

# **Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dibebeani Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012)**

**Fasatama Prakasa, Mada Apriandi Zuhir, Herman Adriansyah**

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Email: *fasaprakasa@gmail.com*

## **Abstrak**

Pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani Hak Tanggungan dengan studi kasus berdasarkan Putusan MA No. 1138 K/Pdt/2012 sangat penting dalam perkembangan hukum di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan filosofis. Jenis dan bahan hukum diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, dikumpulkan melalui studi kepustakaan, dengan teknik penarikan kesimpulan secara deduktif. Hasil penelitian ini adalah, pertimbangan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan yang berdasarkan Putusan MA No. 1138 k/Pdt/2012 adalah bahwa dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat PPAT adalah cacat hukum dikarenakan rekayasa oleh Tergugat 1 dengan Tergugat III (Notaris/PPAT), serta Tergugat 1 tidak memiliki kewenangan pengikatan jaminan hak tanggungan atas objek hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap kreditur separatis sebagai pemegang Hak Tanggungan yaitu hak untuk dapat kewenangan sendiri menjual/mengeksekusi objek agunan tanpa menunggu putusan pengadilan. Pengaturan seharusnya terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan adalah memperkuat nilai akta autentik seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan yang untuk melindungi hak kreditur dalam menjaminkan hak kreditur dalam melakukan pendaftaran. Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibatalkan berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu penggantian rugi dari gugatan para pihak yang dirugikan, sanksi administratif, dan tuntutan melakukan tindak pidana pemalsuan surat.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Perlindungan Hukum Kreditur; Sertifikat Hak Milik

---

## **Abstract**

*Certificate that is burdened with Rights of Liability with a case study based on Decision of the Supreme Court Num. 1138 K/Pdt/2012. This research is a normative legal research using legislative approach, conceptual approach, and philosophical approach. The type and legal materials obtained from primary, secondary, and legal materials, collected through library study, with deductive deduction techniques. The results of this study are, the judge's consideration of the revocation of the Ownership Rights Certificate that is burdened with Rights of Liability based on Decision of the Supreme Court Num. 1138 K/Pdt/2012 is that in the process of making a sale and purchase deed of land rights made by a Land Deed Officer (PPAT) is a legal defect due to engineered by Defendant 1 along*

*with Defendant III (Notary/PPAT), and Defendant 1 did not have the authority to bind Rights of Liability assurance of land rights object. Legal protection against separatist creditors as holders of Rights of Liability, namely the right to obtain their own authority to sell/execute assurance objects without waiting for a court decision. The supposed arrangement for the revocation of Ownership Rights Certificate burdened with Rights of Liability is to strengthen the value of authentic deeds such as the Deed of Rights of Liability that protects the rights of creditors in guaranteeing creditor rights in registering. The PPAT's responsibility for the deed which is canceled based on the Regulation of the Land Deed Officer, namely compensation from the aggrieved party's claims, administrative sanctions, and charged for criminal acts of letter forgery.*

*Keywords: Legal Protection of Creditors; Ownership Rights Certificate; Rights of Liability*

### **Latar Belakang**

Pembatalan Hak Atas Tanah diatur pada Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1999 yang menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan 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.

Tata cara pembatalan hak atas tanah, telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Pasal 1 angka 14 Permenag No.9 Tahun 1999 menyebutkan” pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena (1) permohonan dari yang berkepentingan atau (2) Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif melalui permohonan dari yang berkepentingan diajukan langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan, yakni Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kabupaten/Kota (Kantor Pertanahan). Sedangkan, pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif tanpa melalui permohonan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan dan Pembatalan hak atas tanah karena putusan pengadilan yaitu pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan

langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan.<sup>1</sup>

Dewasa ini, dalam praktik Notaris/ PPAT sering terjadi kesalahan dalam mengambil tindakan hukum yang berkaitan dengan perjanjian kredit beserta jaminannya, yang jaminannya sering menjadi permasalahan atas keaslian objek jaminannya dalam aturan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan tanah yang sering menjadi objek dalam jaminan bank yang akan dibebani hak tanggungan. yang berarti hak kebendaan tersebut sudah ada kreditor semua, dan jika terjadi wanprestasi maka prosedur hukum penyelesaiannya dengan cara di lelang, dijual, dan lainnya tanpa menghilangkan tanggung jawab dari objek yang di jaminankan yang telah diatur dalam undang-undang hak tanggungan serta dalam peranan notaris terhadap akta yang dibuatnya terjadi kesalahan atau cacat hukum maka akan dibatalkan demi hukum yang telah diputuskan oleh pengadilan, yang diakibatkan dari para pihak dan notaris yang tidak berdasarkan penerapan aturan hukum yang telah ditentukan Undang- Undang Jabatan Notaris. Sebagai contoh kasus yang merupakan pengembangan isu hukum dan dipergunakan dalam penelitian ini pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138K/Pdt/2012 yang merupakan gambaran yang relevan untuk mewakili realisasi terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan yang diakibatkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemegang jaminan dengan cara merekayasa akta jual belidan membuat pembebanan hak tanggungan tanpa seizin pemilik asli sertifikat, dan Bank pun tidak melaksanakan Survey Lapangan kepada objek tanah dan bangunan milik Penggugat yang akan dijadikan jaminan APHT dalam pemberian kreditsehingga dapat terjadinya Jaminan Kredit, didalam Putusan Mahkamah Agung hakim memutuskan untuk membatalkan akta - akta yang dibuat danakan di analisis lebih lanjut dari permasalahan tersebut adalah dampak dari akibat pembatalan sertifikat hak milik terhadap perlindungan kreditur pemegang hak tanggungan serta dampak kedepan dari permasalahan tersebut dari tanggung jawab notaris PPAT yang melakukan proses jual beli sampai dengan berakhirnya atau batalnya proses pembebanan hak Tanggungan yang berdasarkandari Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012.

Permasalahan dalam penelitian ini yaitu : *Pertama*, bagaimana pertimbangan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan yang berdasarkan Putusan MA Nomor 1138 k/Pdt/2012? *Kedua*, bagaimanaperindungan hukum terhadap Kreditur Separatis sebagai pemegang Hak Tanggungan? *Ketiga*, bagaimana pengaturan seharusnya terhadap pembatalan

---

<sup>1</sup>Maria S.W.Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta : Kompas , hlm 182.

sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan, dalam rangka perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan ? Keempat, bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibatalkan berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) ?

### **Metode**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan jenis dan bahan hukum diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, dikumpulkan melalui studi kepustakaan, dengan teknik penarikan kesimpulan secara deduktif.

### **Pembahasan**

#### **Pertimbangan Hukum Hakim terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang Dibebani Hak Tanggungan Yang Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 k/Pdt/2012**

Kasus pembatalan akta jual beli hak atas tanah bersertifikat hak milik No.459/Menteng, seluas 250 M2 milik penggugat Henny Nurani, dalam proses balik namanya yang dilakukan oleh tergugat IV, Kantor Pertanahan Kota Bogor, dan pengikatan jaminan hak tanggungan atas objek hak atas tanah tersebut yang dibuat secara melawan hukum dan direkayasa oleh tergugat I Pujo, tergugat II Bank Mandiri, dan tergugat III PPAT Maria, digugat oleh penggugat Henny ke Pengadilan Negeri Bogor, karena telah merugikan kepentingannya dalam kepemilikan sertifikat yang dalam Gugatan dalam Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan yang terjadi sengketa yaitu dalam pengikatan jaminan hak tanggungan atas objek hak atas tanah tersebut yang dibuat secara melawan hukum dan direkayasa oleh tergugat dan dalam Pembuktian Akta Jual Beli yang dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diputusan oleh Mahkamah Agung yang menyatakan cacat demi hukum yang dilakukan dengan unsur itikat tidak baik yaitu tidak sebenarnya /kebohongan yang dilakukan oleh tergugat yang pada awalnya Penggugat yang melakukan hubungan hukum dengan Tergugat I yaitu Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I sebesar Rp70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang tercantum akta No. 08 tanggal 16 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Abdul Hakim SH., Notaris di Bogor dan untuk menjamin pelunasan Hutang kepada tergugat 1 maka penggugat menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 459/Menteng milik penggugat seluas 250 M, yang merupakan tempat tinggal penggugat yang beralamat di jalan terapi 1 Block AE No.6 Rt.01/09 Kelurahan Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor.

Tergugat 1 tanpa seizin penggugat telah mengajukan permohonan kepada PT. Bank Mandiri untuk memperoleh pinjaman kredit dari PT. Bank Mandiri dengan cara melakukan transaksi rekayasa jual beli tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, sehingga Tergugat IV telah mencatatkan dan mendaftarkan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 85/2005 tanggal 31 Maret 2005 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III.

Hal-hal yang telah di rekayasa yaitu Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa Penggugat adalah benar-benar subjek hukum yang menandatangani Akta Jual Beli No. 84 tersebut dan pada faktanya bahwa Penggugat tidak pernah menjual, menyewakan dan/atau mengalihkan kepada Tergugat I atau siapapun juga terhadap tanah dan bangunan serta Penggugat tidak pernah datang dan bertemu dengan pimpinan dan atau karyawan Tergugat II untuk mengajukan permohonan kredit terlebih lagi membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit dan Terbukti dengan tidak adanya survey lapangan oleh petugas/karyawan Tergugat II kepada objek tanah dan bangunan milik Penggugat yang akan dijadikan jaminan (APHT) dalam pemberian kredit dan Penggugat tidak pernah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli dengan Tergugat I di hadapan Tergugat III dan Tergugat I dengan para Tergugat lainnya dalam membuat perjanjian jual beli, perjanjian kredit, APHT dan pencatatan lainnya.

Kantor Pertanahan ataupun Badan Pertanahan Nasional Dalam kasus Pembatalan Akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/PDT/2012, pembatalan akta jual beli tersebut oleh Pengadilan negeri Bogor yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dan Mahkamah Agung didasarkan pertimbangan hukum bahwa Akta jual beli tersebut mengandung unsur perbuatan melawan hukum dalam Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Maria Pranita tersebut melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata pada syarat subjektif dimana objek hak atas tanah yang diperjual-belikan tersebut tidak didasarkan kepada prinsip kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli.

Akta jual-beli hak atas tanah yang dibuat dengan melawan hukum menjadi cacat hukum yang dijadikan dasar proses balik nama di kantor pertanahan kota Bogor dari Akibat hukum proses balik nama pemilik hak atas tanah dengan dasar hukum akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan. Selain itu dengan dasar akta jual beli dan balik nama dilakukan pengikatan jaminan hak tanggungan di Bank Mandiri.

Pengikatan jaminan hak tanggungan atas objek hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.469/Menteng seluas 250 M2 tersebut dilakukan oleh tergugat I Pujo dan tergugat III Bank Mandiri, juga mengandung cacat hukum. Hal ini disebabkan ketidak berwenangan tergugat I Pujo dalam hal melakukan pengikatan jaminan hak tanggungan atas objek hak atas tanah tersebut, karena tanah tersebut diperoleh tergugat I Pujo dengan cara melawan hukum, yaitu dengan merekayasa pembuatan akta jual beli tersebut bersama-sama dengan tergugat III PPAT Maria. Oleh karena dasar pertimbangan putusan pengadilan negeri Bogor, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dan Mahkamah Agung telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, disebutkan bahwa telah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti Lembaga Jaminan yang Hak Tanggungan ini telah diakui seksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditor mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah, yang bertujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditor apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi.

Proses pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin dan tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. dan saat lahirnya hak tanggungan perlu adanya Perlindungan Hukum yang mengikuti ketentuan Pasal 18 ayat (4) ini yang memberikan perlindungan kepada pihak kreditor apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan hapus. Jika didasari dari ketentuan ini maka dengan adanya pembatalan hak sertifikat hak milik yang sedang dijamin maka hapuslah hak debitur atas tanah tersebut dan berarti hak tanggungan terhapus, namun bukan berarti hutang juga terhapus sebagaimana dijelaskan pada Pasal 18 ayat (4) bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Pembatalan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan

Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999, yaitu Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pembatalan pada Putusan Mahkamah Agung yang diakibatkan Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran Akta Jual Beli yang tergugat buat, dan tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan akta yang dibuat menjadi cacat secara hukum karena dibuat berdasarkan itikad tidak baik oleh Tergugat I dan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (kebohongan), sedangkan para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa Penggugat adalah benar-benar subjek hukum yang menandatangani Akta Jual Beli No. 84 tersebut.

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Separatis Sebagai Pemegang Hak Tanggungan yaitu menggunakan teori Keadilan Komutatif yaitu apa yang menjadi penentu hak yang adil, pada hak milik seseorang itu dari awal harus dikembalikan kepadanya dalam yang memberikan kewajiban kepada pihak lain untuk menghormati dan pemberian sanksi berupa ganti rugi bila hak tersebut dikurangi, dirusak dan tidak berfungsi sebagaimana mestinya.

Kreditur dan debitur untuk mendapatkan Perlindungan hukum maka menggunakan perlindungan hukum represif dengan bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Separatis Pemegang Jaminan Hak Tanggungan yaitu Kreditur separatis mempunyai hak untuk dapat kewenangan sendiri menjual/mengeksekusi objek agunan, tanpa menunggu putusan pengadilan (parate eksekusi). Jika terjadi sengketa maka kreditur separatis dapat menjual aset jaminan yang dipegangnya, dan jika terjadi pembatalan sertifikat sehingga jaminan sertifikat yang pemegang hak tanggungan dapat dijual sebagai salah satu upaya bentuk perlindungan hukum secara perdata yang menjadi dasar dalam pelaksanaan eksekusi.

Upaya Kreditur separatis yang dapat dilakukan untuk mendapat perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa atas pembatalan sertifikat yang sedang dijaminakan yaitu Hak Tanggungan pada kasus ini dengan cara, Penggugat meminta adanya perlindungan hukum lainnya dengan cara meminta kepada Hakim untuk melakukan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik

pengugat dan meminta kekuatan hukum yang mengikat agar tergugat tidak dapat melakukan tindakan-tindakan melawan hukum lainnya, dan menuntut Tergugat 1 pada saat dipersidangan lain dengan agenda pertanggung jawaban atas kasus yang kreditor alami.

### **Pengaturan seharusnya terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan, dalam rangka perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan**

Pada Putusan Pengadilan Hakim berpendapat bahwa pada proses pendaftarannya yang tidak dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku dan Para pihak tergugat juga tidak bisa menunjukkan adanya suatu bukti tentang penetapan batas-batas tanah dan dikuatkan dengan keterangan saksi, bahwa tidak pernah terjadinya pengukuran dan tidak pernah dilakukannya pengumuman dari hasil penelitian data fisik dan data yuridis sehingga hakim berpendapat bahwa pihak tergugat dalam proses penerbitan sertipikat tersebut belum memenuhi ketentuan/prosedur dalam proses penerbitan sertipikat tersebut sebagaimana yang ditentukan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengaturan yang seharusnya mengenai pembatalan sertifikat sudah benar atau sesuai dengan aturan undang – undang Hak Tanggungan hanya perlu mengatur lebih tegas lagi terhadap perlindungan hukum preventif yaitu tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak ada pun cara untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Serta untuk memperkuat nilai akta autentik yang dibuatnya seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisikan janji-janji yang lebih kuat untuk melindungi hak kreditur dalam menjaminkan hak kreditur dalam melakukan pendaftaran, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut, dan pada Pasal 11 ayat (2) tentang Janji-Janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak semua janji yang memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi hanya sebagian besar saja. Yaitu Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan debitur Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan kreditur yang Pencantuman elemen atau isi yang wajib ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus Bersifat kumulatif, sehingga harus lengkap dicantumkan guna memenuhi unsur spesialitas dari Hak Tanggungan Apabila lalai mencantumkan

salah satu isi dalam akta tersebut mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum walau pun batal demi hukum akan lebih diberatkan denda yang besar atau ancaman adanya hukuman Pidana dikarenakan adanya Unsur Kesengajaan.

Serta yang perlu diingat oleh pihak perbankan adalah, notaris sebagai pejabat dalam mengadakan perjanjian kredit di hadapan Notaris/PPAT, pihak perkreditan bank tetap dituntut peran aktif untuk memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan, karena kemungkinan terjadi kesalahan atau kekeliruan atas suatu perjanjian kredit yang dibuat secara notariil tetap ada. Sehingga, pihak perbankan tidak secara mutlak bergantung pada notaris, tetapi notaris harus dianggap sebagai mitra dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit, serta yang banyak ditemukan juga yaitu PPAT yang kurang memperhatikan dan menerapkan aturan secara konsisten yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga.

Pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijadikan rujukan terhadap permasalahan ini yang mana segala kebendaan yang berhutang menjadi tanggungan untuk segala perikatan. Yang menjadi suatu asas dalam setiap perikatan, bahwa setiap hutang harus dilakukan pelunasannya, dan menjadi tanggungan untuk pelunasannya hutang debitur tersebut, dari ketentuan inilah yang menjadi perlindungan bagi kreditur untuk pelunasan utang debitur.

### **Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta yang dibatalkan berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT)**

Pertanggung jawaban yang diberikan terhadap Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum yang perbuatan tersebut menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, yaitu tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga. Untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut. Kesemua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak

disengaja bahkan bilamanapun ada yang disadari dan disengaja oleh PPAT sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu pihak maupun para pihak sangatlah kecil atau jarang ditemukan. Disisi lain, bilamanapun tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kurang-hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari PPAT bersangkutan, dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut.

Apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal oleh putusan pengadilan, dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya, maka PPAT bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan. Menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006) ditentukan “PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Pada Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138k/Pdt/2012 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta yang dibatalkan berdasarkan Undang – Undang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pertanggungjawaban PPAT menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006) ditentukan PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan

tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Selain itu, PPAT juga mempunyai tanggung jawab secara administratif dan secara keperdataan.

Notaris bertanggung jawab atas penggantian rugi dari gugatan para pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya akta jual beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan cacat hukum tersebut. Disamping itu PPAT bertanggung jawab secara administratif dalam hal penjatuhan sanksi berupa teguran tertulis, skorsing serta pemecatan dari jabatannya karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang bersertipikat tersebut. Selain hukuman administratif pertanggungjawaban PPAT juga dapat dituntut secara pidana yaitu PPAT bertanggung jawab terhadap tindak pidana pemalsuan surat, menggunakan surat palsu atau memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik sebagaimana termuat di dalam Pasal 262, 263 dan 266 KUH Pidana dengan ancaman hukum pidana maksimal 6 tahun penjara.

Bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan terkait dengan kasus dalam penelitian ini meliputi:

- a. Perdata. Konstruksi pertanggung jawaban secara perdata oleh Notaris adalah Notaris terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata dalam membuat aktanya. Karena apabila dalam praktek terbukti memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Notaris/PPAT tersebut.
- b. Pidana. Pertanggung jawaban secara pidana oleh Notaris maupun PPAT adalah Notaris/PPAT juga melakukan tindak pidana sebagai berikut:
  1. Membuat surat palsu yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP)
  2. Melakukan Pemalsuan (Pasal 264 KUHP)
  3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)
  4. Melakukan, menyuruh untuk melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 dan 266 KUHP).
  5. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat 1 dan 2 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 dan 266 KUHP. Atas Pasal-pasal dalam KUHP tersebut, Notaris dapat dikenai pidana penjara minimal 6 (enam) tahun dan penjara maksimal selama 8 (delapan) tahun.

- c. Administratif. Notaris/PPAT dalam menjalankan kewajibannya telah terbukti membuat akta dengan melanggar pasal-pasal dalam UUJN, Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kode etik profesinya, maka baik Notaris/PPAT dapat dikenai sanksi administratif sebagaimana yang termuat dalam Pasal 85 Undang - Undang Jabatan Notaris , yaitu:
1. Teguran lisan
  2. Teguran tertulis
  3. Pemberhentian sementara
  4. Pemberhentian dengan hormat
  5. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Akibat hukum bagi Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan yaitu pembatalan akibat perkara perdata, pidana, maupun kesalahan administratif oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan akta, secara umum akibat hukum dibatalkannya akta otentik oleh Pengadilan yaitu Batal demi hukum yang akibatnya, perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut dengan suatu putusan pengadilan. selanjutnya Dapat dibatalkan yaitu perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan apabila melakukan perbuatan yang melawan hukum, maka dapat diberi sanksi berupa diberhentikan dengan tidak hormat apabila oleh pengadilan Notaris dijatuhi pidana penjara lebih dari 5 (lima) tahun, seperti yang telah diatur di dalam Pasal 13 Undang – Undang Jabatan Notaris dan Pertanggungjawaban PPAT menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006).

### **Kesimpulan**

Dari uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pertimbangan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan yang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 k/Pdt/2012 adalah bahwa dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dilakukan secara melawan hukum sehingga menjadi cacat hukum, yang dilakukan dengan cara rekayasa oleh tergugat I dengan tergugat III yaitu Notaris/PPAT ,serta tergugat 1 yang tidak memiliki kewenangan yang melakukan pengikatan jaminan hak tanggungan atas objek hak atas tanah tersebut yang menimbulkan Pembatalan akta jual beli hak atas tanah dan telah terbukti dalam putusan pengadilan telah

- dilakukannya perbuatan melawan hukum dan telah merugikan penggugat, sehingga semua proses akta jual beli dibatalkan oleh Mahkamah Agung.
2. Perlindungan hukum terhadap Kreditur separatis sebagai pemegang Hak Tanggungan yaitu hak untuk dapat kewenangan sendiri menjual/mengeksekusi objek agunan tanpa menunggu putusan pengadilan, karena telah terjadi sengketa oleh karena itu kreditur separatis dapat menjual aset jaminan yang dipegangnya, dan jika terjadi pembatalan sertifikat maka jaminan sertifikat yang pemegang hak tanggungan tersebut dapat dijual sebagai salah satu upaya bentuk perlindungan hukum secara perdata yang menjadi dasar dalam pelaksanaan eksekusi, Ketentuan Pasal 18 ayat (4) yang memberikan perlindungan kepada pihak kreditur apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan hapus dan yang menyebabkan kreditur kehilangan barang jaminan untuk pelunasan utang debitur dan hal tersebut berdampak pada ketika debitur wanprestasi, kreditur tidak bisa lagi melakukan penjualan secara lelang sebagaimana karakteristik dari hak tanggungan, kreditur harus melakukan upaya-upaya hukum lainnya, baik melalui jalur litigasi maupun non litigasi dengan menuntut Tergugat 1 pada saat dipersidangan lain dengan agenda pertanggung jawaban atas kasus yang kreditur tersebut, dan telah diatur pada Pasal 18 ayat (4) bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.
  3. Pengaturan seharusnya terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan, dalam rangka perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yaitu terhadap perlindungan hukum secara preventif, preventif yaitu tindakan yang dilakukan oleh pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak dan cara untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. memperkuat nilai akta autentik seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisikan janji-janji yang lebih kuat untuk melindungi hak kreditur dalam menjaminkan hak kreditur dalam melakukan pendaftaran, yang pada Pasal 11 ayat (2) tentang Janji-Janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak semua janji yang memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi hanya sebagian besar saja. sehingga harus lengkap dicantumkan guna memenuhi unsur spesialitas dari Hak Tanggungan apabila lalai mencantumkan salah satu isi dalam akta tersebut mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum walau pun batal demi hukum akan lebih diberatkan denda yang besar atau ancaman adanya hukuman Pidana dikarenakan adanya Unsur Kesengajaan dan mengatur akibat hukum yang melakukan pembatalan yang diakibatkan cacat administrasi, dan dalam pemberian jaminan dalam penyelesaian sengketa dengan ganti rugi serta perlindungan hukum terhadap kreditur tidak dapat dirugikan

4. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta yang dibatalkan berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) yaitu Pertanggung jawaban hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan Akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertifikat yang dibatalkan oleh pengadilan adalah bahwa notaris/PPAT bertanggung jawab atas penggantian rugi dari gugatan para pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya akta jual beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan cacat hukum tersebut. Disamping itu PPAT bertanggung jawab secara administratif dalam hal penjatuhan hukuman berupa teguran tertulis, skorsing serta pemecatan dari jabatannya karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang bersertipikat tersebut. Selain hukuman administratif pertanggungjawaban PPAT juga dapat dituntut secara pidana yaitu PPAT bertanggung jawab terhadap tindak pidana pemalsuan surat, menggunakan surat palsu atau memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik sebagaimana termuat di dalam Pasal 262, 263 dan 266 KUH Pidana dengan ancaman hukum pidana maksimal 6 tahun penjara.

## Daftar Pustaka

- Adjie, Habib, 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Ali, Zainudin, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Amriani, Nurnaningsih, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Amrih, Ivida Dewi dan Herowati Poesoko, 2011, *Hak Kreditor Separatis dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitor Pailit*, Yogyakarta: LaksBang Press Indo
- Baharudin, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah”, *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 No.1, Maret 2014, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung.
- Ibrahim, Johnny, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing.
- Indrajaya, Rudi, 2002, *Peraturan Jabatan PPAT dan Ketentuan Pelaksananya*, Bandung: Notarius & Kita.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdurahman Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media.
- Nurdin, Nurdin, 2014. *Filsafat Hukum (Tokoh-Tokoh Penting Filsafat: Sejarah dan Intisari Pemikiran)*, Jakarta: Litera Antar Nusa.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Perangin, Effendi, 1996, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta Rajawali Press.
- Prawira, I Gus Bagus Yoga, “Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah”, *Jurnal IUS*, Vol. IV No. 1, 2016, Fakultas Hukum Universitas Mataram.
- Sudarmanto, 2010, *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik*, Surabaya : Mitra Ilmu.
- Supramono, Gatot, 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan.