

## TANGGUNG GUGAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP PEMBUATAN AKTA HIBAH ATAS TANAH YANG DIBATALKAN PENGADILAN

**Elizabeth Anjani Putri Hariyanto**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Surabaya, Indonesia

Email: elizabethanjaniputri@gmail.com

### Abstrak

Perbuatan hukum hibah mengenai tanah yang dilakukan orang-perorangan dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Pada hibah terdapat unsur tidak dapat ditarik kembali, akan hal tersebut tetapi bukan suatu hal yang mutlak karena dalam keadaan tertentu menjadikan unsur tidak dapat ditarik kembali menjadi tidak berlaku. Dengan demikian hibah dapat dikategorikan sebagai perjanjian (perikatan) bersyarat. Tujuan penelitian ini adalah mengkaji untuk alasan-alasan pembatalan akta hibah yang dibuat dihadapan PPAT oleh pengadilan dan menganalisis tanggung gugat PPAT atas dibatalkannya akta Hibah yang dibuatnya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual dan pendekatan kasus. Hasil dari penelitian ini adalah: Pertama, Hibah adalah perjanjian, sehingga syarat sahnya hibah juga harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian. Di samping itu hibah merupakan perikatan yang memiliki syarat batal baik karena diperjanjikan maupun karena undang-undang. Alasan-alasan dibatalkannya akta hibah dari 3 (tiga) putusan pengadilan yang dikaji menunjukkan bahwa larangan hibah di langgar, yaitu hibah dilakukan antara suami istri dalam perkawinan (kasus I) dan tidak terpenuhi kecakapan/kewenangan penghibah untuk melakukan penghibahan (kasus II dan III). Kedua, pembatalan akta hibah PPAT yang mengandung cacat hukum, akan menimbulkan kesulitan bagi klien atau orang yang berhak atas hibah untuk mendapatkan haknya, maka PPAT dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi dengan dalil wanprestasi, karena PPAT yang bersangkutan tidak memenuhi prestasinya (membuat akta) dengan baik. Di samping itu juga dapat menggunakan dalil perbuatan melanggar hukum yang diakibatkan adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hati-hatinya, tidak cermat dan tidak teliti dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT yang membuat akta hibah.

**Kata Kunci:** kebatalan; tanggung gugat; ganti rugi

### Abstract

*The legal actions of grants regarding land by individuals can be used as the basis for the transfer of land rights. In a grant there is an irrevocable element, but this is not an absolute thing because in certain circumstances it makes the element irrevocable to be invalid. Thus, a grant can be categorized as a conditional*

*agreement (engagement). The purpose of this paper is to examine the reasons for the cancellation of the grant deed made before the PPAT by the court and to analyze the PPAT accountability for the cancellation of the Grant deed made. The research method used is the normative juridical method, with a statutory, conceptual and case approach approach. The conclusions of this research are: First, a grant is an agreement, so the terms of the validity of the grant must also pay attention to the validity of the agreement. In addition, a grant is an agreement that has a condition that is canceled either because of agreement or because of the law. The reasons for the cancellation of the grant deed from the 3 (three) court decisions reviewed indicate that the prohibition of grants was violated, namely the grant is made between husband and wife in marriage case I) and the ability / authority of the grantor is not fulfilled (cases II and III). Second, the cancellation of the PPAT grant deed which contains a legal flaw, will result in difficulties for the client or the person entitled to the deed to exercise their rights, then the PPAT can be sued to provide compensation with default arguments, because the relevant PPAT does not fulfill his / her achievement (making deed) well. In addition, it can also use the argument that acts violate the law as a result of a deliberate mistake or negligence in the form of carelessness, inaccuracy and inaccuracy in the implementation of legal obligations for PPAT in making grant deeds.*

**Keywords:** *cancellation; accountability; compensation*

Received: 2021-08-20; Accepted: 2021-09-05; Published: 2021-09-20

## **Pendahuluan**

Hukum pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Peraturan Dasar Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) berikut berbagai peraturan pelaksanaannya. UUPA telah mengatur bentuk-bentuk hubungan hukum antara orang (subyek) dengan tanah (obyek) dan hubungan hukum antara orang dengan orang serta perbuatan hukum mengenai tanah (vide Pasal 2 ayat (2) UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP 24/1997) yang merupakan peraturan pelaksanaan UUPA telah mengatur bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum serta untuk mencapai tertib administrasi pertanahan maka setiap *peralihan*, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftarkan (vide Pasal 4 PP 24/1997). Selanjutnya di dalam Pasal 37 nya diatur bahwa:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, **hibah**, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PJ PPAT).

UUPA dan peraturan pelaksanaannya tidak memberikan definisi dari masing-masing perbuatan-perbuatan hukum di atas. Akan tetapi secara umum dilihat dari fungsi dan sifatnya bentuk-bentuk perbuatan hukum di atas merupakan perbuatan hukum yang bermaksud melakukan pemindahan hak atas tanah, akibat hukumnya berlaku secara serta merta sebagaimana asas peralihan hak yang dianut oleh UUPA yang bersumber dari hukum adat.

Menurut hukum adat, peralihan hak (jual beli) menganut asas Terang dan Tunai. Terang artinya perbuatan hukum tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Tunai artinya akibat hukum dari perbuatan hukum tersebut terjadi saat itu juga (Damayanti, 2020). Pembeli menerima harga penjualan dan Pembeli menerima penyerahan barang yang dibeli. Oleh karena UUPA bersumber dari hukum adat, maka peralihan hak atas tanah juga menganut asas peralihan hak yang dianut hukum adat (Hayati, 2016), yaitu asas Terang dan Tunai diatas. Dengan demikian dapat diartikan bahwa setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta yang mencerminkan terjadinya peralihan yuridis (asas terang) dan saat yang bersamaan terjadi peralihan penguasaan fisik (asas tunai). Agar perbuatan hukum tersebut dapat mengikat pihak ketiga, sehingga diperlukan pendaftaran untuk memenuhi asas publisitas (Hisbullah, 2018).

Perbuatan-perbuatan hukum peralihan hak atas tanah sebagaimana diuraikan diatas, masing-masing memiliki karakteristik yang berbeda-beda, yang pengaturannya juga dimuat dalam berbagai peraturan perundang-undang. Misal perbuatan hukum jual beli, disamping Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) memberikan definisi dan pengertian jual beli, ternyata hukum adat juga memiliki definisi mengenai jual beli yang obyeknya berupa tanah.

Fokus penulisan ini adalah perbuatan hukum hibah mengenai tanah yang dilakukan orang-perorangan yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. UUPA tidak memberikan definisi tersendiri mengenai hibah. Yang dimaksud hibah hak atas tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah kepada pihak lain tanpa pembayaran sejumlah uang dari penerima hak atas tanah kepada pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah (Santoso, 2015). Pengertian hibah juga dikenal dalam tiga sumber hukum di Indonesia, yaitu hukum barat, hukum Islam dan hukum adat.

Pengertian hibah menurut KUH Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1666, yang mengandung unsur-unsur:

- a. Hibah adalah perjanjian
- b. Menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma
- c. Tidak dapat ditarik kembali
- d. Dilakukan saat penghibah masih hidup

Ketentuan Pasal 1666 KUH Perdata tersebut merupakan syarat umum suatu penghibahan. Menurut syarat umum tersebut secara tegas telah diatur bahwa hibah

“*tidak dapat ditarik kembali*” akan tetapi ternyata terdapat pasal-pasal lain dalam KUHPerdara dapat yang mengakibatkan suatu hibah *dapat ditarik kembali* oleh penghibah, bahkan dapat diminta pengembalian (pembatalan) oleh ahli waris dari penghibah. Antara lain Pasal 1688 KUHPerdara yang menyebutkan dalam hal terjadi keadaan tertentu maka penghibahan dapat ditarik kembali oleh penghibah (Oping, 2017). Juga Pasal 920 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa hibah dapat diperhitungkan sebagai warisan dan tidak boleh melanggar *legitime portie* (LP), jika melanggar LP maka ahli waris legitimaris dapat menuntut perhitungan benda hibah (inkorting), bahkan oleh Pasal 923 hibah dapat diminta pembatalan oleh ahli waris (Syuhada, 2019).

Berdasarkan hukum Islam, menurut pengaturan Kompilasi Hukum Islam (KHI) ternyata hibah juga memuat syarat-syarat tertentu, yaitu:

- a. Pasal 210 KHI, hibah tidak boleh melebihi 1/3 harta pewaris, jika melebihi maka dapat dibatalkan.
- b. Pasal 211 KHI, Hibah diperhitungkan sebagai warisan.
- c. Pasal 212 KHI, Hibah tidak dapat ditarik kembali *kecuali* hibah kepada anak.

Sedangkan dalam hukum adat, hibah dijelaskan dengan suatu pembagian waris dari harta peninggalan seorang pemilik yang masih hidup yang diberikan kepada keluarganya. Pendapat tersebut mengandung pengertian bahwa hibah merupakan bagian dari pewarisan.

Ketentuan-ketentuan diatas menunjukkan bahwa unsur “*tidak dapat ditarik kembali*” bukan suatu hal yang mutlak karena dalam keadaan tertentu menjadikan unsur tidak dapat ditarik kembali menjadi tidak berlaku. Dengan demikian hibah dapat dikategorikan sebagai perjanjian (perikatan) bersyarat (Budiono, 2016). Menurut Pasal 1253 KUHPerdara dinyatakan bahwa:

“Suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggihkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan ini, tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu”.

Ketentuan Pasal 1688, 920 jo. 923 KUHPerdara dan Pasal 210, 211 dan 212 KHI yang mengatur suatu hibah dapat ditarik kembali atau dibatalkan jika suatu peristiwa yang diatur disitu terjadi maka hibah adalah perikatan bersyarat yang mengandung syarat batal. Oleh karena hibah merupakan perikatan yang mengandung syarat batal, tentunya suatu hibah menimbulkan ketidakpastian hukum.

Perbuatan hukum hibah yang obyeknya hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT, sebagai bukti telah dilaksanakan hibah oleh pemberi hibah dan penerima hibah. Dengan telah dibuatnya akta hibah tanah oleh PPAT dan dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak (balik nama) sertipikat, maka berakibat hak atas tanah beralih dari penghibah kepada penerima hibah (Parlindungan, 1999). Dengan telah beralihnya hak atas tanah tersebut maka penerima hibah yang namanya telah tercatat dalam sertipikat hak atas tanah memiliki kewenangan melakukan tindakan

pengurusan dan pemilikan termasuk menjadikan jaminan suatu hutang atau bahkan mengalihkan (menjual) obyek hibah kepada pihak lain.

Akta PPAT merupakan alat pembuktian telah dilakukannya suatu perbuatan hukum (dalam hal ini hibah), jika perbuatan hukum (penghibahan) itu batal/dibatalkan, maka akta PPAT tersebut tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti terhadap perbuatan hukum tersebut. Jika perbuatan hukum tersebut dibatalkan atau menjadi batal berdasarkan putusan pengadilan, maka PPAT yang membuat akta dapat bertanggung gugat, jika dapat dibuktikan bahwa PPAT tersebut bersalah dalam menjalankan jabatannya (*beroepsfout*).

Menurut peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tugas dan wewenang PPAT, disebutkan ketika PPAT yang bertugas menjalankan jabatannya terbukti melakukan kesalahan/pelanggaran, PPAT itu dapat dikenakan dan diberikan dijatuhi sanksi administratif, tetapi tidak diatur mengenai sanksi perdata dan sanksi pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang menyebabkan kerugian secara perdata dan apabila memenuhi delik pidana, dapat digugat secara perdata menurut KUH Perdata dan dituntut menurut hukum pidana yang terdapat dalam KUHP.

Bertitik tolak dari hal-hal yang diuraikan diatas, yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini adalah *pertama* alasan-alasan pembatalan akta hibah yang dibuat di hadapan PPAT oleh pengadilan; *kedua* tanggung gugat PPAT atas dibatalkannya akta Hibah yang dibuatnya oleh pengadilan.

## Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yang juga disebut penelitian dalam bidang hukum doktrinal. Pada penelitian yuridis normatif, hukum seringkali dikonsepsikan sebagai sesuatu yang tertulis dalam ketentuan peraturan perundang-undangan atau hukum tersebut seringkali dijadikan sebagai kaidah atau norma yang sebagai patron berperilaku manusia yang dianggap pantas (Marzuki, 2014).

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yang dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani, dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) yang beranjak dari pandangan-pandangan para ahli dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, guna menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian, konsep dan asas hukum yang relevan, sebagai pijakan dalam membangun suatu argumentasi hukum sebagai preskripsi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapkan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang mengikat dan bahan hukum sekunder yang bermaksud menerangkan bahan hukum primer.

## Hasil dan Pembahasan

### A. Syarat Sahnya Hibah Atas Tanah

## Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah yang Dibatalkan Pengadilan

Menurut Pasal 1682 KUH Perdata hibah atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik. Di samping itu tatacara dan prosedur hibah tanah juga harus memperhatikan ketentuan tentang hukum tanah yang diatur dalam UUPA dan berbagai peraturan pelaksanaannya (Harsono, 2020).

Menurut Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa jual beli, penukaran, *penghibahan*, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik serta pengawasannya diatur dengan PP No. 24/1997.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, penghibahan atas benda tetap (tanah) disyaratkannya dibuat dalam bentuk akta otentik yang merupakan alat pembuktian sempurna bagi pihak-pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang dapat diartikan bahwa kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui hakim, yaitu dianggap benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Akta PPAT sebagai akta otentik adalah sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memiliki fungsi yang penting bagi para pihak. Menurut (Pitlo, Kasdorp, & Arief, 1979), adapun fungsi akta otentik (termasuk akta PPAT) bagi para pihak yang berkepentingan adalah :

- a. Sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum;
- b. Sebagai alat pembuktian;
- c. Sebagai alat pembuktian satu-satunya.

Di samping itu fungsi akta PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) PJ PPAT disebutkan bahwa akta PPAT sebagai akta otentik memiliki 2 (dua) fungsi yaitu:

- a. Sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan;
- b. Sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa fungsi akta PPAT adalah:

- a. Merupakan suatu syarat yang harus dipenuhi atau mutlak, tanpa itu berarti tidak ada (*conditio sine qua non*) bagi perbuatan hukum tersebut;
- b. Sebagai bukti bahwa perbuatan hukum telah dilangsungkan atau telah terjadi yang dilakukan dihadapan PPAT;
- c. Sebagai bukti bahwa hak atas tanah yang menjadi obyek perbuatan tersebut telah berpindah dari penjual kepada pembeli dan karenanya membuktikan bahwa penerima hibah telah menjadi pemilik baru atas tanah yang bersangkutan;
- d. Sebagai sarana untuk pendaftaran peralihan hak (balik nama) di Kantor Pertanahan.

### **B. Pembatalan Akta Hibah Oleh Pengadilan**

Pada beberapa kasus, Akta Hibah yang dibuat dihadapan PPAT di dalamnya praktiknya menimbulkan terjadinya sengketa sehingga Akta Hibah tersebut

dibatalkan oleh putusan pengadilan. Penelitian ini akan mengkaji pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) dari hakim yang menjadi alasan dalam membatalkan Akta Hibah.

Ada 3 (tiga) putusan pengadilan yang akan dikaji dalam penelitian ini, yaitu 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2785 K/Pdt/2014 (Kasus I); 2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 390 K/Pdt/2016 (Kasus II); dan 3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2954 K/Pdt/2017 (Kasus III).

Tiga putusan pengadilan yang dikaji di atas, nampak bahwa PPAT dalam menjalankan jabatannya tidak cermat dan tidak teliti dalam memaknai syarat materiil, yaitu mengenai kecakapan/kewenangan pihak di dalam akta.

a. Analisis Kasus I

Pada kasus ini, terdapat 2 (dua) pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. *Pelanggaran pertama*, didapati fakta bahwa PPAT membuat Akta Hibah dari suami kepada isteri (kedua) yang dalam perkawinan tersebut tidak dibuat perjanjian kawin. Padahal dalam Pasal 1678 KUH Perdata, telah menyatakan: “Dilarang adalah penghibahan antara suami isteri selama perkawinan mereka...”

Jika ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata, maka akta hibah tersebut tidak memenuhi syarat suatu hal yang diperbolehkan yang merupakan syarat obyektif, yang dapat mengakibatkan akta hibah tersebut batal demi hukum. *Pelanggaran kedua*, obyek yang dihibahkan juga merupakan harta bersama antara suami dan istri-istrinya, akan tetapi akta hibah tersebut dibuat tanpa mendapat persetujuan dari istri pertamanya, sehingga tidak memenuhi syarat kecakapan/kewenangan, yang dapat berakibat hukum akta hibah tersebut dapat dibatalkan.

Pengadilan tingkat banding dan kasasi tidak menjadikan pelanggaran pertama sebagai dasar pertimbangan hukum dan putusannya. Pertimbangan hukum diberikan terhadap pelanggaran kedua sehingga akta hibah dinyatakan cacat hukum dan dibatalkan.

b. Analisis Kasus II dan Kasus III

Pelanggaran yang dilakukan PPAT dalam kasus ini adalah terkait syarat kecakapan/kewenangan penghibah. Dari dua kasus tersebut nampak bahwa penghibahan dilakukan oleh pasangan yang hidup terlama setelah suami/istri meninggal dunia. Dengan meninggalnya salah satu suami/istri maka secara hukum harta perkawinan menjadi milik bersama antara pasangan yang hidup terlama bersama-sama dengan ahli waris dari pasangan yang meninggal dunia.

Namun PPAT membuat akta hibah atas harta perkawinan dari suami/istri yang meninggal tanpa melibatkan/mendapat persetujuan dari ahliwaris, sehingga akta hibah dinyatakan cacat hukum dan dibatalkan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa alasan-alasan akta hibah dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan, disebabkan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi, yang dapat berupa dilanggarnya larangan hibah sebagaimana diatur Pasal 1678 KUH Perdata mengenai larangan hibah suami istri dalam perkawinan (kasus I). Juga

tidak terpenuhinya kecakapan/kewenangan penghibah yang disebabkan benda hibah merupakan harta bersama akan tetapi tidak mendapat persetujuan dari pihak turut memiliki benda hibah (kasus II dan III).

### C. Kebatalan Akta PPAT

Keberadaan jabatan PPAT merupakan kebijakan politik hukum yang berlaku di Indonesia (Muthohar, 2017). Berawal dari Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah dibuatlah PP No. 24/1997. Selanjutnya dalam Pasal 7 PP No. 24/1997 memerintahkan bahwa pendaftaran tanah perlu mengatur jabatan PPAT dengan peraturan pemerintah, yang pada akhirnya dibuatlah PP No. 37/1998 yang kemudian diubah dengan PP No. 24/2016.

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, UUPA memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut diperlukan jabatan PPAT yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah.

Indonesia sebagai negara hukum mengharuskan adanya pejabat yang dapat membantu mengatur hubungan-hubungan hukum antar warga negara (Murad & Tanah, 1991). Dalam suatu negara hukum, setiap perbuatan warga negaranya berkonsekuensi hukum. Sehingga untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan dalam melakukan hubungan-hubungan hukum itu, maka PPAT telah ditunjuk dan diangkat oleh negara untuk menangani hubungan hukum antar warga masyarakat itu, dalam hal ini negara memberikan sebagian kewenangannya kepada PPAT untuk membuat alat bukti yang obyeknya khusus mengenai tanah.

Salah satu tujuan politik hukum Indonesia adalah penegasan fungsi lembaga penegak atau pelaksana hukum dan pembinaan anggotanya. Dan salah satu pelaksana hukum itu adalah PPAT. Dengan adanya penegasan pada keberadaan PPAT sebagai salah satu pelaksana hukum, berarti PPAT telah mendapat hak yang legal untuk menangani hubungan hukum antar masyarakat. Selain itu, akta yang dibuat oleh PPAT merupakan suatu produk hukum yang diakui kebenarannya, yaitu suatu produk yang lahir oleh kebijakan politik hukum (Sesung, 2017).

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.

Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu perbuatan hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, dengan tetap memperhatikan syarat formil dan syarat materiil agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari. Akta PPAT

wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak.

Selain bertugas pokok membuat akta bukti otentik tersebut, PPAT juga berkewajiban untuk sesegera mungkin menyampaikan akta yang dibuatnya itu kepada kantor pertanahan untuk didaftar (Santoso, 2010). Jangka waktu yang diberikan adalah selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangannya akta yang bersangkutan. Kewajiban untuk sesegera mungkin menyampaikan akta yang dibuatnya untuk didaftar bertujuan agar kantor pertanahan bisa segera memproses dan mencatat perbuatan hukum itu serta menerbitkan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun atau hak tanggungan sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah.

a. Syarat Formil Akta PPAT

Secara formil keabsahan akta PPAT meliputi kewenangan pejabat yang membuat dan tata cara/prosedur pembuatannya harus memenuhi syarat yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat tetap diproses di Kantor Pertanahan. Namun apabila timbul sengketa dan para pihak yang berkepentingan dapat membuktikan bahwa akta tersebut telah dibuat dengan tidak memenuhi satu atau beberapa tata cara/prosedur pembuatan akta PPAT, maka akta dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan. Dengan demikian apabila sebuah akta jual beli tanah tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas, konsistensi kekuatan pembuktiannya menjadi lemah.

Ketentuan dalam Pasal 95-102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24/1997 (selanjutnya disebut PMNA/Ka BPN 3/1997) merupakan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT, yang apabila dilanggar oleh PPAT, maka akta PPAT itu hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan sepanjang para pihak menandatangani, dan degradasi kekuatan bukti akta PPAT tersebut menjadi akta dibawah tangan sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Berubahnya atau terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan tidak menimbulkan kerugian, maka PPAT bersangkutan tidak dapat dimintakan tanggung jawab hukumnya melalui Pasal 1365 KUHPerduta. Namun apabila karena degradasi kekuatan bukti menjadi akta dibawah tangan tersebut menimbulkan kerugian, dimana adanya pihak ketiga yang memanfaatkan keadaan ini sehingga salah satu pihak mendapatkan kerugian maka PPAT bersangkutan dapat digugat dengan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur didalam Pasal 1365 KUH Perdata (Pratama, 2017).

Secara formil faktor yang dapat menyebabkan akta PPAT menjadi cacat hukum, apabila terjadi penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 95-102 PMNA/Ka BPN 3/1997 juncto Pasal 1868 dan 1869 KUH Perdata, maka akta

otentik dapat turun atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya akta dibawah tangan, jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya, karena dalam perjalanan proses pembuatan akta tersebut terdapat salah satu atau lebih penyimpangan terhadap syarat formil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT, baik disengaja maupun karena kealpaan dan/atau kelalaian dari PPAT bersangkutan.

b. Syarat Materiil Akta PPAT

Syarat materiil perbuatan hukum yang dinyatakan ke dalam akta PPAT adalah berpedoman pada karakteristik perbuatan hukum dan hubungan hukum pihak-pihak di dalam akta. Misal dalam jual beli, karakteristiknya adalah adanya unsur penjual, pembeli, obyek yang diperjual-belikan, harga dan pembayarannya serta serah terima secara fisik. Demikian pada perbuatan hukum lainnya mengikuti karakteristik perbuatan hukumnya serta syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata.

Pelanggaran dalam pembuatan akta PPAT baik terhadap syarat formil maupun syarat materiil dapat berakibat hukum (Pomantow, 2019):

1) Akta PPAT Dapat Dibatalkan

Sesuai dengan syarat materiil dalam pembuatan akta PPAT adalah ketidakcapan dan ketidakwenangannya seseorang untuk melakukan tindakan hukum, yaitu salah satu atau para penghadap dalam perjanjian tersebut tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, dan/atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum tertentu.

Pelanggaran terhadap syarat materiil (subyektif) ini menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bersangkutan dapat dimintai pembatalan oleh pihak yang tidak cakap dan/atau wakilnya yang sah, sehingga salah satu pihak dalam perjanjian maupun pihak ketiga, dapat mengajukan pembatalan atas perjanjian baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan maupun setelahnya. Pasal 1451 dan Pasal 1452 KUHPerdata menentukan bahwa setiap kebatalan membawa akibat bahwa kebendaan dan orang-orang yang dipulihkannya sama seperti keadaan sebelum perjanjian itu dibuat. Jadi perjanjian yang telah di buat akan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.

2) Akta PPAT batal demi hukum

Dalam kaitannya dengan syarat formil mengenai prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT, termasuk mengenai syarat obyektif terhadap perbuatan hukum itu dilarang oleh peraturan perundang-undangan, misal terhadap tanah Hak Milik dilakukan jual beli kepada badan hukum (PT), sedangkan dalam UUPA, badan hukum (PT) dilarang memiliki tanah dengan status hak milik. Dengan demikian akta jual beli itu telah memuat perbuatan hukum yang dilarang

oleh peraturan perundang-undangan. Pelanggaran terhadap syarat materil (obyektif) ini menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bersangkutan dapat dinyatakan batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

#### **D. Tanggung Gugat PPAT Atas Dibatalkannya Akta Hibah**

Suatu kesalahan yang dilakukan dalam menjalankan jabatan apapun disebut *beroepsfout*. Kesalahan PPAT dalam menjalankan jabatan kadangkala disebabkan oleh kekurangan pengetahuan PPAT terhadap permasalahan yang dimintakan oleh klien baik dari aspek hukum maupun aspek lainnya. Pelanggaran atau kesalahan (*beroepsfout*) PPAT dalam menjalankan jabatan dapat menimbulkan kerugian kepada klien atau pihak lain (Khoidin, 2020).

Kesalahan yang dilakukan PPAT dalam menjalankan jabatannya dapat berakibat pada akta yang dibuatnya. Kebatalan dari akta yang dibuatnya dapat menyebabkan PPAT berkewajiban untuk memberikan ganti rugi. Terdapat dua dalil yang dapat digunakan untuk mengajukan tuntutan ganti rugi yaitu:

- a. Berdasarkan dalil wanprestasi (ingkar janji)
- b. Berdasarkan dalil perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*)

Dalil wanprestasi atau ingkar janji digunakan apabila perikatan atau hubungan hukum yang terjadi antara para pihak timbul karena perjanjian, yang masing-masing pihak mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi sesuai isi perjanjian, selain itu juga memiliki hak untuk menuntut agar isi perjanjian dipenuhi dengan baik. Sedang dalil perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) harus berhubungan langsung dengan perbuatan tersebut, artinya terhadap kausa atau hubungan antara perbuatan dengan kerugian yang diderita oleh orang lain (Khoidin, 2020).

Dalam hal terhadap kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum, akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Dengan demikian apabila 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 dituntut untuk memberikan ganti rugi dengan dalil wanprestasi, karena PPAT yang bersangkutan tidak memenuhi prestasinya (membuat akta) dengan baik (Muyassar, Ali, & Suhaimi, 2019). Sedangkan gugatan ganti rugi dengan dalil perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah melakukan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya (Lengkong, 2017).

Dengan demikian sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang-hati-hatian, ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta hibah, sehingga menyebabkan pelaksanaan hak subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan

## Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah yang Dibatalkan Pengadilan

harus bertanggung gugat untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan pada pembahasan di atas, maka ditarik simpulan sebagai berikut: 1). Hibah adalah perjanjian, sehingga syarat sahnya hibah juga harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian. Di samping itu hibah merupakan perikatan yang memiliki syarat batal baik karena diperjanjikan maupun karena undang-undang. Dimasukkannya syarat batal tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan penghibah sendiri atau ahli waris lainnya dari penghibah dikemudian hari. Syarat batal ini tidak mempengaruhi syarat sahnya hibah pada saat hibah dilakukan, akan tetapi akibat hukum dari terpenuhinya syarat batal dapat menyebabkan hibah dibatalkan. Alasan-alasan dibatalkannya akta hibah dari 3 (tiga) putusan pengadilan yang dikaji menunjukkan bahwa larangan hibah dilanggar, yaitu hibah dilakukan antara suami istri dalam perkawinan (kasus I) dan tidak terpenuhi kecakapan/kewenangan penghibah untuk melakukan penghibahan (kasus II dan III). 2). Pembatalan akta hibah PPAT karena adanya cacat hukum, akan menimbulkan kesulitan bagi klien atau orang yang berhak atas hibah untuk mendapatkan haknya, maka PPAT dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi dengan dalil wanprestasi, karena PPAT yang bersangkutan tidak memenuhi prestasinya (membuat akta) dengan baik. Di samping itu juga dapat menggunakan dalil perbuatan melanggar hukum yang diakibatkan adanya kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian akibat kurang hati-hatinya, tidak cermat dan tidak teliti dalam melaksanakan kewajiban hukum bagi PPAT yang membuat akta hibah, maka PPAT dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi dengan dalil wanprestasi, karena PPAT yang bersangkutan tidak memenuhi prestasinya (membuat akta) dengan baik. Di samping itu juga dapat menggunakan dalil perbuatan melanggar hukum.

## BIBLIOGRAFI

- Budiono, Herlien. (2016). Perikatan Bersyarat dan Beberapa Permasalahannya. *Veritas et Justitia*, 2(1), 86–111. [Google Scholar](#)
- Damayanti, DA. (2020). Perjanjian Jual Beli Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Jurnal Lex Privatum*, 8(2), 16–24. [Google Scholar](#)
- Harsono, Boedi. (2020). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Edisi Revi). Jakarta: Djambatan. [Google Scholar](#)
- Hayati, Nur. (2016). Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Journalica*, 13(3), 147934. [Google Scholar](#)
- Hisbullah, Rahmat Wiwin. (2018). Asas Publisitas Pada Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Efektivitas Pelayanan Publik. *Madani Legal Review*, 2(1), 40–58. [Google Scholar](#)
- Khoidin, M. (2020). *Tanggung Gugat Dalam Hukum Perdata*. Yogyakarta: Laksbang Justitia.
- Lengkong, Mario Randy. (2017). Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Dalam Akta Perjanjian Yang Memberikan Keterangan Palsu. *Lex Administratum*, 5(4). [Google Scholar](#)
- Marzuki, Peter Mahmud. (2014). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. [Google Scholar](#)
- Murad, Rusmadi, & Tanah, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas. (1991). Penerbit Alumni. Bandung. [Google Scholar](#)
- Muthohar, Muhammad. (2017). Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali). *Jurnal Akta*, 4(4), 527–534. [Google Scholar](#)
- Muyassar, Muyassar, Ali, Dahlan, & Suhaimi, Suhaimi. (2019). Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan. *Syiah Kuala Law Journal*, 3(1), 147–166. [Google Scholar](#)
- Oping, Meylita Stansya Rosalina. (2017). Pembatalan Hibah Menurut Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 5(7). [Google Scholar](#)
- Parlindungan, Adi Putera. (1999). *Pendaftaran tanah di Indonesia:(berdasarkan PP 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*. Mandar Maju. [Google Scholar](#)

Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah yang Dibatalkan Pengadilan

- Pitlo, Adriaan, Kasdorp, J. E., & Arief, M. Isa. (1979). *Hukum waris: menurut kitab undang-undang hukum perdata Belanda*. Intermasa. [Google Scholar](#)
- Pomantow, Vivien. (2019). Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPperdata. *Lex Privatum*, 6(7). [Google Scholar](#)
- Pratama, Moh Bafarirahman. (2017). Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam*, 20(2), 454–472. [Google Scholar](#)
- Santoso, Urip. (2010). Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah (Edisi Pertama). *Jakarta: Kencana Prenada Media Group*. [Google Scholar](#)
- Santoso, Urip. (2015). Hibah Tanah Pemerintahan Kabupaten/Kota Kepada Warga Negara Indonesia. *Perspektif*, 20(3), 136–145. [Google Scholar](#)
- Sesung, Rusdianto. (2017). Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris. *RA De Rozarie, Surabaya*. [Google Scholar](#)
- Syuhada, Muhammad Fikri. (2019). Pembatalan Akta Hibah Oleh Ahli Waris Setelah Putusan Pengadilan Agama. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 3(2), 191–207. [Google Scholar](#)

---

**Copyright holder:**

Elizabeth Anjani Putri Hariyanto (2021)

**First publication right:**

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

**This article is licensed under:**

