beli tanah bisa dibatalkan*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pembatalan-akta-jual-beli-tanah>, Diakses pada tanggal 27 Februari 2024, Pukul 09.00 Wita

<sup>12</sup> Pardani, 2024, *Apakah Akta Jual Beli tanah dapat dibatalkan?*, <https://jogjalaw.com/apakah-akta-jual-beli-tanah-dapat>, Diakses pada tanggal 01 Juni 2024, Pukul 09.10 Wita

<sup>13</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor. 456 K/AG/2007

Undang Nomor. 5 Tahun 2004.<sup>14</sup>

Pembatalan akta jual beli tanah di Indonesia memang memungkinkan jika terdapat cacat hukum, penipuan, kekeliruan, atau pelanggaran terhadap hak pihak ketiga, dan berdasarkan contoh kasus yang ada proses pembatalan biasanya dilakukan melalui pengadilan, di mana pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan gugatan dan membuktikan alasannya di hadapan hakim. Jika putusan pengadilan mengabulkan pembatalan, maka akta jual beli tanah tersebut dianggap tidak sah dan pembatalan administrasi dilakukan oleh PPAT dan Kantor Pertanahan.<sup>15</sup> Sehubungan dengan banyaknya kasus yang dialami yang menyebabkan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didalamnya apakah Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Pejabat Umum merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) maka dengan sendirinya masalah kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara membatalkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dipertanyakan juga, karena apabila ternyata Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara maka PTUN tidak berwenang dalam mengadili sebuah sengketa apalagi sampai membatalkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme pembatalan akta tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah ?
2. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan apabila pejabat pembuat akta tanah melakukan kesalahan?

## C. Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Mekanisme Pembatalan Akta Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sertifikat tanah adalah tanda bukti kepemilikan serta hak seseorang atas sebuah tanah atau lahan. Satu-satunya badan yang bisa mengeluarkan sertifikat tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pembatalan sertifikat tanah adalah menolak keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya pembatalan dokumen resmi

berarti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki sudah hilang.

Salah satu alasan terjadinya pembatalan sertifikat hak atas tanah dikarenakan sertifikat tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya sehingga terjadinya suatu kesulitan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*. Pembatalan sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dalam aturan tersebut, pembatalan hak atas tanah diartikan sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah. Maka dengan batalnya sertifikat hak atas tanah, maka batal pula hak atas tanah tersebut. Selain karena alasan administratif, sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan apabila dalam hal ada pihak lain yang dapat membuktikan suatu bidang tanah yang diterbitkan sertifikat itu adalah secara sah dan nyata miliknya. Tentunya dengan didukung oleh putusan pengadilan yang telah *inkracht*.

Notaris sebagai pejabat umum pembuat akta autentik sesuai Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengatur bahwa notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang dalam membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Selanjutnya Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengatur bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.<sup>16</sup>

Akta otentik merupakan suatu alat bukti sempurna sebagaimana diatur dalam pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana akta otentik tersebut dapat memberikan para pihak maupun para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat maupun dinyatakan dalam akta ini, ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekat pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan suatu bukti wajib (*Verplicht Bewijs*), dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa akta otentik itu palsu maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu, oleh karena itulah

<sup>14</sup> Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung

<sup>15</sup> Pardani, *Loc.Cit.*

<sup>16</sup> Ketut Tjukup, 2016. *Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, hlm. 182

maka akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian baik lahiriah, formil maupun materiil.<sup>17</sup>

Akta otentik juga dapat digunakan oleh hakim sebagai pedoman untuk mengambil keputusan atas penyelesaian sengketa para pihak.<sup>18</sup> Karena itu sangatlah penting sebuah akta otentik dalam hal pembuktian di pengadilan. Namun sebagian masyarakat di Indonesia terutama yang berada di pedesaan masih sangat kental sekali dengan adanya adat dan kebiasaan, dimana dalam suatu perbuatan hukum yang paling terpenting adalah dapat dibuktikan dengan kesaksian dari beberapa orang saksi, yang biasanya disaksikan oleh masyarakat maupun Kepala Desa. Bahkan dalam perbuatan hukum yang memiliki akibat hukum yang penting, seperti transaksi jual beli atau sewa menyewa maupun peristiwa penting lainnya dalam lingkungan keluarga, umpamanya pembagian warisan, pengangkatan anak bagi orang yang tidak mempunyai anak sendiri dengan hak untuk mewaris.

Mekanisme untuk memberikan suatu hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum diselenggarakan melalui pendaftaran tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dilakukannya pendaftaran tanah secara baik menjadi modal dasar dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan.<sup>19</sup>

Pembatalan hak atas tanah merupakan pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah dikarenakan keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sebagaimana disebutkan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat meskipun bukan merupakan suatu alat bukti yang mutlak, sehingga pihak lain yang merasa memiliki tanah, kapan saja dapat mengajukan pembatalan sertifikat hak atas tanah, karena itu dalam hal ini dua jenis pembatalan hak atas tanah berdasarkan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999 Ps. 107 yaitu:

1. Pembatalan secara langsung, yakni pembatalan hak dilakukan karena adanya cacat hukum administratif tanpa melalui proses peradilan. Pembatalan secara langsung ini dapat ditempuh apabila permohonan hak yang bersangkutan terdapat cacat hukum administratif seperti:
  - a. Terjadi kesalahan prosedur;
  - b. Terjadi kesalahan penerapan peraturan perundangan;
  - c. Terjadi kesalahan subjek hak;
  - d. Terjadi kesalahan objek hak;
  - e. Terjadi kesalahan perhitungan luas;
  - f. Terjadi kesalahan jenis hak;
  - g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
  - h. Terdapat data yuridis atau data fisik yang tidak benar, atau;
  - i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.
2. Pembatalan tidak langsung, dimana pembatalan hak dilakukan berdasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Pembatalan ini dilakukan apabila sengketa tanah diselesaikan melalui jalur peradilan

Terdapat 3 cara untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah, di antaranya pada Menteri Agraria dan Tata Ruang, mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara hingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Berikut beberapa cara yang dapat dilakukan:<sup>20</sup>

1. Permintaan Pembatalan Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
2. Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)
3. Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri

Kendati demikian daluwarsa tidak mutlak selama bisa dibuktikan perolehan tanah tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik. Berdasarkan Pasal 124 sampai dengan Pasal 133 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor. 9 Tahun 1999, Prosedur pembatalan hak atas tanah karena putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, memiliki tata cara pelaksanaannya, yakni dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan memuat:

<sup>17</sup> *Ibid.* hlm 182-183

<sup>18</sup> Christin Sasauw, *Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*, Jurnal Lex Privatum, Vol. III/No. 1, 2015, hlm. 100.

<sup>19</sup> Sahnun, 2016. *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, hlm. 107

<sup>20</sup> Nayla Syarif, 2021. *Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah*, PT Justica Media Indonesia, hlm. 5

<sup>21</sup> Pasal 124 sampai dengan Pasal 133 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor. 9 Tahun 1999

- a. Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan maupun badan hukum.
  - b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi nomor, jenis hak, letak, batas dan luas tanah.
  - c. Alasan permohonan pembatalan hak atas tanah dan didukung dengan bukti-bukti lain.
2. Dalam permohonan pembatalan, wajib dilampiri dengan:
- a. Fotokopi identitas pemohon;
  - b. Fotokopi surat keputusan/sertipikat yang ingin dibatalkan;
  - c. Fotokopi akta pendirian badan hukum jika pemohon berbadan hukum;
  - d. Fotokopi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
  - e. Berita acara eksekusi apabila ada serta surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
3. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan melakukan penelitian kelengkapan dan kebenaran data fisik dan data yuridis terhadap permohonan pembatalan serta memberikan tanda terima berkas permohonan kepada pemohon
4. Apabila berkas dianggap telah lengkap dan ternyata terdapat perbedaan antara data yuridis dan data fisik dengan amar putusan pengadilan, maka Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan tersebut disertai dengan keterangan mengenai perbedaan dimaksud kepada Menteri.
5. Kemudian Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk meneliti dan memeriksa berkas permohonan pembatalan hak atas tanah dan hasilnya diberitahukan kepada Menteri kembali.
6. Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.
7. Keputusan pembatalan hak atas tanah atau keputusan tidak melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain agar keputusan tersebut diterima oleh pihak yang berhak.
8. Ketentuan diatas berlaku juga dalam hal pembatalan hak atas tanah yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 106 ayat (1) jo. Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999,

Permohonan pembatalan sertifikat akta tanah jugadapat dilakukan jika diduga terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat sebagai berikut:

1. Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/ Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999: Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.
2. Pasal 107 Permen Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999 Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah:
  - a. Kesalahan prosedur;
  - b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
  - c. Kesalahan subjek hak;
  - d. Kesalahan objek hak;
  - e. Kesalahan jenis hak;
  - f. Kesalahan perhitungan luas;
  - g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
  - h. Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
  - i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif

Pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat:

1. Cacat hukum administratif; dan/atau
2. Melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Perlu diketahui juga mengenai Pendaftaran tanah yang masih didasari bukti hak lama diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, termasuk tanah bekas hak barat, tanah bekas milik adat, dan tanah swapraja atau tanah bekas swapraja, karena tidak sedikit tanah-tanah ini pada akhirnya menimbulkan sengketa maupun masalah yang bisa jadi pada akhirnya berujung pada pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tanah-tanah tersebut yakni:

1. Tanah bekas hak barat
2. Tanah bekas milik adat
3. Tanah swapraja atau bekas swapraja.<sup>22</sup>

Pada dasarnya penyelesaian sengketa tanah

---

<sup>22</sup> Pasal 98 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021

dapat diselesaikan dengan berbagai cara, antara lain melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, serta melalui badan peradilan.<sup>23</sup> Arbitrase salah satu contohnya merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dipilih para pihak dengan menuliskannya sebagai klausul dalam perjanjian khusus setelah sengketa terjadi. Dengan itu sengketa tanah pun dapat diselesaikan dengan cara mediasi. Di Indonesia, cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat merupakan hal yang lazim dilakukan. Untuk kasus-kasus pertanahan yang bersifat perdata dalam arti luas, yakni tidak menyangkut aspek administrasi dan pidana, sepanjang para pihak menghendaki cara-cara mediasi, maka alternatif ini dapat ditempuh.<sup>24</sup> Adapun Lembaga mediasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karanganyar dalam proses mediasi menggunakan beberapa model penyelesaian sengketa, antara lain:<sup>25</sup>

1. *Settlement mediation*, guna memiliki tujuan utama mendorong terwujudnya kompromi dari tuntutan kedua belah pihak yang bersengketa;
2. *Facilitative mediation*, guna memiliki tujuan menghindari posisi para pihak yang bersengketa dan menegosiasikan kebutuhan dan kepentingan para pihak;
3. *Transformative mediation*, guna mencari penyebab munculnya sengketa;
4. *Evaluation mediation*, guna mencari kesepakatan berdasarkan hak yang legal.

Apabila cara non litigasi dirasa kurang berhasil atau sesuai dengan kemauan, secara umum penyelesaian sengketa tanah bisa juga dilakukan dengan cara litigasi atau melalui lembaga peradilan. Proses penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dengan cara litigasi dinilai akan mampu memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa.<sup>26</sup>

## **B. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melakukan Kesalahan**

---

<sup>23</sup> Istijab, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Widya Yuridika Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 1, 2018, hlm. 12.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 15

<sup>25</sup> Imandia Sulistifani, 2018. *Studi Kasus: Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah, hlm. 11.

<sup>26</sup> Dian Indrawati (et.al), *Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat)*, *Administrativa: Jurnal Birokrat, Kebijakan, dan Pelayanan Publik*, Vol. 4, No. 1, 2022, hlm. 84

Apabila seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan kesalahan dalam menjalankan tugasnya, tentunya dapat mengakibatkan beberapa konsekuensi hukum, tergantung pada kesalahan yang dilakukan. Beberapa akibat hukum yang mungkin timbul dapat berupa:

1. Pembatalan Akta Tanah: jika kesalahan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebabkan akta tanah yang dibuatnya menjadi cacat atau tidak sah menurut hukum, maka akta tanah tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan atau oleh pengadilan.
2. Pertanggungjawaban Perdata: pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dipertanggungjawabkan secara perdata atas kesalahannya. Ini berarti mereka dapat diminta untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang dirugikan akibat kesalahan yang dilakukan dalam pembuatan akta tanah.
3. Sanksi Administratif: di beberapa yurisdiksi, ada sanksi administratif yang dapat dikenakan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan kesalahan. Sanksi ini dapat berupa teguran, denda, atau pencabutan lisensi untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Pelanggaran Pidana: jika kesalahan yang dilakukan termasuk dalam pelanggaran pidana, misalnya penyalahgunaan wewenang atau pemalsuan dokumen, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dituntut pidana. Ini dapat mengakibatkan hukuman berupa denda atau bahkan hukuman penjara, tergantung pada beratnya kesalahan yang dilakukan.
5. Penghapusan dari Daftar Pejabat Pembuat Akta Tanah: dalam kasus-kasus yang sangat serius, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dihapus dari daftar yang memungkinkan mereka untuk menjalankan fungsi dan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di masa depan.

Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain untuk melaksanakan sesuatu. Dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak atas tanah tersebut. Dalam perjanjian jual beli tersebut para pihak yang melakukan perbuatan hukum harus memenuhi syarat sebagai subjek dan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diperjualbelikan harus memenuhi syarat objek jual beli, yakni syarat materiil dalam jual beli tanah menentukan sah atau tidaknya suatu jual beli tersebut, syarat ini merupakan syarat

yang sangat penting dimana apabila salah satu syarat materiil tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya adalah jual beli tanah tersebut cacat hukum dan batal demi hukum, syarat materiil didalamnya antara lain:

- a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
- b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
- d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Syarat (sepakat) merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat (sebab yang halal) merupakan syarat objektif. Sehingga apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dalam arti bahwa pihak yang merasa dirugikan dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut kepada hakim. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum, dalam arti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi sejak semula sehingga para pihak tidak diperbolehkan mendasarkan perbuatan hukum kepada alasan tersebut. Pengertian perbuatan melawan hukum di artikan secara luas terdiri dari 4 (empat) kategori, yaitu:<sup>27</sup>

- a. Melanggar hak subjektif orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian.

Pada kenyataan yang terjadi tidak jarang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) digugat maupun dituntut di muka pengadilan. Permasalahan mengenai kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan kewajiban dan kewenangannya ataupun pelanggaran yang dilakukan dengan sengaja, menjadi sebab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) digugat maupun dituntut. Kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelanggaran kewenangan dan/atau kewajibannya dapat menimbulkan kerugian bagi penghadap oleh karenanya PPAT dapat dituntut pertanggungjawaban dihadapan pihak yang berwenang.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Rosa Agustina, 2014. *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 2, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 13, 14.

<sup>28</sup> Rita Vania Kusmayaningtyas, *Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri*

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menimbulkan suatu konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuat dihadapannya yaitu dapat hilangnya keautentikan dari akta-akta tersebut dan akta-akta tersebut dengan demikian dapat dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum atau dibatalkan oleh Pengadilan yang menjadikan akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat guna sebagai jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.<sup>29</sup>

Berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.<sup>30</sup>

Bagi setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berlaku Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengatur terkait larangan dan kewajiban dalam lingkup jabatan PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak.<sup>31</sup> Selain itu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menggantikan ketentuan sanksi bagi (PPAT) pada Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengatur mengenai Pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT diatur dalam. Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, dapat berupa:<sup>32</sup>

1. Teguran tertulis;
2. Pemberhentian sementara;
3. Pemberhentian dengan hormat; atau
4. Pemberhentian dengan tidak hormat.

*Jakarta Timur No. 347/PDT.G/2017/PN JKT.TIM*), Vol. 2 Nomor. 39, (Indonesia Notari: 2020), hlm 3

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm 4-5

<sup>30</sup> Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>31</sup> Pasal 3 huruf f Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("Kode Etik PPAT")

<sup>32</sup> Pasal 13 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor. 2 Tahun 2018



Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun tidak dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta tidak didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan dapat diberhentikan sementara paling lama 1 tahun. Pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berupa pemberhentian sementara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Sanksi yang dapat dikenakan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik PPAT dapat dikenai sanksi berupa:<sup>33</sup>

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Pemecatan sementara dari keanggotaan Ikatan PPAT;
4. Pemecatan dari keanggotaan Ikatan PPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Ikatan PPAT.

Suatu akta dapat dikatakan otentik apabila memenuhi unsur-unsur yang disebutkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:<sup>34</sup>

- b. Akta harus dibuat “oleh” atau “dihadapan” seorang pejabat umum;
- c. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- d. Pejabat umum yang “oleh” atau “dihadapan” siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu;

Akibat dari salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak. Hal ini sesuai sebagaimana yang ditentukan didalam Pasal 1869 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

“suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”<sup>35</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat terseret ke dalam kasus-kasus hukum manakala terdapat

hal-hal yang tidak sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta, seperti :<sup>36</sup>

1. Tanggal di dalam akta tidak sesuai dengan kehadiran para pihak;
2. Para pihak tidak hadir, tetapi ditulis hadir;
3. Para pihak tidak membubuhi tandatangan tetapi ditulis atau ada tanda tangannya;
4. Akta sebenarnya tidak dibaca tetapi diterangkan telah dibaca;
5. Luas tanah berbeda dengan yang diterangkan oleh para pihak,
6. PPAT ikut campur tangan terhadap syarat-syarat perjanjian;
7. Pencantuman dalam akta bahwa pihak-pihak sudah membayar lunas apa yang diperjanjikan padahal sebenarnya belum lunas atau bahkan belum ada pembayaran secara riil;
8. Pencantuman pembacaan akta yang harus dilakukan oleh PPAT sendiri, padahal tidak dilakukan;
9. Pencantuman mengenal orang yang menghadap padahal sebenarnya tidak mengenalnya

Kesalahan akibat kelalaian Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menyebabkan hilangnya atau tercabutnya hak maupun kewajiban seseorang atas harta benda yang dimilikinya. Oleh karena itu, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memahami dengan benar serta mematuhi ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Jabatan (PPAT).<sup>37</sup> Serta harus menerapkan prinsip kehati-hatian, ketekunan, ketelitian dan pengabdian yang tinggi karena notaris dalam menjalankan tugasnya bertanggung jawab pada diri sendiri dan Tuhan Yang Maha Esa.<sup>38</sup> Apabila seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan kesalahan yang pada akhirnya merugikan pihak-pihak yang bersangkutan yang pada akhirnya menimbulkan akibat hukum, terdapat 4 sanksi yang dapat dikenakan pada notaris apabila melakukan kesalahan, yaitu:

1. Sanksi perdata;
2. Sanksi pidana;
3. Sanksi administrasi dan;

<sup>33</sup> Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT

<sup>34</sup> Pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

<sup>35</sup> Kitab Undang – Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh Subekti dan R.Tjitrosudibio, cet.4, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), Ps.1869

<sup>36</sup> Edi Asrofin., & Umar, M. (2017).*Implikasi Adanya Pemalsuan Tanda Tangan Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh PPAT*, Jurnal Akta Unissula Vol. 4 No. 2 Juni 2017, hlm. 151

<sup>37</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 46

<sup>38</sup> Roesnatiti Prayitno, 2005. *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, hlm. 38.

#### 4. Sanksi kode etik dan jabatannya.

Sanksi yang diberikan merupakan konsekuensi yang harus diterima notaris akibat dari kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan dalam pembuatan akta.<sup>39</sup> Adapun perihal penjatuhan sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap Kode Etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing.<sup>40</sup> Mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, mengatur sanksi sebagai akibat dari yang dilakukannya, yaitu:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, Pelanggaran yang dilakukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merujuk kepada ketentuan perundang-undangan lain, disamping itu sebagai anggota perkumpulan IPPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersangkutan dapat juga dikenai sanksi mulai dari teguran sampai pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Menurut Habib Adjie, perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta autentik antara lain sebagai berikut:<sup>41</sup>

1. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana);
2. Melakukan pemalsuan terhadap akta autentik (Pasal 264 KUH Pidana);

3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 KUH Pidana);
4. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUH Pidana);
5. Membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUH Pidana).

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Terdapat 3 cara untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah, di antaranya pada Menteri Agraria dan Tata Ruang, mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara hingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Selain karena alasan administratif, sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan apabila dalam hal ada pihak lain yang dapat membuktikan suatu bidang tanah yang diterbitkan sertifikat itu adalah secara sah dan nyata miliknya. Tentunya dengan didukung oleh putusan pengadilan yang telah *inkracht*.
2. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menimbulkan suatu konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuat dihadapannya yaitu dapat hilangnya keautentikan dari akta-akta tersebut dan akta-akta tersebut dengan demikian dapat dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum atau dibatalkan oleh Pengadilan yang menjadikan akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat guna sebagai jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

### **B. Saran**

1. Kegunaan akta otentik dalam proses pembuktian di pengadilan sangat penting, terutama di Indonesia di mana masih banyak masyarakat yang masih sangat memegang teguh adat dan kebiasaan lokal. Dalam ranah hukum, akta otentik diatur secara tegas dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai alat bukti yang sangat efektif. Akta otentik ini menyediakan bukti yang detail dan komprehensif tentang perbuatan atau pernyataan yang didokumentasikan di dalamnya kepada semua pihak yang terlibat serta kepada ahli waris atau penerima hak dari pihak-pihak tersebut. Oleh karena itu, penyangkalan terhadap keaslian suatu akta otentik harus didukung dengan bukti yang

<sup>39</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, hlm. 24.

<sup>40</sup> Pasal 8 Kode Etik PPAT

<sup>41</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2019. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 76

kuat. Hal ini menegaskan bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang tidak dapat dipandang remeh, baik dalam segi formal maupun substansial.

2. Pentingnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk benar-benar mempelajari dengan benar terkait perbuatan yang dapat melawan hukum yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selain itu sebagai (PPAT) diharapkan untuk sangat memperhatikan dalam pembuatan akta tanah agar tidak terjadi kesalahan yang menyebabkan kerugian bagi orang lain, karena itu sudah semestinya kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Buku

- Agustina Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 2, Jakarta, 2014
- Anshori Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009
- Adjie Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung
- Agustina Rosa, et al, *Hukum Perikatan (Law Of Obligations)*, ed. 1, Bali: Pustaka Larasan, 2014
- Damayanti Dayu, *Kewenangan mengadili atas pembatalan akta PPAT sebagai akta pejabat public*, (Universitas Airlangga, 2017
- Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2016
- Menggala Hasan Basri Nata dan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2014
- Prayitno Roesnatiti, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2015
- Rully, *Syarat Jual beli tanah yang sah sesuai prosedur*, PT. Lamudi Classifieds Indonesia, 2023
- Soeroso R. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, 2016
- Syarief Elza, *Persertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia), 2014
- Syarif Nayla, *Pembatalan Sertifikat hak atas tanah*, PT Justica Media Indonesia, 2021
- Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, 2014
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014
- SihombingF, *Sejarah Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group, Divisi Kencana), 2018
- Sulistifani Imandia, *Studi Kasus: Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018
- Tjukup Ketut, *Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata*, 2016

#### Jurnal

- Asrofin Edi dan Umar, M, *Implikasi Adanya Pemalsuan Tanda Tangan Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh PPAT*, Jurnal Akta Unissula Vol. 4 No. 2, 2017
- Clarista, Livia, Univesitas Tarumanagara, *Akibat hukum upaya pembatalan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2016*, 2019
- Damayanti Dwi Aprilia Arum, Josina Emelie Londa, Alsam Polontalo, 2020, *Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Lex Privatum, Vol. VIII/No. 2, 2020
- Grey Andrew, *Proses Pembatalan Ser embatalan Sertipikat Hak Milik A tipikat Hak Milik Atas Tanah Kar anah Karena Akta ena Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 72/G/ 2018/PTUN.BDG)*, Vol. 2, Nomor. 2, Indonesian Notary, 2020
- Istijab, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Widya Yuridika Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 1, 2018
- Indrawati Dian (et.al), *Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat)*, *Administrativa: Jurnal Birokrat, Kebijakan, dan Pelayanan Publik*, Vol. 4, No. 1, 2022
- Kusmayaningtyas Rita Vania, *Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.*

347/PDT.G/2017/PN JKT.TIM), Vol. 2  
Nomor. 39, Indonesia Notari, 2020

Sunanda Budi, Amiruddin A. Wahab, Muzakkir  
Abubakar, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli  
Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual  
Beli Tanah dari PPAT oleh Pengadilan  
Negeri (Studi Penelitian Putusan di  
Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11 /  
Pdt.G / 2008 / PN-BIR, tanggal 23 Februari  
2009)*, (Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana  
Universitas Syiah Kuala: Banda Aceh ), Vol 2  
Nomor 1, 2016

Shibghatillah Selma Azama, Santoso Budi,  
Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan  
Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim Dalam  
Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl, Notarios,  
Volume 15 Nomor 1, 2022

Sasauw Christin, *Tinjauan Yuridis Tentang  
Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*,  
Jurnal Lex Privatum, Vol. III/No. 1, 2015

### Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang  
*Mahkamah Agung*

Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang  
*Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria  
(UUPA)*

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang  
*Administrasi Pemerintahan*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang  
*Peradilan Tata Usaha Negara*

### Website

Geograf, *Pengertian akibat hukum: Definisi dan  
penjelasan Lengkap Menurut Ahli*,  
[https://geograf.id/jelaskan/pengertian-akibat-  
hukum](https://geograf.id/jelaskan/pengertian-akibat-hukum), 2023

Ghansam Anand, *Jenis-Jenis Akta yang dibuat  
oleh Notaris*,  
[https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-  
notaris](https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-notaris), 2023

[https://repository.umko.ac.id/id/eprint/255/3/BAB  
%202%20META](https://repository.umko.ac.id/id/eprint/255/3/BAB%202%20META)

[https://repository.uin-  
suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pd](https://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pd)

[https://blog.myskill.id/tips-karir/bidang-  
profesi/menyelami-peran-penting-ppat-atau-  
pejabat-pembuat-akta-tanah](https://blog.myskill.id/tips-karir/bidang-profesi/menyelami-peran-penting-ppat-atau-pejabat-pembuat-akta-tanah)

Kampushukum, *Akibat Hukum*, [https://e-  
kampushukum.blogspot.com/2016/05/akibat-  
hukum.htm](https://e-kampushukum.blogspot.com/2016/05/akibat-hukum.htm)

Munawaroh Nafiatul, *Perbuatan Hukum, bukan  
perbuatan hukum, dan akibat hukum*,  
[https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-  
perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-  
dan-akibat-hukum](https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum), 2024

Pahlevi Antonius Alreza, *Langkah Hukum jika  
AJB tanah disertifikatkan oleh Pihak lain*,  
[https://www.hukumonline.com/klinik/a/langk-  
ah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-  
oleh-pihak-lain](https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain), 2020

Pahlevi Antonius Alreza, *Mengenal Pembatalan  
Sertifikat hak atas tanah dan prosedurnya*,  
2020,  
[https://www.hukumonline.com/klinik/a/meng-  
enal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-  
dan-prosedurnya](https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya)

Pardani, *Apakah Akta Jual Beli tanah dapat  
dibatalkan?*, [https://jogjalaw.com/apakah-  
akta-jual-beli-tanah-dapat](https://jogjalaw.com/apakah-akta-jual-beli-tanah-dapat), 2024

Perbedaan.co.id, *Perbedaan akta tanah dan  
sertifikat tanah*,  
[https://www.perbedaan.co.id/perbedaan-akta-  
tanah-dan-sertifikat-tanah](https://www.perbedaan.co.id/perbedaan-akta-tanah-dan-sertifikat-tanah), 2023

Referensisiswa, *Pengertian Jual beli tanah  
menurut Pasal 1457 KUHPerdara dan  
contoh kasusnya*,  
[https://www.referensisiswa.my.id/2020/10/pe-  
ngertian-jual-beli-tanah-menurut](https://www.referensisiswa.my.id/2020/10/pengertian-jual-beli-tanah-menurut), 2020

Rumah123.com, *Pengertian, Fungsi, dan jenis  
sertifikat tanah yang berlaku di Indonesia*,  
[https://www.rumah123.com/panduan-  
properti/tips-properti-73855-mengenal-  
pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-  
id.htm](https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.htm), 2024

Sabrina Maharani, *Masalah pertahanan yang ada  
di Indonesia*,  
<https://www.kompasiana.com/sabrina17037>,  
2020

Sholihah Ashihatus, *Pengertian Jual beli*,  
[https://www.dutadakwah.co.id/pengertian-  
jual-bel](https://www.dutadakwah.co.id/pengertian-jual-bel), 2023

Tobing Letezia, *Apakah Jual beli tanah bisa  
dibatalkan*,  
[https://www.hukumonline.com/klinik/a/pemb-  
atalan-akta-jual-beli-tanah](https://www.hukumonline.com/klinik/a/pembatalan-akta-jual-beli-tanah), 2015

Vivianisa, *PPAT: Definisi dan tugas*,  
<https://glints.com/id/lowongan/ppat-adalah>,  
2023