

# **AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PURA-PURA PPAT ATAS JAMINAN KREDIT DI BANK**

**Regina Ardyah Pramesti Anindhita**

reginardyah@gmail.com

## **Abstrak**

Artikel ini membahas tentang akibat hukum pembatalan akta jual beli pura-pura PPAT atas jaminan kredit di Bank. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat suatu akta yang salah satunya akta jual beli, wajib berpedoman pada peraturan perundang-undangan. Hal ini disebabkan karena akta yang dibuat PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna, yang apabila terdapat kecacatan hukum karena perbuatannya menyebabkan akta dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan terhadap PPAT dapat diminta pertanggungjawaban kepadanya karena terindikasi melakukan perbuatan melawan hukum. Salah satu penyebab pembatalan akta jual beli ialah tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara karena akta memuat suatu perbuatan pura-pura atau simulasi yang menyebabkan syarat obyektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi. Adapun permasalahan pada penelitian ini menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 28/Pdt.G/ 2018/PN. Trg yang dikuatkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 7/PDT/2019/PT SMR terkait bentuk perbuatan melawan hukum Notaris/PPAT Y dalam membuat akta jual beli pura-pura dan akibat hukum pembatalan akta jual beli pura-pura terhadap sertipikat hak atas tanah yang menjadi jaminan kredit di bank. Hasil analisis dari penelitian ini adalah perbuatan Notaris/PPAT Y dalam membuat akta jual beli dengan perbuatan pura-pura memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan terhadapnya dapat diminta pertanggungjawaban. Pembatalan akta jual beli pura-pura sebagai dasar terbitnya sertipikat hak atas tanah yang menjadi jaminan kredit di bank tidak berakibat hukum pada sertipikat hak atas tanah maupun terhadap perjanjian kredit.

**Kata Kunci:** Perbuatan Melawan Hukum, PPAT, Pembatalan Akta Jual Beli Pura-pura.

## **1. PENDAHULUAN**

Suatu perbuatan hukum terkait pertanahan dimuat dalam akta autentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertujuan untuk memberikan perlindungan, kepastian dan ketertiban hukum bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Mengingat bahwa PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta autentik berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (PP 24/2016).

Pelaksanaan jabatan PPAT diwajibkan berpedoman pada peraturan perundang-undangan maupun kode etik profesi yang terkait dengan jabatannya. Hal ini diberlakukan agar PPAT tidak melaksanakan jabatan di luar kewenangan yang telah ditetapkan. Mengingat bahwa tiap-tiap akta yang dibuatnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Kewenangan yang diberikan kepada PPAT dalam melaksanakan jabatannya meliputi peralihan hak atas tanah dan persyaratan pendaftaran hak atas tanah.<sup>1</sup>Perbuatan hukum pemindahan atau peralihan hak atas tanah menurut Pasal 2 ayat (2) PP 24/2016 salah satunya ialah jual beli.

Perbuatan hukum jual beli ditetapkan dalam undang-undang bahwa bentuk perjanjiannya dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) yang menyatakan sebagai berikut:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”<sup>2</sup>

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, wajib dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat PPAT. Selain itu, menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) jual beli hak atas tanah bersumber dari hukum adat.<sup>3</sup> Sehingga, jual beli hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat menurut hukum adat.

Di dalam hukum adat, dikenal syarat terang dan tunai. Mengutip dalam buku Boedi Harsono, syarat terang dan tunai ialah sebagai berikut:

1. “Terang, yang artinya perbuatan hukum tersebut harus dilakukan di hadapan kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.
2. Tunai, yang artinya bahwa penyerahan hak atas tanah oleh pemilik atau penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pihak lain atau pembeli. Adanya jual beli tersebut, maka seketika itu juga telah terjadi peralihan hak atas tanah.”<sup>4</sup>

Pada prinsipnya, syarat jual beli hak atas tanah selain mutlak dibuat dalam akta autentik dan memenuhi syarat yang bersumber dalam hukum adat, juga tunduk pada hukum perjanjian Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual beli menurut KUHPerdata ialah bentuk perjanjian yang mana satu orang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>5</sup> Menurut KUHPerdata, suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

<sup>1</sup> Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm. 20.

<sup>2</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37 ayat (1).

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), LN. No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043. Ps. 5.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, jilid 1 (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 330.

<sup>5</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan T.Tjtrosudibio, cet. 41, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), Ps.1457.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.”<sup>6</sup>

Tiap-tiap syarat sah perjanjian memiliki konsekuensi hukumnya masing-masing apabila tidak terpenuhi. Syarat pertama dan kedua dikenal dengan syarat subyektif, yang apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (*cancelling*) dengan meminta pembatalan atas perjanjian tersebut ke Pengadilan.<sup>7</sup> Sedangkan, syarat ketiga dan keempat dikenal dengan syarat obyektif, yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*), yang artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah lahir.<sup>8</sup>

Kedudukan akta autentik mempunyai nilai pembuktian yang sempurna di dalam hukum perdata.<sup>9</sup> Sehingga dalam pembuatan suatu akta, seorang PPAT harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang. Dalam hal salah satu syarat tidak terpenuhi, sehingga terdapat kecacatan dalam akta yang dibuatnya dapat mengakibatkan akta tersebut kehilangan autentikasinya yang menyebabkan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan.<sup>10</sup> PPAT bertanggung jawab pada tiap-tiap akta yang dibuatnya dan terhadap perbuatan PPAT baik secara sengaja atau karena kelalaiannya yang menyebabkan akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum, maka dapat diminta pertanggungjawabannya, baik secara administratif perdata maupun pidana dengan melihat nilai kesalahan yang dilakukannya.

Berawal dari melekatnya tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibuat menjadikannya sebagai pihak yang sering kali ditarik dalam permasalahan hukum antara para pihak dalam akta di Pengadilan. Seorang PPAT minimal ditarik sebagai pihak Turut Tergugat dalam gugatan di Pengadilan. Salah satu permasalahan hukum yang melibatkan Notaris/PPAT Yang menjadikannya sebagai pihak dalam gugatan pengadilan ialah pembatalan akta jual beli.

Sering kali ditemukan permasalahan yang timbul setelah akta jual beli diterbitkan oleh PPAT. Hal ini dapat terjadi dengan sebab yang beraneka ragam, baik dari para pihak dalam akta selaku penjual dan pembeli maupun PPAT sebagai pihak yang membuat akta jual beli tersebut.

Akta jual beli dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah antara pembeli dan penjual. Sebagaimana fungsi akta PPAT menurut PP 24/1997 yaitu:

1. Alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum;<sup>11</sup>
2. Dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>12</sup>

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, Ps.1320.

<sup>7</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 20, (Jakarta: Intermasa, 2004), hlm. 17.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 166.

<sup>10</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], Ps.1869.

<sup>11</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Penjelasan Ps. 45 ayat (1).

<sup>12</sup> *Ibid.*, Ps. 39 ayat (1)

Pembatalan akta jual beli sangat memungkinkan terjadi meskipun akta jual beli dibuat sebagai bentuk kepastian hukum. Apabila terjadi pembatalan akta jual beli, maka akta tersebut tidak dapat menjadi alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum jual beli atau jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada. Tentunya suatu pembatalan akta jual beli dapat merugikan para pihak dalam akta maupun PPAT itu sendiri.

Penyebab terjadinya pembatalan akta jual beli salah satunya karena akta jual beli tersebut memuat perbuatan pura-pura atau simulasi. Perbuatan pura-pura atau simulasi yang dimuat dalam akta merupakan suatu peristiwa hukum yang tidak benar-benar terjadi yang mana merupakan bentuk penyimpangan dari maksud dan tujuan menimbulkan akibat hukum.<sup>13</sup> Perbuatan ini umumnya terjadi atas kesepakatan para pihak dalam akta yakni penjual dan pembeli yang dengan sengaja dan secara sukarela meminta kepada PPAT untuk dibuatkan suatu akta jual beli. Hal ini dilakukan karena jual beli tersebut diadakan tanpa menginginkan adanya suatu akibat hukum dari perbuatan tersebut atau nantinya akan terjadi penyimpangan antara kehendak dan pernyataan atas kesepakatan para pihak.<sup>14</sup>

Perbuatan jual beli pura-pura sering kali dilakukan agar dapat mencapai suatu perbuatan hukum lainnya. Contoh konkretnya ialah Penulis menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 28/Pdt.G/ 2018/PN. Trg yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 7/PDT/2019/PT SMR mengenai jual beli pura-pura dilakukan agar perjanjian kredit antara salah satu pihak dalam akta jual beli dengan pihak ketiga yakni Bank dapat dilaksanakan. Perbuatan jual beli pura-pura hak atas tanah dalam hal ini dilakukan karena permohonan pengajuan kredit di Bank X oleh calon Nasabah Debitur yakni Tuan A selaku Penggugat ditolak. Penolakan terjadi karena menurut Bank X, Penggugat memiliki rekening dengan transaksi buruk, usaha yang dimiliki bangkrut. Sehingga, Bank X menyarankan kepada Tuan A untuk mengadakan jual beli dengan pihak lain dan meminjam nama orang lain tersebut untuk mengadakan perjanjian kredit dengan Bank X demi kepentingan Tuan A. Notaris/PPAT Y di Kabupaten Tenggarong menyanggupi pembuatan suatu akta jual beli Tuan A selaku penjual dengan Tuan B selaku pembeli atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 10xx terletak di Loa Janan, Kalimantan Timur tanah dan bangunan tersebut sebagai objek jual belinya.

Notaris/PPAT Y telah mengetahui dan memahami bahwa maksud dan tujuan diadakannya jual beli antara Tuan A dengan Tuan B hanya bersifat formalitas atau pura-pura. Kemudian perjanjian kredit antara Tuan B dengan Bank X terjadi dan dibebankan jaminan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan, sebelumnya tercantum atas nama Tuan A. Dalam pelaksanaannya, kredit tersebut menimbulkan masalah karena Tuan B secara sepihak dan atas keinginannya sendiri telah melunasi pembayaran cicilan kredit yang seharusnya dibayar oleh Tuan A. Meskipun objek yang dijadikan jaminan pada perjanjian kredit tersebut tercantum atas nama Tuan B, namun peralihannya dilakukan berdasarkan perbuatan pura-pura. Atas dasar permasalahan tersebut, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 28/Pdt.G/ 2018/PN. Trg yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 7/PDT/2019/PT SMR akta jual beli antara Tuan A dengan Tuan B tersebut dibatalkan karena berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta.

---

<sup>13</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 86.

<sup>14</sup> *Ibid.*

Jual beli pura-pura mungkin dianggap sebagai solusi dalam menghadapi permasalahan seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, namun tentunya perbuatan tersebut tetap memiliki risiko bagi para pihak yang mengadakannya. Dalam pelaksanaannya sangat dimungkinkan jika pembeli dalam jual beli pura-pura memiliki itikad buruk yang dapat merugikan pihak penjual. Menghadapi keadaan tersebut, upaya terakhir yang dapat dilakukan pihak penjual ialah dengan mengajukan gugatan pembatalan akta jual beli pura-pura ke Pengadilan Negeri agar obyek hak atas tanah tersebut tetap sah miliknya dan tidak beralih ke pihak lain. Majelis Hakim dapat memutuskan bahwa akta jual beli tersebut batal demi hukum dengan pertimbangan bahwa akta jual beli memuat perbuatan yang tidak sesuai fakta atau sebab palsu yang tidak sesuai dengan hukum, dalam hal ini tidak memenuhi salah satu syarat obyektif perjanjian Pasal 1320 ayat (4) KUHPdata.

Pembuatan akta jual beli pura-pura tentu melibatkan PPAT yang oleh hukum diberikan kewenangan untuk untuk membuat akta autentik salah satunya perbuatan hukum jual beli, namun akta tersebut memuat perbuatan yang melanggar undang-undang. Bagaimana bentuk perbuatan melawan hukum Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli pura-pura? Untuk menentukan seorang PPAT melakukan perbuatan melawan hukum, harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara umum maupun peraturan yang mengatur mengenai jabatan PPAT dan Kode Etik Profesi yang akan dibahas lebih lanjut dalam penelitian ini. Meskipun sebenarnya pembuatan akta jual beli pura-pura tersebut merupakan permintaan sukarela dari para pihak.

Setiap pelanggaran jabatan sudah pasti melawan hukum.<sup>15</sup> Perbuatan melawan hukum dapat dimaknai lebih luas sebagai perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah hukum tertulis dan juga kaidah hukum yang tidak tertulis, seperti kesusilaan, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.<sup>16</sup> Sehingga, untuk menentukan perbuatan PPAT melawan hukum atau tidak dapat dilakukan dengan tidak hanya mendasarkan pada hukum tertulis, tetapi juga hukum yang berlaku di masyarakat.

Menentukan suatu perbuatan adalah melawan hukum jika perbuatannya memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur tersebut yakni adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, kesalahan, kerugian dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.<sup>17</sup>

Peraturan terkait jabatan PPAT sebenarnya tidak mengatur mengenai kewenangan bagi PPAT untuk menyelidiki kebenaran materiil para penghadapnya. Kebenaran materiil adalah dengan menyelidiki keaslian dan kebenaran identitas para pihak, menyelidiki maksud dan tujuan maupun motif dari para pihak yang hendak membuat akta autentik, apakah berniat baik atau buruk seperti perbuatan pura-pura atau para pihak yang bersangkutan telah menerangkan bahwa peristiwa tersebut benar-benar terjadi.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Pasal 1365 KUHPdata: tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

<sup>16</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 5.

<sup>17</sup> Prihati Yuniarlin, "Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fidusia," *Jurnal Media Hukum 1* (Juni 2012), hlm 6.

<sup>18</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Nasional di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 55 sebagaimana dikutip dalam jurnal Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I wayan Parsa dan I

Adanya suatu pembatalan akta jual beli tidak hanya berakibat hukum pada subyek hukum yang membuatnya melainkan juga berakibat pada perbuatan hukum lainnya yang timbul akibat dari diadakannya jual beli tersebut. Dalam hal salah satu pihak mengajukan pembatalan akta jual beli ke Pengadilan Negeri, bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli pura-pura tersebut sebagai dasar terbitnya sertipikat hak atas tanah yang menjadi jaminan kredit di bank? Keadaan ini tentu mengkhawatirkan peristiwa hukum yang berkaitan dengan akta jual beli tersebut. Bank sebagai pihak ketiga yang mempunyai kepentingan atas objek dari perjanjian tersebut mungkin saja sebenarnya tidak mengetahui adanya suatu perbuatan hukum yang telah terjadi.<sup>19</sup>

Pembatalan akta jual beli pada praktiknya sering kali terjadi. Padahal, akta jual beli dibuat guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya terkait perbuatan hukum jual beli yang dilakukannya. Namun, maraknya pembatalan akta jual beli karena para pihak yang bersangkutan tidak memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku tentu dapat merugikan pihak yang bersangkutan, yang mungkin saja dapat menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga terutama dalam hal ini ialah Bank. Notaris/PPAT Yang memiliki peran membuat akta jual beli tentu tidak hanya serta merta memenuhi permintaan para pihak yang menghadapnya, kemungkinan buruk yang akan terjadi akibat dari akta yang dibuatnya harus dapat diperkirakan karena PPAT bertanggung jawab atas tiap-tiap akta yang dibuatnya. Oleh sebab itu, seorang PPAT dituntut untuk melaksanakan jabatan dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku secara umum maupun yang berkaitan dengan jabatannya.

Tulisan ini membahas bentuk perbuatan melawan hukum PPAT dalam membuat akta jual beli pura-pura dan akibat hukum pembatalan akta jual beli pura-pura terhadap sertipikat hak atas tanah maupun perjanjian kredit di Bank yang telah diuraikan dalam bab Pendahuluan ini dan pokok permasalahan akan dibahas dengan rinci dalam bab Pembahasan. Adapun nantinya Penulis memberikan simpulan dan saran terkait dengan permasalahan yang dibahas pada bab penutup.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1 Perbuatan Melawan Hukum PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Pura-Pura

Jual beli hak atas tanah diatur pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) bahwa bentuk peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>20</sup> PPAT diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik terkait pertanahan, salah satunya ialah jual beli sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya. Perbuatan hukum yang dilakukan PPAT di luar daripada kewenangan yang diberikan kepadanya atau perbuatan yang melanggar undang-undang, maka PPAT berpotensi melakukan suatu perbuatan melawan hukum.

---

Gusti Ketut Ariawan, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik," *Acta Comitatus* 1 (2018), hlm. 64.

<sup>19</sup> Dominicus Aditio Nugraha, Yunus Husein, dan R. Ismala Dewi, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Obyek Jaminan yang Tidak Dilakukan oleh Pengikatan Jaminan oleh Kreditur", *Indonesian Notary* 2 (2020) hlm. 166.

<sup>20</sup> *Ibid.*, Ps. 37 ayat (1).

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”<sup>21</sup> Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa konsekuensi hukum bagi pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum secara perdata ialah dengan mengganti kerugian pada korban atas perbuatan yang dilakukan pelaku. Untuk menentukan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, perbuatan yang dilakukannya harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1365 KUHPerdota.

Mengutip pendapat Munir Fuady dalam bukunya bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdota ialah sebagai berikut:

1. “Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.”<sup>22</sup>

Pada kasus putusan Pengadilan Negeri Nomor 28/Pdt.G/2018/PN. Trg yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda No. 7/Pdt/2019/PT. SMR, Majelis Hakim hanya memutuskan Tergugat sebagai pelaku perbuatan melawan hukum. Notaris/PPAT Y hanya ditarik sebagai Turut Tergugat oleh Penggugat. Namun pada dasarnya, Notaris/PPAT Y berperan dalam hal pembuatan Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 yang memuat perbuatan pura-pura. Perbuatan Notaris/PPAT Y dalam membuat akta jual beli, terindikasi melakukan perbuatan melawan hukum. Guna menentukan perbuatan Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli dengan memuat perbuatan pura-pura atau simulasi atas permintaan sukarela dari para pihak yang bersangkutan melawan hukum atau tidak, dapat dijawab dengan memenuhi unsur-unsur sebagaimana di atas.

#### 1. Adanya suatu perbuatan PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Pura-Pura

Perbuatan yang dimaksud dalam hal ini merupakan perbuatan yang mencakup perbuatan aktif maupun perbuatan pasif. Perbuatan aktif merupakan perbuatan yang dilakukan pelaku, sedangkan perbuatan pasif apabila tidak berbuat sesuatu atau tidak dikerjakan padahal pelaku memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakannya.<sup>23</sup> Dalam permasalahan ini, Notaris/PPAT Y melakukan perbuatan aktif yang dibuktikan dengan terbitnya akta jual beli pura-pura. Meskipun sebenarnya Notaris/PPAT Y membuat akta jual beli sesuai dengan tugasnya sebagai seorang PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (PP 24/2016) yang pada intinya menyatakan bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi

---

<sup>21</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], Ps.1365.

<sup>22</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*, cet.5, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 1.

<sup>23</sup> *Ibid.*

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum, yang mana perbuatan hukum itu ialah jual beli.

## 2. Perbuatan PPAT tersebut melawan hukum

Menurut Rosa Agustina, perbuatan melawan hukum dapat diartikan secara luas dengan dikualifikasikan dalam beberapa jenis sebagai berikut.<sup>24</sup>

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang.
- b. Melanggar hak orang lain yang dijamin hukum, melanggar hak orang lain atau hak subyektif orang lain berupa hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik maupun hak atas harta kekayaan, kebendaan dan hak mutlak lainnya.
- c. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kewajiban yang tertulis dalam hukum maupun yang tidak tertulis.
- d. Bertentangan dengan kesusilaan atau kesopanan, unsur ini melanggar hukum tidak tertulis yang berlaku di masyarakat.<sup>25</sup>
- e. Bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat, memperhatikan kepentingan orang lain dengan mempertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dengan mengikuti apa yang menurut masyarakat patut dan layak.<sup>26</sup>

Seorang PPAT yang membuat akta jual beli dengan memuat perbuatan pura-pura atau simulasi dengan tujuan agar perbuatan tersebut tidak menimbulkan akibat hukum yang sebenarnya, dapat dikualifikasikan pada jenis perbuatan melawan hukum yang melanggar undang-undang yang berlaku. Hal ini dikarenakan perbuatan pura-pura atau simulasi merupakan perbuatan yang tidak memenuhi salah satu syarat sah perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara mengenai suatu sebab yang halal. Syarat sah perjanjian merupakan syarat mutlak dalam membuat suatu perjanjian dan apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka memiliki konsekuensi batal demi hukum. Selain itu, Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.” Sehingga berdasarkan pasal tersebut, suatu akta jual beli yang memuat perbuatan pura-pura sangat jelas tidak memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian, perbuatan Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli dengan memuat perbuatan pura-pura termasuk perbuatan melawan hukum.

## 3. Adanya kesalahan dari PPAT

Unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum ialah sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*) seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Unsur kesalahan sebagaimana yang telah dijelaskan di atas diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “setiap orang bertanggung jawab tidak saja

<sup>24</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 1, hlm. 38.

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 263.

<sup>26</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 1, hlm. 40.

<sup>27</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*, hlm. 12.



untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”<sup>28</sup> Sehingga, menentukan unsur kesalahan seseorang dapat dilihat dari perbuatan yang dilakukannya berupa kesalahan yang disengaja atau kesalahan karena kelalaiannya, yang mana dari tiap-tiap bentuk kesalahan tersebut dapat diminta pertanggungjawabannya.

Seorang PPAT yang membuat suatu akta jual beli dengan memuat perbuatan pura-pura, guna menentukan unsur kesalahan yang dilakukannya atas perbuatannya tersebut harus diperhatikan terlebih dahulu apakah pada saat membuat akta jual beli pura-pura, Notaris/PPAT Y sadar dan mengetahui bahwa perbuatan jual beli tersebut nyata atau hanya perbuatan pura-pura. Jika pada saat pembuatan akta, Notaris/PPAT Y mengetahui dan menyanggupi membuat akta jual beli yang memuat perbuatan pura-pura maka PPAT secara sengaja melakukannya meskipun atas permintaan para pihak dan dalam hal ini Notaris/PPAT Y telah mencederai Pasal 3 huruf a sampai dengan huruf f Kode Etik IPPAT yang mengatur mengenai kewajiban PPAT sebagai berikut:

“Dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para PPAT serta PPAT Pengganti dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk:

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
- b. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
- f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak.”<sup>29</sup>

Seorang PPAT diwajibkan untuk memiliki perilaku yang profesional, bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan diharapkan tidak berpihak. PPAT tentu mengetahui bahwa akta yang dibuat olehnya adalah akta autentik,<sup>30</sup> yang fungsinya menurut Pasal 1 angka 4 PP 24/2016 “akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”<sup>31</sup> Sehingga, akta tersebut diharapkan dibuat dengan sempurna sesuai dengan yang ditetapkan dalam undang-undang agar tidak ada kecacatan hukum, baik karena disebabkan oleh perbuatan Notaris/PPAT Y yang disengaja maupun karena kelalaiannya.

Akta jual beli yang memuat perbuatan pura-pura tentu merupakan akta yang cacat hukum. Hal ini disebabkan karena akta tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya ayat 4 mengenai

<sup>28</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], Ps.1366.

<sup>29</sup> Kongres Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 3.

<sup>30</sup> Indonesia, Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Nomor PM 1 Tahun 2006, Ps. 3 ayat (1).

<sup>31</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, Ps. 1 angka 4.

suatu sebab yang halal. Dengan demikian, unsur kesalahan PPAT dalam hal ini ialah secara sengaja atau karena kelalaiannya membuat akta jual beli dengan memuat perbuatan pura-pura.

#### 4. Adanya Kerugian bagi korban

Unsur kerugian dalam perbuatan melawan hukum hanya diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdato. Tetapi secara umum, konsep ganti rugi dalam KUHPerdato diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan 1252 KUHPerdato mengenai biaya, rugi dan bunga. Terhadap unsur ini, perbuatan Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli pura-pura harus menimbulkan kerugian bagi korban dengan adanya akta jual beli pura-pura yang dibuat oleh PPAT tersebut. Mengenai besarnya ganti kerugian akan dilakukan sesuai dengan kemampuan Notaris/PPAT Y, hal ini diatur dalam Pasal 1371 ayat (1) KUHPerdato mengatur bahwa penggantian kerugian dilakukan menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan. Selain itu, penilaiannya tergantung pada kebijaksanaan hakim dalam menilai kerugian yang diderita korban oleh karena adanya akta jual beli pura-pura. Pasal 1372 ayat (2) KUHPerdato menyatakan bahwa “Dalam menilai satu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan.” korban hanya perlu membuktikan bahwa perbuatan Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli pura-pura menimbulkan kerugian baginya.

Pada kasus ini, korban atau pihak yang merasa dirugikan adalah Penggugat yang merupakan salah satu pihak dalam akta. Penggugat dengan sukarela meminta dibuatnya akta jual beli dengan memuat perbuatan pura-pura, apakah Notaris/PPAT Y tetap dapat diminta ganti kerugian? Penulis berpendapat bahwa Notaris/PPAT Y bisa saja dimintakan ganti rugi karena telah membuat akta jual beli pura-pura yang dibuat berdasarkan permintaan para pihak, tetapi dikabulkan atau tidaknya permintaan ganti kerugian tersebut tetap bergantung pada Hakim yang akan menentukan nilai kesalahan yang dilakukan PPAT. Mengingat bahwa akta jual beli pura-pura dibuat atas permintaan sukarela para pihak, seharusnya para pihak dapat memperkirakan risiko maupun kerugian dibuatnya akta jual beli pura-pura dan perbuatan jual beli pura-pura merupakan perbuatan yang melanggar hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdato.

Mengutip pendapat Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya “hanya dengan menunjuk suatu kesalahan dari pihak pembuat perbuatan melanggar hukum, dapatlah si pembuat itu dipertanggungjawabkan.”<sup>32</sup> Korban atau pihak yang merasa dirugikan wajib membuktikan bahwa kerugian yang dideritanya timbul akibat dari perbuatan Notaris/PPAT Yang membuat akta jual beli pura-pura, agar perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan. Sehingga, apabila ada kerugian perlu diperhatikan terlebih dahulu apakah kerugian tersebut timbul akibat dari perbuatan PPAT? jika iya, tidak hanya ganti rugi, apapun bisa dimintakan oleh korban melalui upaya hukum ganti rugi atas biaya, rugi dan bunga.<sup>33</sup>

#### 5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

---

<sup>32</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum, Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Edisi Revisi, (Bandung: Mandar Maju, 2018), hlm. 27.

<sup>33</sup> Wawancara Akademisi dan Notaris/PPAT, Dr. Arsin Lukman, S.H., M.Kn., Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, tanggal 24 April 2021.

Unsur ini dilihat dari apakah terdapat hubungan antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul, sehingga pelaku dapat diminta pertanggungjawabannya.<sup>34</sup> Hubungan yang dimaksud adalah hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian yang merupakan akibat langsung.

Perbuatan Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli dengan memuat perbuatan pura-pura melanggar Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Selanjutnya kerugian yang dimaksud dalam hal ini ialah kerugian yang merupakan akibat langsung dari perbuatan Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli pura-pura. Guna memenuhi unsur hubungan kausalitas ini, harus dibuktikan bahwa memang benar kerugian bagi korban merupakan akibat langsung dari perbuatan Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli pura-pura dan karena adanya akta tersebut menimbulkan kerugian bagi korban.

Pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai suatu cara untuk menentukan apakah Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli pura-pura atas permintaan sukarela dari para pihak dapat diminta pertanggungjawabannya atau tidak. Konsekuensi bagi pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum ialah dengan diminta pertanggungjawabannya. Jika melihat kasus ini, perbuatan dengan kerugian memang terdapat hubungan kausalitas. Namun, kerugian yang Penggugat bukan akibat langsung dari tindakan Notaris/PPAT Y membuat Akta Jual Beli Nomor 1x/2007, tetapi kerugian yang diderita Penggugat merupakan akibat langsung dari adanya kata sepakat yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat untuk mengadakan jual beli simulasi. Dengan demikian, penulis berpendapat bahwa terdapat hubungan kausalitas namun bukan merupakan akibat langsung dari perbuatan Notaris/PPAT Y.

Seorang Notaris/PPAT Y yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum dalam melaksanakan jabatannya, dapat diminta pertanggungjawabannya baik dalam hal jabatannya maupun secara pribadi atau dikenal dengan tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum, yang mana tanggung jawab hukum terbagi menjadi 3 (tiga) hal, yakni tanggung jawab secara administratif, hukum perdata dan hukum pidana.<sup>35</sup>

Tanggung jawab administratif merupakan tanggung jawab PPAT yang berkaitan dengan pelaksanaan jabatannya. Bentuk pertanggung jawaban ini didasarkan dengan menggunakan peraturan jabatan PPAT dan Kode Etik Profesi PPAT. Seorang PPAT dalam melaksanakan tugasnya wajib melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. “Notaris/PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya;
2. Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris/PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak

---

<sup>34</sup> Velliana Tanaya, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Tangerang: Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, 2018), hlm. 105.

<sup>35</sup> Dhea Tri Febrina, Ahars Sulaiman, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang PPAT (Studi Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena, SH),” *Petita* 1, (Juni 2019), hlm. 131.

positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.”<sup>36</sup>

Ketika Notaris/PPAT Y membuat suatu akta jual beli yang memuat perbuatan pura-pura atas permintaan para pihak, akta tersebut tentu dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum dan dengan tujuan agar tidak menimbulkan akibat hukum yang sebenarnya. Sebagai seorang PPAT, tindakan tersebut mencederai peraturan yang berkaitan dengan jabatannya.

Tanggung jawab secara administratif berkaitan dengan perbuatan Notaris/PPAT Y membuat suatu akta jual beli yang memuat perbuatan pura-pura atas permintaan para pihak dapat didasarkan dengan menggunakan Pasal 62 PP No 24/1997 yang disebutkan bahwa:

“dalam hal PPAT melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjukan dikenakan sanksi administrasi berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”<sup>37</sup>

Dalam hal ini, Notaris/PPAT Y melakukan pelanggaran Pasal 39 ayat (1) huruf g PP No 24/1997 yang mengatur mengenai tidak terpenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Sanksi yang diberikan diatur dalam Pasal 62 PP No 24/1997 berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian dari jabatannya selaku PPAT. Pemberian sanksi berdasarkan pasal ini akan diberikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai pejabat yang berwenang untuk mengangkat dan/atau memberhentikan PPAT. Pemberian sanksi berdasarkan pasal ini juga tidak menutup kemungkinan bagi korban untuk meminta ganti rugi melalui pengadilan atas kerugian yang dideritanya.

Sanksi internal dapat diberikan berdasarkan Kode Etik IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dengan tidak melaksanakan kewajibannya sebagai PPAT, diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT berupa:

- a. “teguran;
- b. peringatan;
- c. *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. *onsetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.”<sup>38</sup>

Sanksi yang diberikan karena melakukan pelanggaran kode etik, akan diberikan oleh Pembina PPAT dan penjatuhan sanksi mana yang akan diberikan nantinya dilihat dari kualitas dan frekuensi kesalahan Notaris/PPAT Yang membuat akta jual beli pura-pura.

Berdasarkan Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

<sup>36</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, hlm. 116.

<sup>37</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 62.

<sup>38</sup> Kongres Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 6 ayat (1).

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perka BPN 1/2006) menyatakan bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajibannya sebagai PPAT; dijatuhi hukuman kurungan/penjara dan melanggar kode etik profesi. Pasal ini menjelaskan bahwa Notaris/PPAT Yang melanggar kode etik profesi dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Selain itu, bentuk pelanggaran berat sebagaimana yang dimaksud apabila melihat Pasal 10 ayat (3) huruf a PP 24/2016 sesuai dengan tindakan yang dilakukan PPAT dalam membuat akta jual beli pura-pura ialah mencakup melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT dengan tidak menaati peraturan perundang-undangan, tidak menjalankan jabatan dengan jujur, tertib dan cermat serta memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan sebagaimana yang terjadi dalam putusan. Dengan demikian, penulis berpendapat bahwa Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli dengan memuat perbuatan pura-pura/simulasi dapat diminta pertanggungjawaban secara administratif dengan diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatannya selaku PPAT.

Pada tanggung jawab secara perdata dapat didasarkan dengan menggunakan Pasal 1365 KUHPperdata, mengingat perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Y dalam membuat akta jual beli pura-pura adalah perbuatan melawan hukum yang mana tanggung jawabnya ialah dengan ganti kerugian. Pasal 1365 KUHPperdata tidak menjelaskan secara rinci mengenai bentuk ganti kerugian. Namun, korban atau pihak yang merasa dirugikan dapat meminta ganti kerugian sebagaimana yang berlaku dalam hukum perdata sebagai berikut.<sup>39</sup>

1. Ganti rugi umum, semua kasus yang disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum yang bentuk ganti ruginya berupa penggantian biaya dan bunga maka berlaku Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPperdata.
2. Ganti rugi khusus timbul jika adanya kesepakatan tertentu.<sup>40</sup>

Pemberian ganti kerugian nantinya bergantung pada penilaian Hakim. Oleh karena Hakim berwenang untuk menentukan berapa sepantasnya harus dibayar ganti kerugian, sekalipun korban menuntut ganti kerugian dalam jumlah yang tidak pantas.<sup>41</sup>

Terhadap tanggung jawab secara pidana, seorang PPAT pada dasarnya tidak dapat diminta pertanggungjawaban secara pidana. Hal ini disebabkan karena PPAT hanya bertanggung jawab pada sisi formal pembuatan akta.<sup>42</sup> Sisi formal pembuatan akta ialah menerangkan hal-hal yang sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT di dalam akta dan jual beli hak atas tanah hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang yang mana sebelum membuat akta jual beli, PPAT berkewajiban untuk memeriksa syarat-syarat yang agar sahnya suatu perbuatan hukum dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang

<sup>39</sup> Fajriatul Tivani Haridhy, Ilyas Ismail, dan Darmawan, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli," *IUS VII*, (Agustus 2019), hlm. 324.

<sup>40</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 1, hlm. 31.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 53.

<sup>42</sup> Peter Latumaten, "Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya," (makalah disampaikan pada Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 2009) sebagaimana dikutip Abdul Jalal dan Sri Endah Wahyuningsih, "Keterlibatan Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Turut Serta Melakukan Tindak Kejahatan Dalam Pemalsuan Dokumen," *Akta 5*, (Maret 2018), hlm. 228.

terdapat pada Kantor Pertanahan.<sup>43</sup> Namun, jika benar perbuatan Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli pura-pura perlu diberikan suatu hukuman pidana terhadapnya maka perbuatan tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu apakah memenuhi unsur-unsur pidana sebagaimana yang ditetapkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) atau tidak.

Mengutip dalam buku Moeljanto dalam bukunya, setiap perbuatan pidana harus terdiri dari unsur-unsur:<sup>44</sup>

1. Kelakuan dan akibat, untuk adanya perbuatan pidana biasanya diperlukan pula adanya;
2. Hal ikhwal atau keadaan tertentu yang menyertai perbuatan, hal ikhwal mana oleh van Hamel dibagi dalam dua golongan, yaitu mengenai orang yang melakukan perbuatan dan di luar dari diri si pelaku.

Setelah memenuhi unsur-unsur pidana, pemberian sanksi pidana bagi PPAT yang membuat akta jual beli pura-pura dapat dikenakan Pasal 264 ayat (1) bahwa pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun jika dilakukan terhadap akta-akta otentik.

Penulis berpendapat bahwa dalam hal ini jika pembuatan akta jual beli pura-pura dibuat berdasarkan permintaan sukarela dari para pihak, maka tidak perlu adanya suatu putusan pidana. Oleh sebab itu dalam permasalahan ini tidak perlu adanya suatu tanggung jawab pidana bagi Notaris/PPAT Y kecuali, yang dirugikan akibat dari adanya akta jual beli pura-pura adalah pihak ketiga yang tidak mengetahui bahwa akta jual beli memuat perbuatan pura-pura yang dapat merugikan kedudukannya.

## **2.2 Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Pura-Pura Atas Jaminan Kredit di Bank**

Adanya pembatalan terhadap akta jual beli yang digunakan sebagai salah satu dasar terbitnya sertipikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah, dikhawatirkan akan memberikan akibat hukum terhadap sertipikat hak atas tanah yang sedang menjadi jaminan kredit di bank maupun terhadap perjanjian kreditnya.

Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti dilakukannya perbuatan hukum di bidang pertanahan. Memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang dilakukan para pihaknya, sebagaimana Pasal 1 angka 4 PP 24/2016 menyatakan bahwa “akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” Pasal 3 ayat (1) PP 37/1998 jo Pasal 3 ayat (1) Perka BPN 1/2006 juga memberikan penjelasan bahwa akta yang dibuat PPAT merupakan akta autentik. Sehingga memiliki peran sebagai alat bukti tertulis. Meskipun akta yang dibuat PPAT bersifat autentik, tetapi tidak menutup kemungkinan akta yang dibuat PPAT terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan atau bahkan batal demi hukum

Pembatalan suatu akta autentik dapat terjadi dengan ditinjau dari beberapa hal yang menyebabkan akta tersebut menjadi batal. Salah satu penyebab akta dibatalkan

---

<sup>43</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan....*, hlm. 507.

<sup>44</sup> Moeljanto, *Asas-Asas Hukum Pidana, Edisi Revisi*, cet.8, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), hlm. 167

karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai sahnya perjanjian yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPPerdata yang menyatakan bahwa:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.”<sup>45</sup>

Masing-masing syarat memiliki akibat hukumnya apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat di atas. Syarat sepakat dan kecakapan disebut dengan syarat subyektif sahnya perjanjian yang mengacu pada subyek hukum yang mengadakan perjanjian. Syarat sepakat yang artinya para pihak saling menyetujui dilakukannya perjanjian tanpa adanya paksaan, kekeliruan dan penipuan.<sup>46</sup> Sedangkan klasifikasi cakap menurut hukum adalah bagi mereka yang telah dewasa dan sehat pikirannya.

Apabila syarat subyektif perjanjian tidak terpenuhi, salah satu pihak yang mengadakan perjanjian atau pihak yang memiliki kepentingan langsung dengan perjanjian dapat mengajukan pembatalan kepada Pengadilan, karena jika tidak diajukan pembatalannya maka perjanjian tersebut tetap berlaku bagi para pihak.<sup>47</sup>

Syarat suatu hal tertentu dan sebab yang halal dikenal dengan syarat obyektif perjanjian. Syarat ini berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan. Akibat dari tidak terpenuhinya syarat ini, perjanjian batal demi hukum.

Bentuk pembatalan suatu perjanjian dikenal beberapa jenis, yang mana perbedaan masing-masing dijelaskan secara singkat sebagai berikut:<sup>48</sup>

1. Batal demi hukum, tidak memiliki akibat hukum dari perjanjian yang diadakan para pihak sejak disepakatinya perjanjian tersebut;
2. Dapat dibatalkan, perjanjian yang diadakan tiada akibat hukumnya sejak dilakukan pembatalan dan pembatalan maupun suatu pengesahan dari perjanjian tersebut tergantung dari pihak mana yang menghendaki perjanjian dapat dibatalkan. Sehingga, akta tersebut tetap memiliki kekuatan hukum dan mengikat para pihaknya sepanjang belum adanya putusan pengadilan tentang pembatalan akta;
3. *Non existent*, tidak terpenuhinya unsur essentialia dalam perjanjian atau salah satu unsur atau semua unsur dalam perbuatan hukum tidak terpenuhi. *Non existent* tidak memerlukan putusan pengadilan untuk pembatalannya, tetapi pada praktiknya diperlukan adanya suatu putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Sehingga, pada dasarnya memiliki makna yang sama dengan batal demi hukum.

Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 yang memuat perbuatan pura-pura diajukan pembatalannya oleh Penggugat karena keberadannya merugikan Penggugat yang menyebabkan Penggugat tidak dapat menguasai lagi obyek jual beli dalam akta jual beli tersebut karena Tergugat dianggap menguasai secara paksa obyek jual beli tersebut.

---

<sup>45</sup> *Ibid.*, Ps.1320.

<sup>46</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Edisi Revisi, cet. 2, (Bandung: Alumni, 2018), hlm. 206.

<sup>47</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 302.

<sup>48</sup> Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, cara membuat dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012), hlm. 45.

Sehingga, Penggugat mengajukan gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 ke Pengadilan Negeri Tenggara.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Tenggara No. 28/Pdt.G/2018/Pn. Trg yang dikuatkan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda No. 7/Pdt/2019/PT. SMR, Majelis Hakim memutuskan bahwa Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat di hadapan Turut Tergugat adalah batal demi hukum karena syarat obyektif dalam pembuatan perjanjian tidak terpenuhi, sehingga melanggar syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Syarat obyektif yang tidak terpenuhi dalam Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 adalah syarat suatu sebab yang halal. Sebab yang halal diatur pada Pasal 1335 KUHPerdara yang menjelaskan “suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.” Kemudian Pasal 1337 KUHPerdara mengatur bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban hukum.” Dari pasal tersebut disimpulkan bahwa manakala suatu perjanjian memuat suatu sebab palsu atau hal-hal yang dilarang undang-undang, maka tanpa perlu diminta pembatalannya ke Pengadilan, perjanjian itu pada saat dibuat tidak berkekuatan hukum dan batal dengan sendirinya atau yang dikenal dengan batal demi hukum (*null and void*). Tidak terpenuhinya syarat ini menyebabkan perbuatan hukum yang diadakan para pihak dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dilahirkan adanya suatu perikatan.<sup>49</sup>

Apabila suatu akta jual beli dibatalkan, dikhawatirkan pembatalan tersebut dapat berakibat pada perbuatan hukum lainnya yang terikat dengan akta jual beli tersebut. Salah satunya adalah sertifikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan akta jual beli. Keadaan ini dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP No 24/1997 bahwa Akta PPAT merupakan:<sup>50</sup>

“Alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”

Dari ketentuan tersebut menjelaskan bahwa akta jual beli yang dibatalkan tidak berfungsi sebagai alat bukti dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Namun, pembatalan akta jual beli tidak mengakibatkan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan menjadi batal. Sehingga, pembatalan Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 tidak mengakibatkan kegiatan pendaftaran tanah yang dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 10xx terletak di Loa Janan, Kalimantan Timur menjadi batal. Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 hanya menjadikan akta tersebut tidak berfungsi sebagai pembuktian telah terjadinya perbuatan jual beli antar Penggugat dengan

<sup>49</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 20, hlm. 20.

<sup>50</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 45 ayat (2).



Tergugat. Sehingga, langkah yang harus dilakukan setelah adanya pembatalan Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 ialah dengan melakukan perubahan data pendaftaran tanah.

Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan menurut Pasal 55 PP 24/1997 yang pada intinya menyatakan bahwa pemberitahuan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, guna pencatatan pada buku tanah yang bersangkutan dan sertipikat serta daftar lainnya wajib diberitahukan oleh Panitera Pengadilan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pada praktiknya, perubahan data pendaftaran tanah tidak dapat langsung dilakukan begitu saja hanya dengan berdasarkan putusan pengadilan. Untuk melakukan perubahan data pendaftaran tanah, para pihak harus mengadakan suatu perbuatan hukum baru guna mengembalikan kedudukan masing-masing pihak seperti semula. Perbuatan hukum baru atau dilakukan jual beli (kembali) yang dilakukan oleh pembeli semula yang saat ini menjadi pemegang hak yang baru dengan bekas penjual dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat PPAT.<sup>51</sup>

Berdasarkan wawancara penulis terkait dengan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan, apabila dalam putusan Majelis Hakim memutuskan akta jual beli batal demi hukum. Pengembalian posisi Penggugat hanya berdasarkan putusan pengadilan, sukar untuk dilakukan. Antara Penggugat dengan Tergugat setidaknya mengadakan jual beli kembali, membayar pajaknya lagi sebagaimana yang berlaku dalam perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Tidak bisa hanya menjalankan putusan pengadilan untuk mengembalikan kedudukan Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah.<sup>52</sup>

Perbuatan hukum jual beli dengan hak membeli kembali diatur pada Pasal 1519 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, di mana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532.”

Penggugat dan Tergugat mengadakan jual beli kembali atau sebelumnya telah mengatur mengenai syarat-syarat jual beli dengan hak untuk membeli kembali, yang mana Penggugat selaku penjual pada saat itu telah meminta untuk diperjanjikan adanya kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijualnya.<sup>53</sup> Hal ini dilakukan sebagai cara untuk mengembalikan kedudukan Penggugat selaku pemilik hak atas tanah SHM Nomor 10xx terletak di Loa Janan, Kalimantan Timur.

Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 terhadap SHM Nomor 10xx terletak di Loa Janan, Kalimantan Timur juga tidak menyebabkan sertipikat hak atas tanah tersebut batal. Selain karena pembatalan hanya berlaku pada akta jual belinya saja, bukan kewenangan majelis hakim untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah.

Mengutip dalam buku Boedi Harsono bahwa “menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 383/K/Sip/1971, Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat karena hal tersebut termasuk kewenangan administrasi yaitu Menteri Agraria/Kepala

<sup>51</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan....*, hlm. 524.

<sup>52</sup> Wawancara Akademisi dan Notaris/PPAT, Dr. Arsin Lukman, S.H., M.Kn., Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, tanggal 24 April 2021.

<sup>53</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian, cet. XI.*, hlm. 29.

BPN.”<sup>54</sup> Dengan demikian, SHM Nomor 10xx terletak di Loa Janan, Kalimantan Timur tetap berkekuatan sebagai bukti dari kegiatan pendaftaran tanah dan akibat dari pembatalan Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 tidak mengakibatkan sertipikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan akta yang dibatalkan menjadi batal. Dengan demikian, pembatalan akta jual beli hanya mengakibatkan perbuatan jual beli tidak ada dan akta jual beli tersebut tidak bisa menjadi bukti bahwa perbuatan hukum jual beli dilakukan oleh para pihaknya. Sehingga Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 yang dibatalkan tidak dapat memberi perlindungan hukum bagi Penggugat dan Tergugat selaku pihak yang mengadakan jual beli.

Sertipikat hak atas tanah yang menjadi jaminan kredit di Bank sebagaimana SHM Nomor 10xx terletak di Loa Janan, Kalimantan Timur dikhawatirkan dengan adanya pembatalan akta jual beli, dapat memberi pengaruh terhadap perjanjian kredit yang sedang berlangsung. Pada putusan Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong No. 28/Pdt.G/2018/Pn. Trg yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda No. 7/Pdt/2019/PT. SMR perjanjian kredit yang diadakan antara Tergugat dengan Bank X sebenarnya telah berakhir atau selesai. Namun, penulis akan membahas keadaan di mana pembatalan akta jual beli terjadi pada saat perjanjian kreditnya telah berakhir dan saat masih berlangsung.

Pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) memberikan definisi kredit sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan Pinjam Meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”<sup>55</sup>

Sutan Remy Sahdeini memberikan definisi tentang perjanjian kredit ialah “perjanjian kredit perbankan merupakan perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang maupun tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil dari keuntungan.”<sup>56</sup>

Perjanjian kredit diadakan antara Tergugat dengan Bank X dilakukan secara notariil pada September 2007 di hadapan Notaris/PPAT M di Samarinda yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 0x. dengan jaminan hak tanggungan berupa SHM Nomor 10xx terletak di Loa Janan, Kalimantan Timur atas nama Tergugat yang diikat dengan hak tanggungan. Jaminan hak tanggungan dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Notaris/PPAT B di Tenggarong Oktober 2007 dengan Nomor: 2x7/APH/2007.

---

<sup>54</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan....*, hlm. 534.

<sup>55</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790, Penjelasan Ps. 1 angka 11.

<sup>56</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, cet. I*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2009), hlm. 14.

Menurut Pasal 1381 KUHPerdata berakhirnya perjanjian salah satunya karena adanya pembayaran. Atas pelunasan oleh Tergugat kepada Bank X, mengakibatkan perjanjian kredit yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 0x antara Tergugat dengan Bank X berakhir.

Jaminan yang diikat dengan jaminan hak tanggungan berupa SHM Nomor 10xx terletak di Loa Janan, Kalimantan Timur atas nama Tergugat menjadi hapus atau berakhir karena perjanjian kreditnya telah hapus. Hak tanggungan memiliki sifat *accessoir* yang artinya mengikuti perjanjian pokok, suatu perjanjian yang mengakibatkan adanya hubungan utang-piutang atau dalam hal ini perjanjian kredit.<sup>57</sup> Sifat *accessoir* hak tanggungan sebagai penentu dari lahirnya sampai dengan hapusnya hak tanggungan. Jika perjanjian kreditnya lunas atau telah hapus karena pembayaran, maka pembebanan hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan juga berakhir.

Riduan Syahrani dalam bukunya mengemukakan mengenai hapusnya hak tanggungan karena hal-hal sebagai berikut:

1. “Karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Karena dilepasnya hak tanggungan oleh pemegannya;
3. Karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringka oleh ketua Pengadilan Negeri;
4. Karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.”<sup>58</sup>

Pada kasus ini, setelah Penggugat membayarkan sebagian atas kreditnya kepada Bank X sebesar Rp132.830.500,00 (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus tiga puluh ribu lima ratus Rupiah) Penggugat tidak mampu lagi membayar sisa kewajiban pembayaran kreditnya kepada Bank X. Sehingga, Tergugat berinisiatif untuk melunasinya sendiri yang mengakibatkan perjanjian kredit yang diadakan antara Tergugat dengan Bank X hapus atau berakhir karena pembayaran.

Berdasarkan kasus ini, perjanjian kredit antara Tergugat dengan Bank X telah berakhir karena pembayaran lunas yang dilakukan oleh Tergugat, menjadikan hak tanggungan yang mengikat pada Sertipikat Hak Milik No. 10xx juga ikut berakhir.<sup>59</sup> Jaminan hak tanggungan dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Notaris/PPAT B di Tenggarong Oktober 2007 dengan Nomor: 2x7/APH/2007 hapus karena perjanjian pokoknya yakni Akta Perjanjian Kredit Nomor 0x telah berakhir.

Adanya pembatalan Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 oleh Majelis Hakim atas gugatan yang diajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Tenggarong tidak berakibat hukum terhadap perjanjian kredit di Bank yang jaminan kreditnya adalah sertipikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan akta jual beli dibatalkan. Oleh karena, pembatalan akta jual beli tersebut dilakukan setelah perjanjian kreditnya berakhir. Sehingga, pembatalan Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 tidak menimbulkan akibat hukum terhadap perjanjian yang telah berakhir.

Apabila pembatalan akta jual beli dilakukan pada saat berlangsungnya perjanjian kredit. Apakah dengan adanya pembatalan akan berakibat hukum pada perjanjian

---

<sup>57</sup> Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Penjelasan Pasal 10 ayat (1).

<sup>58</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Edisi Revisi, cet. 2, (Bandung: Alumi, 2018), hlm. 172.

<sup>59</sup> Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-undang Hak Tanggungan: Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

kreditnya? Berdasarkan Pasal 1315 KUHPerdara yang mengatur mengenai sifat perjanjian, menyatakan bahwa “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.” Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 diadakan antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli. Jika mengacu pada sifat perjanjian seharusnya pembatalan akta jual beli tersebut tidak berakibat hukum pada Bank selaku pihak ketiga yang mengadakan perjanjian kredit dengan Tergugat. Sehingga, pembatalan akta jual beli hanya berakibat pada para pihak yang membuatnya.

Perjanjian kredit yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat tidak menjadi hapus atau berakhir dengan adanya pembatalan akta jual beli oleh Majelis Hakim. Hal ini disebabkan karena berakhirnya suatu perjanjian kredit diberlakukan Pasal 1381 KUHPerdara yang mana perjanjian hapus karena adanya suatu peristiwa sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya pada pasal tersebut. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, yang tidak mengikuti perjanjian manapun. Meskipun salah satu penyebab hapusnya perjanjian pada Pasal 1381 KUHPerdara ialah karena adanya kebatalan atau pembatalan. Tetapi, pihak yang dapat meminta suatu pembatalan itu adalah pihak salah satu pihak yang memiliki kepentingan langsung dengan perjanjian kredit tersebut, yakni pihak Bank atau Tergugat selaku debitur.<sup>60</sup> Dengan demikian, adanya pembatalan akta jual beli tidak mengakibatkan perjanjian kredit menjadi hapus maupun batal.

Pada keadaan berdasarkan kasus ini, meskipun Bank sebagai pihak ketiga tidak dirugikan atau kedudukannya tidak terpengaruh dengan adanya pembatalan akta jual beli terhadap perjanjian kredit yang diadakannya dengan Tergugat selaku debitur. Penulis mengadakan wawancara dengan perwakilan bank yakni Bapak Yogi Bagas Dewanto selaku Pemimpin Bidang Operasional Kantor Cabang Utama Bank BNI Kota Samarinda. Dalam hal menghadapi permasalahan tersebut, langkah dari Bank BNI hanya mendorong pihak debitur untuk menambah atau mengganti jaminannya saja apabila adanya putusan Pengadilan berakibat pada sertipikat hak atas tanah yang sedang di jaminkan, tentunya jika jaminan kredit di pertengahan pelaksanaan kredit menimbulkan masalah dikhawatirkan akan berpengaruh pada perjanjian kreditnya. Penyelesaiannya adalah dengan meminta kepada debitur untuk menambah atau mengganti jaminan kreditnya dan terhadap perjanjian kredit yang diadakan antara debitur dengan Bank akan dilakukan perubahan perjanjian kredit di hadapan Notaris.<sup>61</sup>

Penulis menyimpulkan bahwa jika bank menghadapi permasalahan sebagaimana tersebut di atas, yang mana adanya putusan pengadilan memberikan akibat hukum pada perjanjian kredit yang diadakan bank. Pihak bank dapat meminta kepada debitur untuk mengganti atau menambah jaminannya saja. Terhadap perjanjian kredit yang sudah ada, tidak menjadi hapus atau berakhir. Adanya perubahan obyek jaminan dalam perjanjian kredit dilakukan dengan perubahan akta perjanjian kredit di hadapan Notaris, yang mana dalam hal perjanjian kredit dilakukan di hadapan Notaris.

### **3. PENUTUP**

#### **3.1 Simpulan**

---

<sup>60</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 302.

<sup>61</sup> Wawancara Pemimpin Bidang Operasional Kantor Cabang Utama Bank BNI Kota Samarinda, Yogi Bagas Dewanto, Kantor Cabang Utama Bank BNI Kota Samarinda, tanggal 30 Maret 2021.

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, penulis dapat menarik simpulan yakni:

1. Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Y dalam membuat akta jual beli terhadap pembuatan akta jual beli pura-pura ialah Notaris/PPAT Y dengan sengaja dan secara sadar menyanggupi untuk membuat suatu akta jual beli yang memuat perbuatan hukum pura-pura atas permintaan Penggugat dan Tergugat. Guna menentukan perbuatan Notaris/PPAT Y adalah perbuatan melawan hukum, dengan memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum dan dalam kasus ini terpenuhi. Dimulai dengan adanya perbuatan Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli pura-pura, kesalahannya berupa dengan sengaja membuat akta jual beli yang bersifat pura-pura atas permintaan dari para pihak. Selanjutnya ada kerugian bagi korban yakni Penggugat dan yang terakhir hubungan kasualitas antara perbuatan dengan kerugian. Perbuatan Notaris/PPAT Y yang membuat akta jual beli yang memuat perbuatan pura-pura merugikan Penggugat, meskipun sebenarnya pembuatan akta jual beli tersebut merupakan permintaan sukarela dan kesepakatan dari Penggugat dan Tergugat. Tetapi Notaris/PPAT Y dapat menyadari risiko yang akan timbul apabila membuat akta jual beli yang bersifat pura-pura. Atas perbuatan yang dilakukan Notaris/PPAT Y, dapat diminta pertanggungjawabannya secara administratif berupa teguran sampai dengan pemberhentian dari jabatannya berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT dan Kode Etik IPPAT serta peraturan pelaksana lainnya, perdata dengan ganti kerugian menurut Pasal 1365 KUHPperdata, maupun pidana dengan pidana Pasal 264 ayat (1) pemalsuan surat terhadap akta autentik dengan ancaman pidana penjara paling lama delapan tahun.
2. Akibat hukum pembatalan akta jual beli pura-pura sebagai dasar terbitnya sertipikat hak atas tanah yang menjadi jaminan kredit di bank ialah tidak menyebabkan sertipikat hak atas tanahnya menjadi batal. Pembatalan akta jual beli hanya berakibat hukum dengan hilangnya fungsi dari akta tersebut sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli, berdasarkan Penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP No 24/1997. Setelah terjadinya pembatalan akta jual beli, hanya berpengaruh pada perubahan data pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Sehingga, sertipikat hak atas tanah tersebut tetap berlaku dan berkekuatan hukum meskipun adanya pembatalan akta jual beli. Terhadap perjanjian kredit yang dilakukan antara Tergugat dengan Bank X, adanya pembatalan Akta Jual Beli Nomor 1x/2007 tidak berakibat hukum pada perjanjian kredit. karena perjanjian kredit merupakan perjanjian yang diadakan oleh Tergugat dengan Bank X sebagai pihak ketiga. Apabila terhadap obyek jaminan pada saat berlangsungnya kredit menimbulkan sengketa, bank hanya meminta kepada debitur untuk mengganti atau menambah jaminannya. Keadaan tersebut hanya menyebabkan terjadinya perubahan perjanjian kredit.

### 3.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian di atas. Saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

1. Seorang Notaris/PPAT dalam melaksanakan jabatannya harus benar-benar memahami bahwa tiap perbuatan yang dilakukannya melekat tanggung jawab. Sehingga, dalam pembuatan akta autentik atas permintaan para pihak yang menghadapnya tetap harus berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tidak melanggar hukum dan berakibat pada jabatannya.

Notaris/PPAT harus dapat memperkirakan risiko maupun kerugian yang dapat terjadi atas setiap perbuatannya dalam menjalankan jabatan. Demi menjaga kredibilitas sebagai Notaris/PPAT, pentingnya sikap profesional dan mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatan.

2. Terhadap calon nasabah debitur yang mengajukan permohonan kredit di bank, disarankan untuk memperkirakan dan mempertimbangkan risiko yang akan timbul di kemudian hari apabila akta jual beli memuat perbuatan yang melanggar hukum. Meskipun saran yang diberikan kepada calon nasabah debitur adalah saran yang diberikan pihak bank kepadanya agar permohonan kredit dapat diterima, calon nasabah debitur terkadang tidak menyadari bahwa saran yang diberikan bank berpotensi melanggar hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan

Indonesia. *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN. No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN. No.52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN. No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5491.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PM 3 Tahun 1997.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PM 1 Tahun 2006.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio. Cet. 41. Jakarta: Balai Pustaka, 2014.

Kongres Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tahun 2017*.

Pengadilan Negeri Tenggarong. Putusan No. 28/Pdt.G/ 2018/PN. Trg.

Pengadilan Tinggi Samarinda. Putusan No. 7/PDT/2019/PT. SMR.

## B. Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. I. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- HS, Salim. *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Moeljanto. *Asas-Asas Hukum Pidana, Edisi Revisi*. Cet.8. Jakarta: Rineka Cipta, 2008.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Mulyoto. *Perjanjian (Tehnik, cara membuat dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*. Yogyakarta; Cakrawala Media, 2012.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju, 2018.
- Sjahdeini, Sutan Remi. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Cet. I. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2009.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. XI. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*. Cet. 20. Jakarta: Intermasa, 2004.
- Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Edisi Revisi. Cet. 2. Bandung: Alumni, 2018.
- Tanaya, Velliana. *Perbuatan Melawan Hukum*. Tangerang: Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, 2018.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. *Memahami Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*. Cet. 1. Jakarta: Kencana, 2020.



### C. Artikel Jurnal/Publikasi/Terjemahan

Febrina, Dhea Tri dan Ahars Sulaiman. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang PPAT (Studi Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena, SH).” *Petita* 1 (Juni 2019). Hlm. 123-156.

Haridhy, Fajriatul Tivani, Ilyas Ismail, dan Darmawan. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli.” *IUS* 2 (Agustus 2019) Hlm. 324-329.

Manuaba, I wayan Parsa dan I Gusti Ketut Ariawan. “Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik.” *Acta Comitatus* 1 (2018). Hlm. 59-74.

Nugraha, Dominicus Aditio, Yunus Husein dan R. Ismala Dewi. “Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Obyek Jaminan yang Tidak Dilakukan oleh Pengikatan Jaminan oleh Kreditur.” *Indonesian Notary* 2 (2020). Hlm. 162-181.

Yuniarlin, Prihati. “Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fidusia.” *Media Hukum* 1 (Juni 2012). Hlm. 1-10.