

JUSTICIA SAINS: JURNAL ILMU HUKUM

Published by The Law Faculty of Sang Bumi Ruwa Jurai University, Indonesia
Volume 10 Nomor 01, Juni 2025 ISSN (Print) **2527-4201** ISSN (Online) **2502-1788**
Journal Homepage: <https://jurnal.saburai.id/index.php/hkm>
 : [10.24967/jcs.v10i1.3790](https://doi.org/10.24967/jcs.v10i1.3790)

Implikasi Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan

Rieka Anita Sari

Magister Kenotariatan, Universitas Pancasila, Indonesia.

Article Info

Corresponding Author:

Rieka Anita Sari

✉ swastamitha21@gmail.com

Page: 194 – 214

History:

Submitted: 10-01-2025

Revised: 05-05-2025

Accepted: 20-06-2025

Published: 30-06-2025

Keyword:

[Land Deed Official, Deed Annulment, Legal Implications, Court Decision.]

Kata Kunci:

[Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pembatalan Akta, Implikasi Hukum, Putusan Pengadilan.]

Abstract

[This paper aims to analyse the legal implications on deeds made by officials who make land deeds that are canceled by the court (Case Study of Tangerang District Court Decision No. 473/Pdt.G/2019 concerning Cancellation of Dependent Rights). The cancellation of the deed by the court can have significant legal consequences for various parties, including PPAT, parties involved in the transaction, and interested third parties. The research method used is normative juridical with a case approach. The results of the study show that the cancellation of deeds by the court is generally caused by various factors, such as legal defects in the making of deeds, violations, procedures, or fraud committed by PPAT or related parties. The implications of the cancellation include material losses for the parties involved, a decrease in public confidence in the credibility of PPAT, and the potential for further lawsuits against PPAT. The cancellation of this deed also has an impact on the legal status of transactions made under the cancelled deed, as well as affecting the legal rights of third parties who may not be directly involved in the case but are affected by the court decision.]

Abstrak

[Penulisan ini bertujuan untuk menganalisis Implikasi Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 473/Pdt.G/2019 Tentang Pembatalan Hak Tanggungan). Pembatalan akta oleh pengadilan dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan bagi berbagai pihak, termasuk PPAT, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, dan pihak ketiga yang berkepentingan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan akta oleh pengadilan umumnya disebabkan oleh berbagai faktor, seperti adanya cacat hukum dalam pembuatan akta, pelanggaran, prosedur, atau kecurangan yang dilakukan oleh PPAT atau pihak terkait. Implikasi dari pembatalan tersebut mencakup kerugian material bagi pihak yang terlibat, penurunan kepercayaan publik terhadap kredibilitas PPAT, dan potensi gugatan hukum lebih lanjut terhadap PPAT. Pembatalan akta ini juga berdampak pada status hukum dari transaksi yang dilakukan berdasarkan akta yang dibatalkan, serta mempengaruhi hak-hak hukum dari pihak ketiga yang mungkin tidak terlibat langsung dalam kasus tersebut namun terpengaruh oleh putusan pengadilan.]



Copyright © 2025 by
Justicia Sains: Jurnal
Ilmu Hukum.

Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum is
licensed under a Creative Commons
Attribution-NonCommercial 4.0
International License.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris Sebagai sebuah entitas, negara perlu mempunyai tujuan. Sedangkan tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia dituangkan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945): “Negara Indonesia melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh darah Indonesia serta untuk mewujudkan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan turut serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial berdasarkan Pancasila.” Hal ini menunjukkan bahwa Indonesia sebagai negara hukum menganut paham negara yang mengutamakan kesejahteraan warga negaranya.”¹

Pemerintah menetapkan undang-undang dan peraturan ketat lainnya yang mengatur tindakan setiap warga negara untuk menjamin kepastian hukum. Kenyataan bahwa Indonesia adalah negara hukum (rechstaat) membuktikan adanya jaminan kepastian hukum oleh pemerintah dalam segala bidang kehidupan berbangsa dan bernegara. Perlindungan hukum yakni mengutamakan kemurnian serta keadilan, serta kepastian dan kedisiplinan dijamin oleh asas supremasi hukum. Hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat harus ditentukan secara jelas dengan alat bukti, antara lain untuk menjaga kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum².

Dalam rangka mengedukasi masyarakat dan pihak-pihak mengenai hukum, pemerintah selanjutnya membentuk profesi hukum untuk membantu mereka yang kurang memahami prosedur dan proses hukum yang harus mereka lalui dalam suatu

¹ Peter Mahmud Marzuki, 2023, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ed Revisi, Cetakan 21, Kencana, Jakarta, hlm 121 dan hlm 128

² Habib Adjie dan Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban PPAT dalam Pembuatan Akta*, Cet. I, (Jakarta, C.V. Mandar Maju, 2011), hlm 115

perkara. Disekitar kita banyak terdapat profesi hukum seperti advokat/pengacara atau notaris/PPAT. Berbagai pejabat diberi wewenang oleh pemerintah untuk melakukan tindakan nyata. Suatu dokumen yang dibuat oleh pejabat publik yang mempunyai kewenangan hukum dan bobot hukum yang lebih besar dari pada akta di bawah tangan dianggap autentik. Pemerintah telah memberikan kewenangan kepada beberapa pejabat untuk melaksanakan perbuatan shaleh, antara lain notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Pejabat publik yang mempunyai wewenang untuk mengesahkan akta-akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun disebut dengan Pengawas Badan Umum (PPAT)³. Sebagaimana undang-undang menyebut PPAT sebagai pejabat publik, maka undang-undang hanya menyebut PPAT sebagai pejabat publik melalui peraturan pemerintah. PPAT mempunyai kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dan membuat akta asli yang dapat menjadi bukti yang baik dalam proses hukum pertanahan.

Perbuatan hukum yang dimaksud dengan PPAT adalah perjanjian pengalihan hak atas tanah yang memberikan hak atas tanah baru dan memerlukan pengesahan melalui akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya dapat dilakukan secara sah melalui pembelian, penjualan, atau hibah tanah. Pembelian dan penjualan tanah merupakan transaksi sah dimana penjual mengalihkan hak kepemilikan kepada pembeli yang pada saat itu juga memberikan pembayaran kepada penjual. Pasal 20 ayat (2) UU Pokok Agraria, Pasal 28 ayat (3), dan Pasal 35 ayat (3) UU Pokok Agraria semuanya memperjelas hal ini dengan menyatakan

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang, praktisi hukum)*, Rajawali, Jakarta, 1994, hlm. 13

bahwa hak guna bangunan dan hak milik dapat dipindahtangankan⁴.

Fungsi pejabat pembuat akta tanah dalam industri perbankan akan menjadi topik utama dalam tulisan ini. Dalam industri perbankan, PPAT berperan penting dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada bank ketika mereka saling bertransaksi dengan agunan seperti tanah. Dengan melaksanakan tugasnya secara kompeten dan mematuhi persyaratan hukum yang relevan, PPAT membantu mengurangi risiko hukum dan perselisihan serta menjamin kelancaran dan efisiensi pelaksanaan transaksi kredit.

Tanggung Jawab Administratif Notaris dan PPAT Peraturan administratif seperti kode etik profesi dan peraturan yang mengatur tentang NNotaris dapat dilihat dalam UUJN. Notaris dan PPAT tunduk pada peraturan internal berdasarkan kode etik dan peraturan eksternal berdasarkan peraturan perundang-undangan lainnya. Sanksi administratif terhadap PPAT dituangkan dalam Pasal 85 UUJN. Sanksi tersebut berupa teguran tertulis dan lisan serta pemberhentian sementara karena penghinaan. Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 PP Pendaftaran Tanah serta peraturan dan arahan Menteri atau pejabat lain yang ditunjuk harus ditaati. Kegagalan untuk melakukan hal tersebut dapat mengakibatkan tindakan administratif, yang dapat berupa pemberhentian dengan peringatan tertulis dan kemungkinan penuntutan oleh pihak yang merasa dirugikan karena melanggar ketentuan ini. Ketentuan Pasal 10 PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPPAT juga mengatur sanksi administratif terhadap PPAT. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa anggota yang melanggar kode etik dapat dikenakan teguran, peringatan, skorsing, dan pemberhentian tidak dengan

⁴ Ibid.

hormat.

Suatu akta yang batal demi hukum berdasarkan penetapan pengadilan mempunyai akibat hukum sebagai berikut: batal, batal dan tidak berlaku. Karena adanya pengingkaran para pihak terhadap isi perjanjian yang ditandatangani sebelum PPAT, maka akta PPAT tersebut menjadi dapat digugat. Apabila isi akta PPAT ternyata tidak benar, maka pihak yang menganggap adanya akta tersebut merugikan dirinya dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Apabila pengadilan menyatakan suatu akta batal demi hukum, maka NOTARIS/PPAT bertanggung jawab atas segala akta PPAT yang tidak memenuhi syarat formil, materiil, dan fisik akta. dan setiap orang yang dilindungi oleh akta itu. Kesalahan pengesahan keputusan PPAT dalam ranah pidana, administratif, dan perdata bisa jadi disebabkan oleh kesalahan PPAT. Sehubungan dengan hal tersebut, maka penelitian ini dilakukan untuk mengetahui implikasi hukum terhadap akta yang dibuat pejabat pembuat akta tanah yang dibatalkan oleh pengadilan (studi kasus putusan pengadilan negeri tangerang no. 473/PDT.G/2019 tentang pembatalan hak tanggungan). Selain menganalisis kasus-kasus pengadilan terkait, esai ini akan mengkaji literatur tentang fungsi PPAT dalam transaksi keuangan dan mengevaluasi undang-undang yang mengatur prosedur PPAT. Dengan menggunakan pendekatan ini, penelitian ini diharapkan dapat membantu menjelaskan dampak hukum terhadap praktik profesi serta kompleksitas tanggung jawab PPAT.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, maka dapat diidentifikasi dua pokok permasalahan yang akan dibahas oleh peneliti, yaitu:

1. Bagaimana implikasi hukum terhadap akta yang dibuat pejabat pembuat akta tanah yang dibatalkan oleh pengadilan dan apa saja tanggung jawab dan kewajiban PPAT jika akta yang

dibuatnya dibatalkan oleh Pengadilan?

2. Bagaimana ketentuan tentang akta yang dibuat pejabat pembuat akta tanah yang dibatalkan oleh pengadilan?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan hukum normatif. Sama halnya dengan penelitian doktrinal, penelitian hukum normatif diartikan sebagai penelitian berdasarkan bahan hukum yang membaca dan mengkaji bahan hukum primer dan sekunder guna menghasilkan teori, argumentasi, atau konsep baru yang digunakan sebagai uraian dalam pemecahan masalah⁵.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Hukum Terhadap Akta yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Dibatalkan oleh Pengadilan

Implikasi hukum terhadap akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibatalkan oleh pengadilan dapat sangat kompleks dan memiliki konsekuensi yang luas bagi pihak-pihak yang terlibat 61 berikut adalah penjelasan lebih detail dan terperinci mengenai implikasi hukum terhadap akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibatalkan oleh pengadilan dalam konteks Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 473/Pdt.G/2019 mengenai pembatalan hak tanggungan, serta teori yang digunakan untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Akta yang dibuat oleh PPAT, seperti akta jual beli tanah atau akta pemberian hak tanggungan, merupakan dokumen yang diakui secara hukum sebagai bukti autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi. Namun, dalam praktiknya, akta-akta ini dapat dibatalkan oleh pengadilan karena alasan-alasan tertentu, seperti adanya cacat hukum baik dalam substansi maupun prosedur pembuatannya. Pembatalan ini membawa implikasi hukum yang signifikan bagi para pihak yang terlibat, termasuk PPAT itu sendiri.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Kencana, 2011), 3

Dalam hukum perdata Indonesia, akta autentik adalah dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT, dan berfungsi sebagai alat bukti yang sah di hadapan pengadilan. Menurut Pasal 1868 KUHPerdata, akta autentik memiliki tiga unsur utama: dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dan dilakukan di tempat pejabat tersebut berada. Pembatalan akta oleh pengadilan dapat disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk:

- (1) Cacat substansi: Ketidaksesuaian dalam materi akta, seperti tidak sahnya persetujuan pihak yang berkepentingan, atau adanya kekhilafan, penipuan, atau paksaan yang mempengaruhi kesepakatan
- (2) Cacat Formal: Pelanggaran terhadap prosedur formal yang diwajibkan dalam pembuatan akta, seperti ketidaklengkapan tanda tangan pihak- pihak yang berkepentingan atau ketidakadilan dalam pelaksanaan prosedur oleh PPAT

Pembatalan oleh pengadilan berarti bahwa akta tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal (*ex tunc*), yang secara hukum menghapus semua efek yang seharusnya timbul dari akta tersebut. Ini berarti akta yang awalnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna kini kehilangan kekuatan hukum dan tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar hukum yang sah. Jika akta hak tanggungan dibatalkan, maka hak kreditur untuk mengeksekusi hak tanggungan atas objek jaminan juga menjadi batal. Hal ini dapat menyebabkan kreditur kehilangan kepastian hukum atas jaminan piutangnya, sementara debitur mungkin harus mencari solusi alternatif untuk menyelesaikan kewajibannya. Pihak ketiga yang beritikad baik yang mungkin telah memperoleh hak berdasarkan akta yang kemudian dibatalkan dapat mengalami kerugian. Hukum memberikan perlindungan kepada pihak ketiga yang beritikad baik, tetapi implementasinya bergantung pada jenis cacat dan pertimbangan pengadilan.

Kasus Pembatalan Akta di PN Tangerang No. 473/Pdt.G/2019 melibatkan pembatalan akta pemberian hak tanggungan di mana pengadilan menemukan bahwa akta tersebut dibuat tanpa memenuhi persyaratan substansial, yaitu ketidaksepakatan yang sah dari pihak pemilik. Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya menekankan bahwa akta hak tanggungan harus memenuhi seluruh persyaratan hukum yang berlaku, baik substantif maupun formal. Dalam hal ini, pengadilan menemukan adanya cacat persetujuan sehingga membatalkan akta tersebut dengan pertimbangan hukum bahwa kesepakatan yang didasari ketidakabsahan tidak dapat diakui sebagai sah.

Pembatalan ini tidak hanya membatalkan hak tanggungan yang menjadi dasar akta, tetapi juga mempengaruhi hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Kreditur kehilangan hak istimewa atas jaminan, dan debitur mungkin harus menghadapi tuntutan pembayaran penuh tanpa jaminan khusus. Bagi PPAT, hal ini dapat berarti tanggung jawab profesional yang serius, termasuk kemungkinan tuntutan ganti rugi dari pihak-pihak yang dirugikan. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memenuhi persyaratan legalitas dan keabsahan. Kelalaian atau kesalahan dalam verifikasi dokumen, pengabaian prosedur formal, atau keterlibatan dalam tindakan yang melanggar etika profesi dapat mengakibatkan sanksi administratif dan hukum. Sanksi terhadap PPAT dapat berupa peringatan, pembekuan izin, pencabutan izin praktik, atau bahkan tuntutan pidana jika ditemukan unsur kesengajaan yang merugikan pihak lain. Sanksi ini diatur oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai badan pengawas PPAT.

PPAT harus selalu mematuhi prosedur yang ketat dalam pembuatan akta, termasuk melakukan verifikasi menyeluruh terhadap keabsahan dokumen dan persetujuan pihak-pihak yang terlibat. Pelatihan berkelanjutan dan pembaruan pengetahuan hukum juga

menjadi kunci untuk mencegah terjadinya pembatalan akta. Kesimpulannya, Pembatalan akta oleh pengadilan membawa dampak yang luas terhadap keabsahan dokumen dan hak-hak yang seharusnya timbul darinya. Hal ini menunjukkan pentingnya kehati-hatian dan kepatuhan terhadap prosedur hukum oleh PPAT dalam pembuatan akta. Untuk mengurangi risiko pembatalan akta, diperlukan upaya peningkatan kualitas dan integritas PPAT melalui pendidikan berkelanjutan, pengawasan yang lebih ketat oleh otoritas terkait, serta perbaikan regulasi yang memperjelas tanggung jawab dan standar operasional PPAT.

B. Ketentuan Tentang Akta Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Dibatalkan Oleh Pengadilan

Ketentuan tentang akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibatalkan oleh pengadilan, dengan mengacu pada studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 473/Pdt.G/2019 mengenai pembatalan akta pemberian Hak Tanggungan. Penjelasan ini mencakup aspek hukum positif, landasan teori, serta implikasi hukum yang relevan. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara, akta autentik adalah dokumen yang dibuat oleh pejabat yang berwenang di tempat di mana akta itu dibuat dan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Dalam konteks ini, PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berhubungan dengan perbuatan hukum atas tanah, seperti jual beli, hibah, dan hak tanggungan.

Akta PPAT adalah dokumen resmi yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk mencatat perbuatan hukum tertentu mengenai tanah dan bangunan. Akta ini diperlukan sebagai bukti tertulis untuk peralihan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan, atau tindakan hukum lainnya yang terkait dengan

tanah. Akta PPAT memiliki fungsi dan kedudukan sebagai bukti otentik, dasar pendaftaran di kantor pertanahan, menjamin kepastian hukum, dan alat untuk mencegah sengketa. Akta PPAT memiliki kekuatan hukum yaitu kekuatan pembuktian sempurna, bersifat konstitutif dan deklarator, dan tidak dapat diganggu gugat secara sepihak.

Akta PPAT dapat dibatalkan oleh pengadilan jika terbukti terdapat cacat hukum, seperti penipuan, kekhilafan, atau pelanggaran prosedur dalam pembuatannya. Pembatalan ini akan mengakibatkan akta tersebut tidak sah dan dianggap tidak pernah ada (*null and void*). Jika terdapat kesalahan administratif atau penulisan dalam akta, maka dapat dilakukan koreksi atau pembetulan dengan persetujuan semua pihak yang terlibat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. PPAT bertanggung jawab atas kebenaran data dan proses pembuatan akta. Jika terjadi pelanggaran atau kelalaian, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum, baik perdata, administratif, maupun pidana. PPAT memiliki peran dalam sistem pertanahan, yaitu memastikan kepastian hukum, pencegahan sengketa, dan mendukung administrasi pertanahan. Berikut beberapa poin penting terkait ketentuan-ketentuan mengenai kedudukan Akta PPAT di Indonesia berkaitan dengan Pembatalan Akta yang dibuat PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan:

- 1) **Batal Demi Hukum:** Akta yang dibatalkan dianggap tidak pernah ada sejak awal, sehingga perbuatan hukum yang berdasarkan akta tersebut dianggap tidak sah.
- 2) **Pembatalan Pendaftaran Tanah:** Jika akta tersebut telah digunakan untuk pendaftaran peralihan hak di BPN, maka sertifikat yang telah diterbitkan harus dibatalkan atau dikoreksi.
- 3) **Pengembalian Keadaan Semula:** Para pihak harus dikembalikan ke posisi semula sebelum akta dibuat. Misalnya, hak atas tanah yang telah dialihkan harus dikembalikan kepada pemilik awal.
- 4) **Tanggung Jawab PPAT:** PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum jika terbukti lalai atau melakukan kesalahan dalam pembuatan akta. Sanksi dapat berupa sanksi administratif (teguran, pemberhentian sementara), perdata

(ganti rugi), atau pidana (jika ada unsur tindak pidana seperti pemalsuan atau penipuan).

Pembatalan akta PPAT oleh pengadilan umumnya didasarkan pada adanya cacat hukum, baik formil maupun materil. Dalam konteks hukum perdata, cacat formil mencakup ketidaksesuaian dengan prosedur atau bentuk yang diatur oleh hukum, sedangkan cacat materil mencakup kesalahan substansial yang mempengaruhi hak-hak para pihak, seperti penipuan, kesalahan fakta, atau pemalsuan. Ketentuan pembatalan akta oleh pengadilan merujuk pada:

- 1) Pasal 1320 KUHPperdata: Syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian, dan suatu sebab yang halal. Jika salah satu syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dapat dibatalkan.
 - 2) Pasal 1338 KUHPperdata: Menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pembatalan akta oleh pengadilan berarti akta tersebut dianggap tidak sah, dan perjanjian yang diatur dalam akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum lagi.
- Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 473/Pdt.G/2019, Pengadilan Negeri Tangerang membatalkan akta pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Alasan utama pembatalan adalah ditemukan adanya cacat hukum dalam proses pembuatan akta tersebut, di mana salah satu syarat sah perjanjian tidak terpenuhi. Dalam kasus ini, akta pemberian Hak Tanggungan dinyatakan batal karena terdapat kesalahan substantif yang signifikan, yakni ketidakakuratan data atau fakta yang seharusnya diverifikasi oleh PPAT. Misalnya, keberadaan pihak yang berkeberatan dengan pembuatan akta atau adanya perselisihan mengenai hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan. Pengadilan memutuskan bahwa akta tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Pembatalan ini didasarkan pada prinsip bahwa akta autentik harus memenuhi semua persyaratan hukum agar memiliki kekuatan

hukum yang sempurna. Jika terdapat kekeliruan dalam hal substantif atau prosedural, maka akta tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan. Pengadilan mengacu pada asas "*lex dura sed tamen scripta*," yang berarti hukum harus ditegakkan meskipun keras. Dalam konteks ini, akta yang dibuat PPAT harus mematuhi hukum secara ketat, dan pelanggaran sekecil apa pun dapat berakibat pada pembatalan.

Dari uraian kasus tersebut, dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengartikan "kredit" sebagai "penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengannya, berdasarkan suatu perjanjian atau perikatan pinjam-meminjam antara suatu bank dengan pihak lain yang mensyaratkan adanya peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu disertai bunga." Pengertian tersebut berdasarkan pada Pasal 1 angka 11. Sedangkan, "Kredit adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan suatu perjanjian atau perjanjian pinjam- meminjam antara BUK dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasinya." utangnya setelah jangka waktu tertentu disertai bunga," sesuai Pasal 1 angka 5 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 11 Tahun 2023 tentang Kebijakan Insentif Likuiditas Makroprudensial. Kredit diartikan sebagai "*the ability to borrow on the opinion held by the lender that it will be repaid*" oleh John Bouvier dalam Mariam Darus Badruzaman. Jika diterjemahkan, kredit diartikan sebagai ketersediaan uang atau dana untuk dipinjamkan kepada individu atau badan yang dipercaya dan mempunyai kemampuan untuk mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan⁶. *The Ability of a business person to borrow money, or obtain goods on time, regardless of the favorable opinion held by a*

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1978), hal. 23.

particular lender, regarding its solvency and reliability" adalah definisi lain dari kredit menurut Black's Law Dictionary⁷.

Bagian dari suatu perjanjian adalah perjanjian kredit. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur tentang syarat-syarat suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Bunyinya sebagai berikut: "Empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat mengikat secara hukum: persetujuan para pihak untuk terikat satu sama lain, kemampuan mereka untuk membuat perjanjian. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas perjanjian kredit dianggap sah apabila memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata bahwa suatu perjanjian harus mengandung kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian kredit adalah perjanjian yang dilakukan antara bank dengan nasabah. Perjanjian kredit memiliki persamaan seperti perjanjian utang-piutang. Akan tetapi, perjanjian kredit dengan perjanjian utang piutang memiliki perbedaan yakni perjanjian kredit dilakukan oleh bank sebagai kreditur sedangkan utang piutang dilakukan oleh masyarakat pada umumnya⁸.

Perjanjian kredit di Bank dimana penandatanganan aktanya oleh pejabat Bank tidak selalu bersamaan dengan debitur belum memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Hal tersebut disebabkan karena berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, debitur belum dianggap memiliki kesepakatan untuk mengikatkan diri. Selain itu, perjanjian kredit yang ditanda tangani Bank terlebih dahulu tidak bersamaan dengan debitur juga tidak memenuhi asas *pacta sunt servanda* sebagaimana pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, sehingga belum memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak.

⁷ Henry Black Campbell, *Black's Law Dictionary Sixth Edition*, (St Paul Minn: West Publishing Vo, 1990), hal. 367

⁸ <https://www.hukumonline.com/berita/a/yuk-pahami-hukum-jaminan-dan-perjanjian-kredit-di-indonesia-lt5d9b211828b1e/>

Setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapapun, bahkan mereka bebas untuk menentukan bentuk, isi dan syarat-syarat dalam perjanjian. Namun banyak orang awam yang tidak mengerti jika suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHperdata. Dalam hal ini jika ada salah satu pihak dalam perjanjian ada yang dirugikan maka sangat sulit untuk mengajukan gugatan, dikarenakan tidak sahnya suatu perjanjian yang mereka buat. Untuk itu peran PPAT sangat diperlukan dalam membuat Akta perjanjian Notariil, agar para pihak terpenuhi dan tercapai tujuannya agar tidak terjadi wanprestasi dikemudian hari. Selama perjanjian masih berlaku para pihak harus tunduk terhadap pasal-pasal dalam perjanjian yang mereka sepakati sampai berakhirnya perjanjian tersebut⁹.

Hukum perjanjian, batal demi hukum (*nietig*) merupakan istilah kausa yang halal. Sedangkan dapat dibatalkan dimaksudkan untuk perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan). Berbeda dengan keadaan yang dapat dibatalkan, keadaan batal demi hukum tidak memerlukan permintaan dari para pihak. Walaupun begitu, menurut R. Subekti, jika suatu perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, namun ada yang menggugat, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan penulisan ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan norma atau norma dalam hukum positif¹⁰.

Perbedaan antara kebatalan dan pembatalan terletak pada ada atau tidaknya permintaan suatu pihak. Pasal dalam KUHPperdata, terdapat dua jenis batal: pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan pembatalan tak mutlak (*relatief*). Yang pertama, perjanjian harus dianggap batal sejak semula dan terhadap siapapun juga

⁹ Sumini, Amin Purnawani, Peran PPAT Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Jurnal Akta Unissula74

¹⁰ Nationally Accredited Journal, Jurnal Akta Suwardi, The Synchronization Necessary of Notary Supervision by Notary Supervisory and Honour Council, Volume 8 No. 2, June 2021

meskipun tidak diminta oleh suatu pihak, sedangkan yang kedua, pembatalan terjadi bila diminta oleh orang-orang tertentu dan hanya berlaku terhadap orang tertentu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 98 ayat (1) UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut UUPB), yang berwenang untuk mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan adalah Direksi. Direksi dalam hal ini adalah Pimpinan Cabang bank dan pihak Legal Officer dalam hal ini adalah Legal Drafting adalah karyawan Bank yang bertugas membuat perjanjian kredit. Kemudian ketentuan Pasal 103 UUPB menentukan bahwa Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan Perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa. Yang dimaksud kuasa di sini adalah kuasa khusus untuk perbuatan tertentu sebagaimana disebutkan dalam surat kuasa (Penjelasan Pasal 103 UUPB).

Dalam hal mengantisipasi terhadap kondisi-kondisi tertentu dalam hal ini Ketika pengikatan terjadi secara bersamaan di mana seorang Notaris dan PPAT tidak mungkin berada dalam 2 (dua) tempat yang berbeda, maka menurut penulis segala kegiatan Notaris dan PPAT harus dilakukan di kantor Notaris dan PPAT, dengan penandatanganan akta yang dilakukan di kantor Notaris dan PPAT, penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan para pihak dan saksi-saksi akan terhindarkan di mana Notaris dan PPAT secara kolektif menandatangani akta-akta tersebut di hadapan para pihak dan saksi-saksi terkecuali pada tahap pembacaan akta. Dengan demikian potensi terjadinya sengketa terhadap pemungkiran tandatangan dari pihak debitor yang disebabkan oleh penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan Notaris dan PPAT akan terhindarkan di mana Notaris dan PPAT yang bersangkutan tidak menyaksikan penandatanganan akta tersebut.

Akibat hukum terhadap akta bahwa akta tersebut akan kehilangan otentisitasnya atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (8) UUJN.

Menurut Sjaifurrachman dkk (2011)¹¹ bahwa berlakunya degradasi kekuatan bukti akta PPAT menjadi akta di bawah tangan pada umumnya sejak tetap (*inkracht*). Akta yang mempunyai kekuatan bukti di bawah tangan ini tetap sah dan mengikat kecuali adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan batalnya akta tersebut atau tidak mengikatkan akta tersebut. UUJN dalam hal ini belum menjelaskan mengenai ketentuan terdegradasinya akta tersebut menjadi akta di bawah tangan merupakan akibat langsung atau tidak, maka terhadap degradasi kekuatan pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan tidak serta merta atau harus memalui putusan yang *inkracht*. Berbicara mengenai putusan Hakim yang telah *inkracht* berarti telah terjadi sengketa yang diawali dengan gugatan para pihak, misalnya adanya pemungkiran tanda tangan oleh pihak debitor bahwa pihak debitor tersebut telah memungkiri tandatangan yang telah ia bubuhkan ke dalam akta tersebut. Berdasarkan hasil penelitian di Pengadilan Negeri bahwa tidak terdapat putusan *inkracht* terkait hal tersebut, maka hal mana akan menjadi antisipatif oleh karena hal tersebut sangat berpotensi terhadap pemungkiran tandatangan dan untuk lebih menguatkan proses pembuktian ketika debitor wanprestasi di mana Notaris dan PPAT dalam hal inimenyaksikan penandatanganan akta tersebut.

Secara prosedural terkait dalam hal pembuktian di mana pihak penggugat yang dalam hal ini pihak yang dibebani beban pembuktian akan menghadapi kesulitan untuk membuktikan hal tersebut memang benar telah ditandatangani di hadapan PPAT atau memang benar bahwa pihak yang datang menghadap (tergugat) di

¹¹ Sjaifurrachman, (2011). Aspek Pertanggung Jawaban PPAT dalam Pembuatan Akta. CV. Mandar Maju: Bandung.

hadapan PPAT adalah pihak yang juga bertandatangan dalam akta, namun bukan berarti bahwa pembuktian terkait perkara tersebut sama sekali tidak dapat dibuktikan. Menurut Alvi Syahrin (2001)¹², bahwa suatu alat bukti yang dipergunakan di pengadilan perlu memenuhi beberapa syarat, diantaranya : 1) Diperkenankan oleh undang-undang untuk dijadikan alat bukti; 2) Reability, yaitu alat bukti tersebut dapat dipercaya keabsahannya; 3) Necessity, yaitu alat bukti yang diajukan memang diperlukan untuk membuktikan suatu fakta; 4) Relevance, yaitu alat bukti yang diajukan mempunyai relevansi dengan alat bukti yang diajukan. Berdasarkan konteks tersebut bahwa alat-alat bukti yang akan disertakan dalam gugatan adalah alat bukti tersebut harus diatur atau disebutkan dalam undang-undang sebagai alat bukti, keabsahan dan relevansi antara alat bukti dan peristiwa yang diperkarakan, kemudian alat bukti tambahan dalam hal ini seperti foto dan rekaman video. Untuk lebih menguatkan pembuktian pihak penggugat dapat menggunakan foto dan rekaman video sebagai alat bukti, hal ini relevan dengan unsur necessity di mana sepanjang alat bukti yang diajukan perlu untuk membenarkan suatu fakta, maka pengajuan alat bukti tersebut diterima dipersidangan.

Dalam penulisan ini menunjukkan inkonsistensi Notaris dan PPAT dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat publik bahwa selain Notaris dan PPAT tidak mematuhi aturan yang telah diamanatkan dalam Pasal 1 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT juga tidak mematuhi kode etik PPAT, di mana dari hasil pembahasan sebelumnya bahwa telah terjadi penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan para pihak dan saksi-saksi. Hal mana akan menimbulkan akibat hukum. Mengenai Ganti rugi yang harus dibayarkan oleh PPAT apabila aktanya dibatalkan oleh pengadilan diatur dalam Peraturan

¹² Syahrin Alvi. (2001). Ketentuan pidana dalam undang-undang no. 32 tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. PT. soft Media

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan mengenai ganti rugi ini terdapat dalam Pasal 62, yaitu PPAT bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuat oleh PPAT ternyata mengandung cacat hukum dan dibatalkan oleh pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, PPAT wajib membayar ganti rugi kepada para pihak yang dirugikan.

Dengan demikian, Pasal 62 mengatur bahwa PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya dan wajib membayar ganti rugi kepada para pihak yang dirugikan apabila akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan karena cacat hukum. Menurut Ahmadi Miru dkk (2008)¹³ tanggung jawab untuk melakukan pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengalami kerugian tersebut baru dapat dilakukan apabila orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum tersebut adalah orang yang mampu bertanggung jawab secara hukum (tidak ada alasan pemaaf). Secara teoritis, dikatakan bahwa tuntutan ganti kerugian berdasarkan alasan perbuatan melanggar hukum baru dapat dilakukan apabila memenuhi empat unsur, yaitu ada perbuatan melanggar hukum, ada kerugian, ada hubungan kausalitas antara kerugian dan perbuatan melanggar hukum dan ada kesalahan.

Menurut Jeremy Bentham (2006)¹⁴ bahwa ganti rugi merupakan suatu kebaikan yang diterima dengan memperhitungkan kerusakan yang diderita. Jika persoalannya terkait dengan suatu pelanggaran, ganti rugi adalah sesuatu yang diberikan kepada pihak yang menderita kerugian sepa dan dengan memperhitungkan kerusakan yang dideritanya. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka kerugian yang dialami oleh para pihak akibat dari penandatanganan akta tersebut adalah termasuk kerugian harta benda yang berupa

¹³ Miru, Ahmadi & sakka Pati. (2008). Hukum Perikatan. Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456. Jakarta: Raja Grafindo

¹⁴ Jeremy Bentham, *The Theory of Legislation*, diterjemahkan oleh nurhadi, MA, Jakarta: Nusamelia dan Nuansa, 2006, hlm.125, dikutip dari ibid, R. Abdussalam, hlm.8-10

kerugian nyata terdiri atas biaya yang dikeluarkan meliputi honorarium PPAT, serta biaya-biaya lain yang timbul sebagai pelaksanaan dari pembuatan akta tersebut.

Menurut penulis bahwa tindakan hukum PPAT dalam pembuatan akta adalah tindakan hukum yang dijalankan dalam kapasitasnya selaku pejabat umum dalam rangka menjalankan kewenangan jabatannya. Tindakan hukum tersebut dilakukan adalah dalam hal untuk dan atas nama jabatannya, sehingga tindakan hukum tersebut dikategorikan sebagai tindakan hukum jabatan. Jadi berdasarkan teori tersebut, maka yang bertanggungjawab atas kerugian yang diderita oleh para pihak adalah PPAT yang melakukan kelalaian. Secara teori, seorang PPAT berdasarkan adalah PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena merupakan akta autentik, yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang.

Dari Pembahasan Kasus PN Tangerang No. 473/Pdt.G/2019 Berdasarkan Teori dan Peraturan, Dalam kasus PN Tangerang No. 473/Pdt.G/2019, peran PPAT Desra Natasha Wn, SH, MKn dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 552/2017 yang dinyatakan tidak sah oleh pengadilan dapat dianalisis berdasarkan teori dan peraturan yang berlaku :

- 1) Ketidakpatuhan Terhadap Peraturan:
 - a. PPAT diharuskan mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk memastikan keabsahan dan kebenaran data serta fakta yang menjadi dasar pembuatan akta.
 - b. Dalam kasus ini, APHT dibuat setelah dokter Fransiskus Lie meninggal dunia, yang menunjukkan ketidakpatuhan terhadap ketentuan yang mengharuskan akta dibuat berdasarkan keadaan sebenarnya dan keabsahan data.
- 2) Akta Otentik dan Kepalsuan Fakta:
 - a. Akta otentik harus mencerminkan kebenaran dan fakta yang sebenarnya. Pembuatan APHT setelah debitur meninggal

dunia menimbulkan ketidaksesuaian antara fakta dalam akta dengan kenyataan yang sebenarnya.

- b. Hal ini bertentangan dengan Pasal 1868 KUHPerdara dan ketentuan dalam PP 37/1998 yang mengharuskan akta otentik dibuat berdasarkan data yang benar dan keadaan yang sebenarnya.

Berdasarkan Pasal 62 PP 37/1998, PPAT bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya dan wajib membayar ganti rugi kepada para pihak yang dirugikan apabila akta tersebut mengandung cacat hukum dan dibatalkan oleh pengadilan. Dalam kasus ini, Desra Natasha Wn, SH, MKn bertanggung jawab atas pembuatan APHT yang cacat hukum karena dibuat setelah debitur meninggal dunia.

IV. KESIMPULAN

Implikasi hukum dari pembatalan akta oleh pengadilan adalah bahwa akta tersebut dianggap tidak memiliki kekuatan hukum sejak awal, sehingga semua akibat hukum yang timbul dari akta tersebut menjadi batal. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan akta yang dibuatnya sah secara hukum, dan jika akta dibatalkan oleh pengadilan, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban, baik secara perdata maupun administrasi, tergantung dari tingkat kesalahan atau kelalaian yang dilakukan

Akta yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan oleh pengadilan jika terbukti cacat hukum, baik karena pelanggaran prosedural, substansi hukum yang keliru, atau adanya unsur manipulasi. Ketentuan ini diatur dalam perundang-undangan terkait pertanahan dan pembuatan akta, serta keputusan pengadilan yang menentukan keabsahan akta tersebut

DAFTAR PUSTAKA

- Djaja S Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2019).
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum)*, Rajawali, Jakarta, 1994.
- Habib Adji, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia PPAT & PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia* (Panduan Dasar: Legal Officer), (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995).
- Henry Black Campbell, *Black's Law Dictionary Sixth Edition*, (St Paul Minn: West Publishing Vo, 1990).
- Jeremy Bentham, *The Theory of Legislation*, diterjemahkan oleh nurhadi, MA, Jakarta: Nusamelia dan Nuansa, 2006.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1978).
- Miru, Ahmadi & sakka Pati. (2008). *Hukum Perikatan. Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*. Jakarta: Raja Grafindo
- Nationally Accredited Journal, *Jurnal Akta Suwardi*, The Synchronization Necessary of Notary Supervision by Notary Supervisory and Honour Council, Volume 8 No. 2, June 2021
- Niru Anita Sinaga. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Jurnal Binamulia Hukum Volume 7 Nomor 2. 2018. hlm. 115-117.
- Peter Mahmud Marzuki, 2023, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ed Revisi, Cetakan 21, Kencana, Jakarta.
- Syahrin Alvi. (2001). *Ketentuan pidana dalam undang-undang no. 32 tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*. PT. soft Media.
- Sjaifurrachman, (2011). *Aspek Pertanggung Jawaban PPAT dalam Pembuatan Akta*. CV. Mandar Maju : Bandung.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001).
- Sumini, Amin Purnawani, *Peran PPAT Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, *Jurnal Akta Unissula*.