

TANGGUNG JAWAB PPAT ATAS AKTA YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN

Oleh:

Dimas Dwi Hastomo Putra, Indah Harlina

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

dimashstmo@gmail.com

ABSTRAK

PPAT mempunyai tanggung jawab yang besar terhadap akta otentik yang dibuatnya. Tanggung jawab PPAT timbul bila ada perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan PPAT, baik yang disengaja atau karena kelalaiannya yang menyebabkan kerugian, bilamana kesalahan tersebut dapat dibuktikan oleh pihak yang dirugikan. Apabila unsur kesalahan atau pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT tidak dapat diminta pertanggung jawabannya. Permasalahan mengenai pembatalan akta PPAT dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Nomor : 20/Pdt.G/2017/PN.Dpk adalah bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta PPAT dan protokol PPAT yang dibatalkan Pengadilan. Melalui metode penelitian Yuridis Normatif dengan meneliti data Sekunder, dianalisis dan diperoleh kesimpulan, dimana dalam pembuatan akta tidak ada cacat hukum, kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan PPAT baik pelanggaran etik, administratif, perdata, pidana. Penyebab batalnya akta PPAT adalah karena perbuatan melawan hukum anak kandung terhadap orang tua kandungnya. PPAT sebagai Turut Tergugat tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya baik secara etik, administratif, perdata, pidana, tetapi terhadap protokol akta yang dibatalkan Pengadilan, PPAT mempunyai tanggung jawab untuk membereskan protokol PPAT, dengan melakukan pencoretan akta PPAT yang dibatalkan pada Buku Daftar akta PPAT dan dituliskan adanya pembatalan, pada warkah akta PPAT yang dibatalkan dilampirkan salinan putusan pengadilan, dan menyimpan serta memelihara protokol akta PPAT yang dibatalkan dengan baik.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pembatalan Akta PPAT.

ABSTRACT

PPAT has a big responsibility for the authentic deed it makes. The PPAT's responsibility arises when there is an unlawful act committed by the PPAT, whether intentional or due to negligence which causes a loss, if the error can be proven by the injured party. If an element of error or violation occurs from the

parties, the PPAT cannot be held accountable. The problem regarding the cancellation of the PPAT deed in the case of the District Court decision Number: 20/Pdt.G/2017/PN.Dpk is how the PPAT's responsibility for the PPAT deed and the PPAT protocol was canceled by the Court. Through the Normative Juridical research method by examining Secondary data, it was analyzed and conclusions were obtained, where in the making of the deed there were no legal defects, errors or violations committed by the PPAT whether ethical, administrative, civil, criminal. The reason for the cancellation of the PPAT deed was due to the unlawful act of the biological child against his biological parents. The PPAT as Co-Defendant cannot be held accountable ethically, administratively, civilly, criminally, but for the protocol of the deed that was canceled by the Court, the PPAT has the responsibility to clear up the protocol, by crossing out the PPAT's deed that was canceled in the Register of PPAT's deed and writing the cancellation, attach a copy of the court decision to the PPAT deed that was canceled, and properly store and maintain the protocol for the PPAT deed that was canceled.

Keywords: *Land Deed Maker's Office (PPAT), Repeal Of The PPAT.*

A. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan di masyarakat, setiap manusia memerlukan tempat tinggal, kantor atau tempat usaha dalam bentuk tanah dan bangunan. Kepemilikan atas Tanah dan bangunan diperoleh dengan cara Peralihan Hak Atas Tanah, yaitu memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kemasyarakat lainnya.¹ Beralihnya kepemilikan Hak Atas Tanah kepada pihak lain dapat terjadi melalui perbuatan hukum dan dapat juga terjadi akibat suatu peristiwa hukum.

Peralihan hak atau Pemindahan hak artinya berpindah haknya milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang. Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli tukar menukar, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam pasal 37 sampai dengan pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106

¹Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis, Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: laksana justitia, 2015), hlm. 119.

Peraturan Menteri Agraria/ kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.²

Peralihan hak yang terjadi karena perbuatan hukum hanya dapat dibuat dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT, sebagaimana dimuat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“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 lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku”.³

Peralihan hak yang terjadi karena hukum atau peristiwa hukum adalah karena pewarisan, yakni dengan meninggalnya pemilik tanah hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek hak milik.

Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum tersebut memerlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang diangkat oleh pemerintah. PPAT adalah seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana dalam akta yang dibuatnya itu memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.⁴

PPAT dalam menjalankan tugas pokoknya sebagai Pejabat Umum diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

²Ali Abdullah, *Hukum Agraria di Indonesia Dalam Perkembangan Pembentukan Hukum Tanah Nasional*. (Jakarta, 2021), hlm 111-112.

³“Notaris dan PPAT” diakses dari (<https://www.notarisdanppat.com/peralihan-hak-atas-tanah-karena-jual-beli-tanah/>) Pada Tanggal 19 September 2022 pukul 20.00.

⁴Salim, HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 90.

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbreng*), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT sebagai Pejabat Umum Selain mempunyai tugas dan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang tersebut, PPAT juga mempunyai kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT antara lain, yaitu PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan satu buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang didalamnya dicantumkan secara berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta,⁵ selain itu PPAT juga berkewajiban kewajiban untuk memelihara dan menyimpan warkah yang merupakan dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta yang setiap bulannya harus dijilid sesuai dengan peraturan yang berlaku,⁶

Dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai PPAT tentunya dalam pembuatan akta pastilah akan menemui kendala-kendala atau permasalahan terkait dengan akta peralihan hak yang telah dibuatnya, yang tentunya akan berakibat terhadap akta yang dibuatnya, yang mengakibatkan pembatalan atas akta PPAT tersebut. Pembatalan akta PPAT dapat disebabkan banyak hal, termasuk dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan karena terjadi permasalahan antar para pihak atau dibatalkan oleh para pihak melalui putusan pengadilan atau dibatalkan oleh Pihak ketiga yang merasa dirugikan.

Pembatalan peralihan hak atas tanah karena jual beli, dapat terjadi karena adanya unsur perbuatan melawan hukum, yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Istilah perbuatan melanggar hukum tidak hanya ditujukan kepada pelanggaran hukum yang berlaku pada umumnya atau pelanggaran terhadap

⁵Suhedi Hendro, *Pedoman Tata Cara Hak Atas Tanah Tahun 1999* (Jakarta: CV. Novindo Pustaka), hlm. 49.

⁶*Ibid.*, hlm. 51.

perundang-undangan tertulis semata, melainkan juga telah melingkupi setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup bermasyarakat.⁷ Istilah perbuatan melanggar hukum tidak hanya perbuatan yang secara langsung melanggar hukum tetapi juga secara tidak langsung melanggar peraturan lain selain peraturan hukum, yakni kesusilaan, keagamaan dan sopan santun.⁸

Dalam kasus perdata putusan pengadilan Negeri Depok Nomor : 20//PDT.G/2017/PN.DPK, pembatalan akta peralihan hak karena jual beli dan hibah tersebut terjadi karena adanya unsur perbuatan melawan hukum dari anak kandungnya kepada orang tua kandungnya. Dalam putusan tersebut Hakim mengabulkan permohonan pembatalan atas 4 (empat) buah akta jual beli dan 1 (satu) buah akta hibah yang dibuat di hadapan PPAT karena adanya perbuatan melawan hukum dari anak kandung kepada orang tua kandungnya, dimana uang pembelian tanah dan bangunan tersebut seluruhnya berasal dari uang orang tua kandungnya, akan tetapi pada kenyataannya anak kandungnya telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada orang tua kandungnya yang melanggar sopan santun, antara lain mengusir orangtua kandungnya secara paksa keluar dari rumah tanpa alasan yang jelas, dan perbuatan melawan hukum lainnya kepada orang tua kandungnya. Dikabulkannya permohonan tersebut oleh Pengadilan Negeri Depok mengakibatkan pembatalan atas akta-akta peralihan haknya yang telah dibuat PPAT, dan pembatalan sertipikat hak atas tanahnya serta atas akta jual beli. Hal tersebut tentunya berakibat pada tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta yang telah dibuatnya dan terhadap protokol akta PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan.

Pembatalan Hak Atas Tanah sendiri dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 diatur dalam Pasal 1 angka 14 tentang Pemberian dan Pembatalan Hak Milik atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menyebutkan bahwa Pembatalan hak

⁷Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 1973), hlm. 4.

⁸*Ibid.*, hlm.35.

atas tanah adalah pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap.⁹

Seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya selain harus membuat akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku, juga harus melakukan administrasi atas berkas PPAT dengan baik, antara lain harus memelihara dan menyimpan protokol akta PPAT, yaitu berupa kumpulan dokumen yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya, menjilid minuta, menjilid warkah dan melaporkan akta perbulan kepada Instansi terkait dan mencatat semua jenis akta yang dibuatnya dalam Buku Daftar Akta PPAT setiap hari dan menutupnya setiap akhir bulan.

PPAT bertanggung jawab atas semua akta yang dibuatnya dan akta yang dibuat PPAT dapat dibatalkan oleh Putusan Pengadilan, yang dapat terjadi karena adanya cacat hukum dalam pembuatannya, adanya kesalahan berupa pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT atau tidak adanya kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Dengan pembatalan akta yang dibuat PPAT tentunya akan berakibat pada tanggung jawab PPAT terhadap akta PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan dan juga tanggung jawab terhadap protokol PPAT yang aktanya dibatalkan oleh putusan Pengadilan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, peneliti ingin membahas dalam jurnal yang mengangkat topik mengenai “Tanggung Jawab PPAT Atas Akta yang Dibatalan oleh Pengadilan (Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 20//PDT.G/2017/PN. DPK)”.

Dari uraian diatas, dapat diambil beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut. Adapun pokok masalah yang penulis angkat adalah:

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 20/PDT.G/2017/ PN. DPK ?

⁹ Noni Wulandari Lubis, “Pembatalan Sertipikat hak milik atas perintah putusan pengadilan tata usaha negara dikarenakan cacat administrasi”, Jurnal USU, hlm. 2

2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap protokol akta PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 20/PDT.G/2017/PN.DPK ?

B. PENDEKATAN TEORI

1. Teori Kepastian Hukum, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formal bagi penjual atau pemilik hak atas tanah, dan juga prosedur peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Teori Tanggung Jawab Hukum, yaitu tanggung jawab PPAT yang berkaitan dengan kewenangan PPAT, salah satunya adalah membuat alat bukti berupa akta otentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, dan menjadi suatu perbuatan yang harus dipertanggung jawabkan, baik pertanggung jawaban secara pidana, perdata atau administratif.

C. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam penulisan jurnal ini adalah menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data Sekunder.

Secara umum jenis data atau sumber data yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan dengan mengadakan penelitian.

Serta teknik pengumpulan data yang digunakan adalah pengumpulan data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.¹⁰ Data sekunder dalam penulisan ini diambil dari sumber bahan hukum primer, sekunder, dan tertier.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press, 2019), hlm. 12.

D. HASIL PENELITIAN

1. KASUS POSISI DAN LATAR BELAKANG PERKARA

Para pihak yang berperkara dalam kasus gugatan di Pengadilan Negeri Nomor 20/Pdt.G/2017/PN.Dpk, tanggal 20 Juni 2017, sebagai berikut:

- a. Para Penggugat terdiri dari 3 Penggugat, yaitu:
 - 1) Penggugat I (Ayah kandung dari Tergugat): Wong Sie Hie
 - 2) Penggugat II (Adik kandung dari Tergugat): Rizwan Unsirvirta Satyadi
 - 3) Penggugat III (Adik kandung dari Tergugat): Selvia
- b. Tergugat (Anak kandung dari Penggugat I dan Kakak kandung dari Penggugat II dan Penggugat III): Ardian Yudhistira
- c. Turut Tergugat terdiri dari 5 (lima) Turut Tergugat, yaitu:
 - 1) Turut Tergugat I: Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala kantor wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala kantor Pertanahan Kota Depok.
 - 2) Turut Tergugat II: Notaris/PPAT Sri Hastuti Tjahjadi.
 - 3) Turut Tergugat III: Notaris/PPAT Trusti Hendrawati.
 - 4) Turut Tergugat IV: Notaris/PPAT Bernadette Wirastuti Puntaraksma.
 - 5) Turut Tergugat V: Notaris/PPAT Bernardina Maria Diena Renyarti.

Adapun objek hukum yang disengketakan adalah sebagai berikut:

- 1) Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Margonda Raya, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 489/Kemirimuka, seluas 620 M2 atas nama Ardian Yudhistira, Akta jual beli No. 968/114/JB/BJ/1993 tanggal 20 September 1993 dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Ny. Sri Hastuti Tjahjadi yang pertama dari Ny. Novia Purnawati kepada Ny. Wong Maya Juniati dan dari Ny. Wong Maya Juniati kepada Ardian Yudhistira, Akta Jual Beli No. 08/2014 tanggal 12 Maret 2014 dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Trusti Hendrawati.

- 2) Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Margonda Raya, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 01466/ Kemirimuka, seluas 126 M2 atas Nama Ardian Yudhistira, Akta jual beli Nomor 537/2004 tanggal 23 juni 2004 dari Liem Giok Hwa kepada Wong Sie Hie dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Bernadette Wirastuti Puntaraksma dan kemudian dari Wong Sie Hie Hibah kepada Ardian Yudhistira, Akta hibah Nomor 21/2014 tanggal 19 September 2014 dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Trusti Hendrawati.
- 3) Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Margonda Raya, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 06141/Kemirimuka, Nomor: 671/Kemirimuka/2004, seluas 68 M2 atas nama Ardian Yudhistira, Akta Jual Beli Nomor 23/2014 tanggal 9 Oktober 2014 dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Trusti Hendrawati dari Dona Kurniawan kepada Ardian Yudhistira.
- 4) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Margonda Raya, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 06873/Kemirimuka, seluas 216 M2 atas nama Ardian Yudhistira, Akta Jual Beli No. 622/2010 tanggal 13 Oktober 2010 dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Bernadette Wirastuti Puntaraksma Dari Mamat bin Imang kepada Ardian Yudhistira.
- 5) Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Dimun Raya, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 531/Sukamaju, seluas 2.050 M2, atas nama Ardian Yudhistira, Akta Jual Beli Nomor 64/2013 tanggal 26 juni 2013 dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Bernardina Maria Diena Renyarti, dari Ny. Sherly Herlina Buntaran kepada Ardian Yudhistira.

2. Pertimbangan Hakim

Pertimbangan Hakim dalam kasus ini bahwa pada saat transaksi jual beli beberapa bidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat tersebut ternyata yang melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut adalah Penggugat I selaku orang tua dari Tergugat sedangkan transaksi jual beli tanah sengketa tersebut dengan menggunakan nama Tergugat karena

memang Tergugat berjanji akan melakukan pembayaran atas pembelian beberapa bidang tanah tersebut kepada Penggugat I. Berdasarkan bukti Surat Permohonan Pemblokiran membuktikan bahwa setelah Penggugat I mengetahui kalau Tergugat melakukan pembayaran atas pembelian beberapa bidang tanah yang menjadi sengketa tersebut dengan menggunakan Cek Bilyet Giro Permata Bank yang kosong, selanjutnya Penggugat I langsung mengajukan surat Permohonan pemblokiran atas beberapa sertipikat tanah yang menjadi sengketa ke Kantor Badan Pertanahan Kota Depok;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat walaupun dalam akta jual beli tanah tersebut tercatat atas Nama Tergugat akan tetapi Penggugat I yang melakukan pembayaran atas pembelian beberapa bidang tanah tersebut yang mana pada saat transaksi jual beli tanah tersebut menggunakan nama Tergugat dengan harapan agar Tergugat dapat mengelola tanah tersebut dan melakukan pembayaran atas tanah tersebut kepada Penggugat I, akan tetapi pada kenyataannya Tergugat tidak melakukan pembayaran atas tanah tersebut kepada penggugat I, sehingga objek tanah yang menjadi sengketa tersebut bukan milik Tergugat akan tetapi milik penggugat I. Tindakan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran atas pembelian tanah yang menjadi sengketa tersebut kepada Penggugat I mengakibatkan Penggugat I mengalami kerugian yaitu kehilangan haknya sebagai pemilik tanah yang menjadi sengketa tersebut, sehingga perbuatan Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak melakukan pembayaran atas pembelian tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini, maka Penggugat I adalah pemilik yang sah atas ke 5 (Lima) bidang tanah dan terhadap Akta Jual Beli No. 08/2014 tanggal 12 Maret 2014, dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Trusti Hendrawati, Notaris/PPAT di Depok, Akta Hibah No. 21/2014 tanggal 19 September 2014, dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Bernadeta Wirastuti Puntaraksma,

Notaris/PPAT di Depok, Akta Jual Beli No. 23/2014 tanggal 9 Oktober 2014, dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Trusti Hendrawati, Notaris/PPAT di Depok, Akta Jual Beli No.622/2010 tanggal 13 Oktober 2010, dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Bernadeta Wirastuti Puntaraksma, Notaris/PPAT di Depok dan Akta Jual Beli No. 64/2013 tanggal 26 Juni 2013, dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Bernardina Maria Dieni Renyarti, Notaris/ PPAT di Depok, juga harus dinyatakan tidak sah, maka terhadap gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat yang mana oleh karena Penggugat I sudah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas beberapa bidang tanah yang menjadi sengketa tersebut, maka Penggugat I tidak lagi harus melakukan transaksi jual beli tanah dengan Turut Tergugat, dan Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat 1 untuk menerbitkan kembali sertifikat tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini dengan atas nama Penggugat I.

3. Amar Putusan

Bahwa berdasarkan pertimbangan Hakim tersebut, Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti pembayaran harga seluruh tanah dan bangunan objek sengketa, Pembayaran Pajak Bumi dan bangunan, pembayaran rekening listrik dan telepon atas seluruh tanah dan bangunan objek sengketa;
3. Menyatakan Penggugat I adalah pemilik yang sah atas kelima bidang tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Akta Jual Beli dan Akta Hibah serta menghukum Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk mencoret dalam buku Notaris/PPAT dengan perincian sebagai berikut :

- a. Akta Jual Beli No. 08/2014 tanggal 12 Maret 2014, dikeluarkan oleh Trusti Hendrawati, Notaris/PPAT di Depok;
 - b. Akta Hibah No. 21/2014 tanggal 19 September 2014, dikeluarkan oleh Bernadeta Wirastuti Puntaraksma, Notaris/PPAT di Depok,
 - c. Akta Jual Beli No. 23/2014 tanggal 9 Oktober 2014, dikeluarkan oleh Trusti Hendrawati, SH. Notaris/PPAT di Depok;
 - d. Akta Jual Beli No. 622/2010 tanggal 13 Oktober 2010, dikeluarkan oleh Bernadeta Wirastuti Puntaraksma, Notaris/PPAT di Depok;
 - e. Akta Jual Beli No. 64/2013 tanggal 26 Juni 2013, dikeluarkan oleh Bernardina Maria Dieni Renyarti, Notaris/ PPAT di Depok,
5. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum atas Sertipikat-sertipikat hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa:
1. Sertipikat Hak Milik Nomor 489/Kemirimuka, seluas 620 M2;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 01466/Kemirimuka, seluas 126 M2;
 3. Sertipikat Hak Milik Nomor 06141/Kemirimuka, seluas 68 M2;
 4. Sertipikat Hak Milik Nomor 06873/Kemirimuka, seluas 216 M2;
 5. Sertipikat Hak Milik 531/Sukamaju, seluas 2.050 M2;
- Ke 5 (lima) Sertipikat tersebut semuanya atas nama Ardian Yudhistira;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga dan atau tidak berlaku lagi seluruh Chek Bilyet Giro dari Tergugat sebanyak 34 (tiga puluh empat) lembar dengan jumlah uang sebesar Rp. 5.306.448.000,- (lima milyar tiga ratus enam juta empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah);
7. Menghukum kepada Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk mencoret Akta Jual Beli dan Akta Hibah dari Buku Catatan Notaris/PPAT atas kelima tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;
8. Menghukum Turut Tergugat I, untuk menerbitkan kembali seluruh Sertipikat-sertipikat atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut kepada Penggugat I;

9. Menghukum kepada Tergugat untuk melakukan jual beli di depan Notaris/PPAT wilayah Depok atas seluruh tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dan apabila tidak, maka Penggugat I dapat melakukan jual beli sendiri di depan Notaris/PPAT wilayah hukum Depok tersebut;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 2.801.000,- (dua juta delapan ratus satu ribu rupiah).

E. ANALISIS TANGGUNG JAWAB PPAT

Berdasarkan kasus gugatan dalam putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 20/Pdt.G/2017/PN.Dpk, ada dua pokok permasalahan yang dianalisis mengenai tanggung jawab PPAT sehubungan dengan pembatalan akta PPAT, yaitu:

1. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan

PPAT dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum tentunya dibebani tanggung jawab yang amat besar terhadap akta yang dibuatnya. PPAT tidak bisa sewenang-wenang dalam membuat suatu akta, sebab jika PPAT melanggar maka akan berbuntut pada pelanggaran baik pelanggaran administratif, pelanggaran perdata, pelanggaran pidana atau pelanggaran Kode Etik PPAT yang disusun oleh suatu organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta yang dibuat dihadapan PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan, bila terjadi sengketa atau cacat hukum dalam pembuatannya maka hal tersebut perlu di teliti kembali apakah penyebab dari hal tersebut merupakan kesalahan dari PPAT sepenuhnya atau karena perbuatan dari para pihak yang terlibat didalam pembuatan akta, adanya perbuatan melawan hukum dari salah satu pihak, atau adanya indikasi terjadinya suatu kesepakatan yang melibatkan PPAT dengan salah satu pihak yang terlibat. Jika lahirnya suatu akta mengandung cacat hukum yang disebabkan oleh PPAT akibat kelalaiannya atau kesengajaan dari mereka sendiri maka PPAT sudah selayaknya dimintakan pertanggung jawaban.

Dalam kasus gugatan perkara Pengadilan Negeri Depok tersebut pembatalan akt-akta jual beli dan akta hibah yang dibuat dihadapan PPAT tersebut terhadap tanah dan bangunan objek sengketa terjadi karena adanya perbuatan melawan hukum Tergugat (Anak Kandung) terhadap Penggugat I (Orang tua Kandung), dimana uang pembelian atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut semuanya dibeli dari uang orang tua kandungnya, dan bukan berasal dari uang anak kandungnya. Sebagai pengganti uang orang tua kandungnya untuk membeli tanah dan bangunan objek sengketa tersebut, Tergugat mengeluarkan Chek Bilyet kosong. Perbuatan Tergugat terhadap Penggugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH-Perdata, di mana pengertian perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.¹¹

Dalam putusan PN Depok tersebut yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara ini atas perbuatan melawan hukum Tergugat terhadap Penggugat I adalah dengan menggunakan dasar Hukum pasal 1365 KUHPerdata, dimana Tergugat tidak melakukan pembayaran atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat I, dengan mengeluarkan Chek Bilyet Giro kosong untuk mengganti uang Penggugat I untuk membeli tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut, sehingga merugikan orang tua kandungnya, sedangkan perbuatan Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam arti luas,¹² yakni perbuatan hukum yang tidak hanya secara langsung melanggar hukum tertulis saja, tetapi juga secara tidak langsung melanggar peraturan lain yang tidak tertulis selain peraturan hukum, yakni kesusilaan, keagamaan

¹¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirtosudibio, *Cet. 19*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985), Pasal 1365

¹²Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 35.

dan sopan santun. Perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, antara lain dengan mengusir orang tua kandungnya dan menelantarkan istri dan anak Tergugat, tidak menjadi pertimbangan Majelis Hakim karena sulit dalam hal pembuktiannya.

Berdasarkan hal tersebut diatas, Hakim memutuskan Penggugat I sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut, sehingga akta jual beli dan akta hibah tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, begitu pula dengan semua Sertipikat-sertipikat atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut.

PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan pembuatan akta jual beli adakalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil. Permasalahan yang timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat-syarat dalam perjanjian sehingga dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Selain itu akta jual beli dapat juga batal oleh putusan Pengadilan dengan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas akta jual beli, tanpa adanya kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan aktanya.

Dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut menggunakan istilah “tidak mempunyai kekuatan” untuk menyatakan akta jual beli dan akta hibah tersebut batal berdasarkan putusan Pengadilan, hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 1335 KUH-Perdata: “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.”¹³

¹³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, op. cit., Pasal 1335

Selanjutnya dalam Pasal 1337 KUH-Perdata dinyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Di dalam penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum, oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut.¹⁴

Oleh karenanya untuk menghindari terjadinya pembatalan akta, PPAT dalam menjalankan tugasnya berupa pembuatan akta otentik harus dilakukan secara cermat dan teliti karena PPAT sebagai pejabat umum dibebani oleh tanggung jawab. Adapun Tanggung jawab PPAT dapat digolongkan menjadi dua, yaitu tanggung jawab etik, merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan etika profesi PPAT dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab Hukum dapat berupa tanggung jawab administratif, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab pidana, yang dapat di uraikan sebagai berikut:¹⁵

1. Tanggung Jawab Administratif yaitu Sanksi administratif yang dapat diberikan kepada PPAT karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya, yang dapat mengakibatkan PPAT diberhentikan dari jabatannya. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Bentuk tanggung jawab administratif oleh PPAT terdapat dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib mempertanggung jawabkan secara administratif, jika mengabaikan

¹⁴Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, *op.cit.*, hlm. 84

¹⁵Ahmad Arizal Mukti dan Oci Senjaya, 2020. "Tanggung Jawab PPAT Secara Pribadi Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum", Jurnal Hukum *POSITUM* Vol.5, No.2, Desember 2020

ketentuan dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dikarenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT, sebagaimana dimuat dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT dan juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat 1 Kode Etik IPPAT.

di dalam ketentuan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sanksi administratif diberikan sebagai tanggung jawab administratif terhadap jabatan PPAT. Adapun sanksi yang diberikan kepada PPAT yang melanggar undang-undang atau melanggar Kode Etik Profesi adalah pemberhentian dari jabatan dengan pencabutan Surat Keputusan PPAT oleh BPN sehingga diberhentikan sebagai PPAT.¹⁶

Berkaitan dengan kasus putusan PN Depok Nomor 20/Pdt.G/2017/ PN.Dpk, PPAT (Turut Tergugat II, III, IV, V) tidak bertanggung jawab secara administratif karena tidak ada pelanggaran administratif atau pelanggaran kode etik baik ringan maupun berat yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya, yang menyebabkan batalnya akta jual beli dan akta hibah tersebut atas tanah dan bangunan objek sengketa.

2. Tanggung Jawab Perdata, yaitu: Pertanggung jawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli. Tanggung jawab perdata ini berkaitan dengan ditemukannya pelanggaran yang berkaitan dengan akta otentik yakni berupa cacat yuridis yang menyangkut syarat materil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan). Pelanggaran tersebut dapat berkaitan dengan kesalahan, kelalaian, atau bahkan kesengajaan yang merugikan

¹⁶ *Ibid.*,

salah satu pihak. Tidak hanya dimintai pertanggung jawaban secara administratif saja, pelanggaran tersebut dapat pula dimintai ganti rugi oleh pihak-pihak yang dirugikan.

Jika dikaitkan dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 20/Pdt.G/2017/PN.Dpk dilihat dari pertanggungjawaban dalam Hukum Perdata, yaitu mengenai pertanggung jawaban atas dasar kesalahan yang artinya seseorang harus bertanggung jawab karena telah melakukan kelalaian yang merugikan orang lain,¹⁷ maka mengenai akta-akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Turut Tergugat II, II, IV, V) tidak ada cacat yuridis yang menyangkut syarat materil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan) dalam pembuatan akta-akta jual beli tersebut, karena pembatalan akta jual beli tersebut terjadi karena adanya perbuatan melawan hukum anak kandung (Tergugat) terhadap orang tua kandungnya (Penggugat I), yang merugikan orang tua kandungnya yang telah memberikan tanah dan bangunan objek sengketa tersebut, sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menyebabkan kerugian itu mengganti kerugiannya. Mengenai penuntutan ganti kerugian dalam Pasal 1365 KUH Perdata, menurut M.A. Moegni Djojodirdjo meliputi: Ganti kerugian dalam bentuk uang, Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula, pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum, Larangan untuk melakukan suatu perbuatan, Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum,

¹⁷Hans Kalsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 95

Pengumuman dari pada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.¹⁸

Dalam kasus gugatan tersebut Penggugat melakukan tuntutan pengembalian pada keadaan semula atau disebut juga *restitutio in integrum*, atas akta jual beli dan akta hibah, tanpa perlu membuktikan adanya perjanjian yang dilanggar.¹⁹ Dan dalam kasus tersebut antara Tergugat dan Penggugat I tidak ada hubungan kontraktual dalam perjanjian jual beli tersebut dimana Penggugat I dan Tergugat bukanlah pihak dalam perjanjian jual beli tersebut, yang menjadi pihak adalah Penjual dan Tergugat akan tetapi yang membayar semua pembelian tanah dan bangunan objek sengketa tersebut adalah dari uang pribadi orang tua kandungnya bukan berasal dari uang Tergugat, oleh karenanya tidak perlu dibuktikan adanya perjanjian yang dilanggar. Dalam gugatan perbuatan melawan hukum dimana tidak ada hubungan kontraktual antara Penggugat dan Tergugat, dalam praktik- praktik dipengadilan tidak menghalangi diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum.²⁰

Dalam kasus tersebut PPAT tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban secara perdata karena yang melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan kerugian adalah Tergugat, jika PPAT melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata, maka PPAT dapat dimintakan pertanggung-jawaban perdata, karena kesalahannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

3. Tanggung Jawab Pidana, yaitu Tanggung jawab di mana dalam hukum pidana Indonesia terdapat unsur kesengajaan (*dolus*), yang dengan

¹⁸M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), hlm 102

¹⁹*Apakah Jual Beli Tanah Bisa Dibatalkan*
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50990883bfb78/apakah-jual-beli-tanah-bisa-dibatalkan?> Diakses pada 25 Oktober 2022

²⁰Sedyo Prayogo, *loc .cit.*, hlm. 283.

sadar dilakukan oleh pelaku pelanggaran hukum pidana dan kelalaian merupakan keadaan yang tanpa disadari oleh pelaku mengakibatkan tindak pidana. Kesengajaan adalah penting sekali di dalam pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau *opzet*, bukan unsur *culpa*. Ini layak, karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja.²¹

Adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:²²

Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat(1) dan (2) KUHP), Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP), Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP), Melakukan menyuruh melakukan turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP), 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) KUHP atau Pasal 266 KUHP). Dalam kasus putusan PN Depok tersebut PPAT sebagai Turut Tergugat II, III, IV, V tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban pidana, karena PPAT-PPAT yang membuat akta-akta jual beli dan akta hibah tersebut tidak melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal-pasal yang dimuat dalam KUHP tersebut di atas.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, menurut penulis dengan dibatalkannya oleh Majelis Hakim atas akta-akta jual beli dan akta hibah dalam kasus di Pengadilan Negeri Depok Nomor

²¹Akbar Mastang, "Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan terhadap Pembeli yang Beritikad Baik (Studi kasus putusan nomor 60/Pdt/2018/PT BTN), Jurnal Recital Review, Vol.4 No. 2 Tahun 2022, E-ISSN:2623-2928

²² Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2013), hlm. 67.

20/Pdt.G/2017/PN.Dpk tersebut, para PPAT (Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V) yang membuat akta jual beli dan akta hibah tersebut, tidak dapat dimintakan tanggung jawabnya baik tanggung jawab etika, administratif, tanggung jawab perdata, ataupun tanggung jawab pidana sehubungan dengan pembatalan akta-akta jual beli dan akta hibah tersebut. Hal tersebut disebabkan karena dalam pembuatan akta-akta tersebut tidak ada unsur kesalahan administratif, kesalahan perdata maupun kesalahan pidana yang dilakukan oleh PPAT (Turut Tergugat II, III, IV, V) dalam pembuatan akta-akta jual beli dan akta hibah tersebut. Akta-akta PPAT tersebut tidak ada unsur cacat hukum, bilamana ada unsur cacat hukum dalam pembuatan aktanya maka PPAT dapat dimintakan pertanggung jawabannya.

Dengan dibatalkannya akta-akta jual beli dan akta hibah yang dibuat PPAT tersebut, maka Majelis Hakim dalam putusan PN Depok juga membatalkan sertifikat- sertifikat atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dengan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas sertifikat-sertipikat tersebut yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I yaitu Kantor Pertanahan Kota Depok. Pembatalan sertifikat-sertipikat tersebut bukan karena cacat administrasi dalam penerbitannya tetapi karena karena melaksanakan putusan Pengadilan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian dan Pembatalan Hak Milik atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, disebutkan bahwa:

“Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan

yang

telah memperoleh ketetapan hukum tetap”.²³

Hal tersebut sama halnya dengan pembatalan akta-akta jual beli dan akta hibah oleh putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 20/Pdt.G/2017/ PN.Dpk tersebut, dimana akta-akta tersebut tidak mengandung cacat hukum dalam pembuatannya, akan tetapi karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka suatu akta yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan oleh putusan Pengadilan tanpa adanya cacat hukum dalam pembuatannya atau tanpa adanya kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT baik pelanggaran etik, administratif, perdata, maupun pidana, dan oleh karenanya PPAT (Turut Tergugat II, III, IV dan V) tidak mempunyai tanggung jawab secara etik, administratif, perdata atau pidana. Penyebab batalnya akta-akta PPAT dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut adalah karena adanya perbuatan melawan hukum dari anak kandung (Tergugat) terhadap orang tua kandungnya (Pengugat I). Tidak adanya unsur cacat hukum dalam pembuatan akta dan tidak adanya kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, maka PPAT tersebut tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya.

2. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Protokol Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan

PPAT selain mempunyai kewajiban untuk menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, juga mempunyai kewajiban administrasi untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT. Protokol PPAT menurut Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Protokol

²³ Noni Wulandari Lubis, “Pembatalan Sertipikat hak milik atas perintah putusan pengadilan tata usaha negara dikarenakan cacat administrasi”, Jurnal USU, hlm. 2

PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari Daftar Akta, Akta Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip Laporan, Agenda, dan surat-surat lainnya.²⁴ Menurut Tan Thong Kie protokol terdiri atas semua akta (minuta akta), daftar-daftar (register) dan daftar tahunan akta (Repertoria).²⁵ Protokol PPAT yang tersimpan pada kantor PPAT berupa:

- a. Buku daftar akta yaitu daftar mengenai semua jenis akta yang dibuat oleh PPAT, yang di dalamnya dicantumkan secara berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta, yang diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja, sebagaimana dimuat dalam Pasal 26 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT jo. Pasal 56 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- b. Akta asli yaitu setiap lembar akta PPAT asli berupa lembar pertama yang disimpan oleh PPAT, yang dijilid sebulan sekali, sebagaimana diatur dalam Pasal 25 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Pasal 59 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- c. Warkah yaitu dokumen yang dijadikan sebagai dasar pembuatan akta selain akta otentik, surat di bawah tangan, atau dokumen lainnya yang dijilid tersendiri dalam bundel warkah pendukung yang masing-masing berisi warkah pendukung untuk 25 akta setiap bulan (Pasal 60 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan PPAT).

²⁴ *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT*, PP No. 24 LN Tahun 2016 No.120, TLN No. 5893.

²⁵ Tan Thong Kie, "*Studi Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*", (Jakarta: PT. Ichtiar Van Hoeve, 1994), hlm. 306.

- d. Arsip laporan yaitu laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuat PPAT, yang diambil dari buku daftar akta PPAT dan dikirim oleh PPAT kepada kantor pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan undang-undang selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya, sebagaimana dinyatakan Pasal 26 ayat (3) PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT jo. Pasal 62 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan PPAT.
- e. Agenda dan surat-surat yaitu agenda pelaksanaan jabatan PPAT dan surat-surat yang dibuat oleh PPAT untuk keperluan pendaftaran akta dan pelaksanaan jabatannya.

Berdasarkan Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT tersebut dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya, yang diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan. Selain itu, PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. Buku daftar akta dan arsip laporan tersebut merupakan bagian dari protokol PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 5 PP Nomor 24 Tahun 2016 bahwa “Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya”.²⁶

Dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut PPAT bertanggung jawab untuk memberekan protokol PPAT, yakni dengan mencoret pada buku daftar akta PPAT atas akta jual beli dan akta hibah

²⁶ Ni Luh Juni Wira Astuti Dewi, Perlindungan Hukum Terhadap Klien Yang Protokolnya Dialihkan Kepada PPAT Lain (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng), Kertha Widya Jurnal Hukum Vol. 10 No. 1 Agustus 2022.

yang dibatalkan oleh putusan Pengadilan tersebut dan dituliskan adanya pembatalan, selain itu juga dengan melampirkan salinan putusan pengadilan tersebut pada warkah aktanya yang dibatalkan oleh Pengadilan, sehingga apabila dilakukan pemeriksaan maka PPAT dapat menunjukkan salinan putusan pengadilan atas dibatalkannya akta PPAT tersebut. PPAT juga bertanggung jawab untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT walaupun akta PPAT tersebut sudah dibatalkan oleh putusan Pengadilan, karena PPAT bertanggung jawab untuk menyimpan minuta dan warkah akta PPAT karena merupakan bagian dari protokol.²⁷

Notaris/PPAT bertanggung jawab untuk menyimpan protokol berupa semua minuta, register, repertorium dan klaper mereka secara cermat dan menguncinya ditempat yang pantas dan aman.²⁸ Protokol PPAT harus disimpan dan dipelihara dengan baik agar tidak menyulitkan masyarakat atau pihak yang berkepentingan dikemudian hari yang membutuhkan protokol akta tersebut untuk menemukannya, oleh karenanya Protokol tidak boleh hilang, rusak karena rayap, kebocoran, air hujan dan bahaya api (kebakaran).²⁹ Notaris atau PPAT dilarang untuk memperlihatkan, mengumumkan dan menguasai surat-surat yang termasuk arsip negara, tanpa dikuasakan untuk itu, oleh karena protokol Notaris di Indonesia termasuk dalam arsip negara.³⁰ Demikian pula halnya dengan protokol PPAT, menurut penulis dalam kasus gugatan di PN Depok tersebut, PPAT bertanggung jawab untuk menyimpan dan memelihara dengan baik semua protokol akta yang dibuatnya, termasuk protokol atas akta PPAT yang dibatalkan oleh putusan Pengadilan karena protokol PPAT merupakan arsip negara.

²⁷ H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 102

²⁸ Tan Thong Kie, *Op. Cit*, hlm. 308

²⁹ *Ibid.*

³⁰ G.H.S. Lumban Tobing, SH, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Penerbit Erlangg, 1991), hlm. 95

Tanggung jawab PPAT terhadap protokol PPAT yang dibatalkan oleh putusan Pengadilan dalam kasus Putusan PN Depok tersebut adalah PPAT mempunyai tanggung jawab untuk membereskan protokol PPAT terhadap buku daftar akta dan warkah akta, yakni dengan mencoret akta PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan dari buku daftar akta dan dituliskan adanya pembatalan, dan pada warkah akta yang dibatalkan dilampirkan salinan putusan pengadilan tersebut atas pembatalan akta PPAT, serta menyimpan dan memelihara protokol akta PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan tersebut sampai pensiun, meninggal, berhenti atau jabatannya berakhir.

F. KESIMPULAN

1. Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh putusan Pengadilan tersebut adalah :

PPAT dalam hal ini Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya baik secara etik, administratif, perdata atau pidana, karena akta jual beli dan akta hibah yang dibuat PPAT tersebut tidak ada cacat hukum dalam pembuatannya, dan tidak ada kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT baik pelanggaran etik, administratif, perdata, maupun pelanggaran pidana. Penyebab batalnya akta-akta PPAT dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut adalah semata karena adanya perbuatan melawan hukum dari anak kandung (Tergugat) terhadap orang tua kandungnya (Pengugat I). Tetapi bilamana akta yang dibuat PPAT mengandung cacat hukum yang disebabkan karena adanya unsur kelalaian, kesengajaan atau adanya pelanggaran yang disengaja yang dilakukan oleh PPAT dan menyebabkan timbulnya kerugian, maka PPAT sudah selayaknya dimintakan pertanggung jawaban. Jadi pembatalan akta PPAT oleh putusan Pengadilan tidak hanya terjadi karena adanya kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, tetapi pembatalan akta PPAT dapat juga terjadi tanpa adanya kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.

2. Tanggung jawab PPAT terhadap protokol akta yang dibatalkan oleh putusan Pengadilan, yaitu PPAT mempunyai tanggung jawab untuk membereskan protokol PPAT dengan:
 - a. Mencoret akta PPAT yang dibatalkan oleh putusan Pengadilan tersebut dalam Buku Daftar akta PPAT dan dituliskan adanya pembatalan, dan pada warkah akta PPAT yang dibatalkan tersebut dilampirkan salinan putusan pengadilan atas pembatalan akta PPAT tersebut.
 - b. Menyimpan dan memelihara protokol akta PPAT yang dibatalkan Pengadilan tersebut dengan baik, karena protokol PPAT adalah arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara dengan baik oleh PPAT sampai pensiun, meninggal, berhenti atau jabatannya berakhir, walaupun akta jual beli atau akta hibah yang dibuat PPAT tersebut sudah dibatalkan oleh putusan Pengadilan dan dinyatakan sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi.

G. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Hartanto, Andy. *Panduan Lengkap Hukum Praktis, Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksabang Justitia, 2015.
- Abdullah, Ali. *Hukum Agraria di Indonesia Dalam Perkembangan Pembentukan Hukum Tanah Nasional*, Purbalingga: Eureka Merdeka Aksara, 2022.
- _____. Tobing, G.H.S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1996.
- Hendro, Suhedi. *Pedoman Tata Cara Hak Atas Tanah Tahun 1999*, Jakarta: CV. Novindo Pustaka, 1999.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Bandung, 2000.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2019.
- Kalsen, Hans. *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Kie, Tan Thong. *Studi Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT. Ichtar Van Hoeve, 1994.

HS, H. Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2013.

H.S, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

2. Jurnal

Lubis, Noni Wulandari. "Pembatalan Sertipikat hak milik atas perintah putusan pengadilan tata usaha negara dikarenakan cacat administrasi." *Jurnal Universitas Sumatera Utara*, 2017.

Mukti, Ahmad Arizal dan Oci Senjaya. "Tanggung Jawab PPAT Secara Pribadi Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum." *Jurnal Hukum POSITUM* (Vol.5, No.2, Desember 2020).

Mastang, Akbar. "Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan terhadap Pembeli yang Beritikad Baik (Studi kasus putusan nomor 60/Pdt/2018/PT BTN." *Jurnal Recital Review*, (Vol.4 No. 2 Tahun 2022).

Astuti Dewi, NiLuh Juni Wira. "Perlindungan Hukum Terhadap Klien Yang Protokolnya Dialihkan Kepada PPAT Lain (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng) Kertha Widya." *Jurnal Hukum* (Vol. 10 No. 1 Agustus 2022).

3. Peraturan Perundang-Undangan

_____.Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Republik Indonesia tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

_____.Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang *Pendaftaran Tanah*.

_____. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (*Burgerlijk Wetboek*).

4. Internet

Apakah Jual Beli Tanah Bisa Dibatalkan diakses dari

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50990883bfb78/apakah-jual-beli-tanah-bisa-dibatalkan> , pada tanggal 25 Oktober Tahun 2022, Pukul 13.25 WIB.

Notaris dan PPAT diakses dari

<https://www.notarisdanppat.com/peralihan-hak-atas-tanah-karena-jual-beli-tanah/>, pada tanggal 19 September Tahun 2022 pukul 20.00.