

## Pertanggungjawaban BPN Dan PPAT Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah

Irawaty Aliya Pakaya, Mutia Cherawaty Thalib, Taufiq Zulfikar Sarson  
Universitas Negeri Gorontalo

[rarakaya11@gmail.com](mailto:rarakaya11@gmail.com), [mutia.thalib@ung.ac.id](mailto:mutia.thalib@ung.ac.id), [taufiqsarsonlaw@ung.ac.id](mailto:taufiqsarsonlaw@ung.ac.id)

Alamat : Jl. Jend. Sudirman No.6, Dulalowo Tim., Kec. Kota Tengah, Kota Gorontalo, Gorontalo  
96128

Korespondensi email : [rarakaya11@gmail.com](mailto:rarakaya11@gmail.com)

**Abstract.** *This article analyzes the responsibilities of the National Land Agency (BPN) and Land Deed Officials (PPAT) regarding title certificates for land subject to ownership disputes. The research method used is normative legal research with statutory, conceptual and case approaches. Based on the case studied, the legal owner of the land, Ansar Lause, filed a lawsuit because the land certificate was changed to be in the name of Ratna Lause illegally. After the trial process, the court decided to partially grant Ansar Lause's lawsuit and stated that the certificate in the name of Afandi Surya Ningrat had no binding legal force. The research results show that the legal impact on BPN of canceling property rights certificates by the court based on a decision is that BPN can be subject to administrative sanctions in the form of a written warning, temporary dismissal, honorable dismissal, or dishonorable dismissal; and a Notary/PPAT who is subject to the cancellation of a certificate of ownership by a court based on a decision is that the Notary/PPAT may be subject to administrative sanctions in the form of a written warning, temporary dismissal, honorable dismissal, or dishonorable dismissal; and the form of BPN accountability, this responsibility can be in the form of administrative improvements, review of the certificate issuance process, as well as protection of the rights of parties who suffer losses due to administrative errors and PPAT/Notary for property rights certificates that have been canceled by the court. PPAT/Notary can be held civilly responsible, criminal, and administrative.*

**Keywords:** *accountability, BPN, PPAT, property rights certificate, land dispute.*

**Abstrak.** Artikel ini menganalisis pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi sengketa kepemilikan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus Berdasarkan kasus yang diteliti, pemilik sah tanah, Ansar Lause, mengajukan gugatan karena sertifikat tanahnya berubah menjadi atas nama Ratna Lause secara tidak sah. Setelah proses persidangan, pengadilan memutuskan mengabulkan sebagian gugatan Ansar Lause dan menyatakan sertifikat atas nama Afandi Surya Ningrat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dampak hukum terhadap BPN pembatalan sertifikat hak milik oleh pengadilan berdasarkan putusan adalah BPN dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat; dan Notaris/PPAT terhadap pembatalan sertifikat hak milik oleh pengadilan berdasarkan putusan adalah Notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat; dan bentuk pertanggungjawaban BPN tanggung jawab tersebut dapat berupa perbaikan administrasi, pengkajian ulang proses penerbitan sertifikat, serta perlindungan hak pihak yang dirugikan akibat kesalahan administratif tersebut dan PPAT/Notaris terhadap sertifikat hak milik yang telah dibatalkan oleh pengadilan adalah PPAT/Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, pidana, dan administratif.

**Kata Kunci:** pertanggungjawaban, BPN, PPAT, sertifikat hak milik, sengketa tanah.

### 1. LATAR BELAKANG

Negara Indonesia sebagai negara yang menegaskan dirinya sebagai negara agraris menempatkan tanah pada kedudukan yang teramat penting. Begitu pentingnya tanah,

sehingga konstitusi memberikan amanat kepada negara untuk melindunginya. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Mandat konstitusional mengamanatkan kepada negara bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ada di Indonesia wajib untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Pada hakikatnya Negara yang menguasai tanah seluruhnya. ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini merupakan cikal bakal lahirnya peraturan yang mengatur tentang tanah.

Berkaitan dengan sengketa pertanahan di Indonesia salah satunya tentang saling mengklaim kepemilikan tanah merupakan fenomena yang sering dijumpai di Indonesia, baik antar orang-perorangan maupun badan hukum dengan badan hukum. Banyak faktor yang mengakibatkan hal tersebut terjadi. hal yang penting untuk menghindari sengketa tersebut adalah pada saat pelaksanaan dan/atau penyelenggaraan pendaftaran tanah haruslah menurut aturan yang telah ditentukan.

Sertipikat hak atas sebagai tanda bukti yang kuat bagi pemegang haknya, akan tetapi tidak menutup kemungkinan adanya klaim tuntutan dari pihak lain terhadap hak atas tanah yang telah dikeluarkan Sertipikatnya, sehingga terjadi sengketa di lembaga peradilan. Apabila terjadi sengketa di Lembaga Peradilan maka terlebih dahulu hakim memberikan kesempatan para pihak untuk damai dan bermusyawarah, tetapi jika para pihak tidak menemui kata sepakat maka hakim meneruskan proses beracara di Pengadilan dengan mengingat dan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku sesuai norma hukum positif. Adanya klaim dari pihak ketiga seperti tersebut diatas dapat menyebabkan kemungkinan pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) hak penguasaan atas tanah meliputi: Hak Guna Usaha (pasal 28 UUPA); Hak Guna Bangunan (pasal 35 UUPA); Hak Pakai (pasal 41); dan hak-hak lainnya yang diatur oleh UUPA dan Peraturan pelaksanaan lainnya. Hak-hak tersebut berisi wewenang dan diberikan oleh hukum kepada pemegang haknya untuk memakai tanah yang bukan miliknya yaitu tanah negara atau tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu dan untuk keperluan yang tertentu pula. Jadi hak penguasaan atas tanah itu pada dasarnya merupakan izin negara (selaku organisasi kekuasaan) untuk memakai tanah dengan kewenangan tertentu.

Penyelesaian sengketa pertanahan dengan menggunakan jalur pengadilan akan memunculkan Sengketa Tata Usaha Negara karena Badan Pertanahan Nasional selaku Pejabat yang menerbitkan sertipikat tanah berlaku ketentuan-ketentuan Hukum Administrasi Negara, apabila terjadi Sengketa Tata Usaha bahwa perbuatan Pejabat tersebut sudah melawan hukum baik dengan kesalahan ataupun kelalaian ketika menjalankan kewajibannya. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional terhadap pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan sesuai dalam Pasal 124 angka 1 PMNA/KaBPN 9/1999 mengamanatkan:

*“Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan”*

Pada kasus yang diteliti oleh penulis kasus ini berasal dari gugatan Ansar Lause, pemilik sah tanah/lahan seluas 145 m<sup>2</sup> di Jalan Tuna 17, Kelurahan Bugis, Kecamatan Dumbo Raya, Kota Gorontalo berdasarkan sertifikat hak milik atas namanya. Pada tahun 2008, Ratna Lause meminjam sertifikat Ansar Lause dengan alasan untuk dijaminkan di bank, namun ternyata digunakan untuk membuat akta jual beli secara tidak sah, sehingga sertifikat berubah menjadi atas nama Ratna Lause.

Pada tahun 2013, Ansar Lause baru mengetahui perubahan kepemilikan sertifikat tersebut. Ansar Lause kemudian mengajukan gugatan, dan setelah melalui proses persidangan dan pemeriksaan setempat, pihak yang berwenang mengadili perkara ini memutuskan untuk mengabulkan sebagian gugatan Ansar Lause. Antara lain, menyatakan bahwa Ansar Lause adalah pemilik sah atas tanah/lahan tersebut, dan menyatakan sertifikat atas nama Afandi Surya Ningrat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Berdasarkan uraian di latar belakang maka penulis melihat dalam perkara ini memiliki masalah hukum yang cukup menarik antara para pihak, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/Pn Gto).

## **2. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yang juga disebut penelitian hukum doktrinal yang menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Untuk menunjang kajian dalam penelitian ini, maka penulis juga

akan melakukan wawancara terhadap narasumber yakni pihak penggugat dan pihak PPAT/Notaris.

### **3. PEMBAHASAN**

#### **a. Dampak Hukum Terhadap BPN dan Notaris/PPAT Akibat Pembatalan Sertifikat Hak Milik Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan 48/Pdt.G/2021/PN Gto**

Hak atas tanah melibatkan hak pemilik untuk memanfaatkan dan mengelola tanah sesuai dengan keperluan dan kebutuhan mereka. Namun, pemilik juga memiliki tanggung jawab untuk memelihara keberlanjutan dan mencegah kerusakan pada tanah tersebut. Tanggung jawab ini didasarkan pada tujuan pemberian hak dan ketentuan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang berlaku. Dalam hal ini, pemilik tanah harus memastikan bahwa penggunaan tanah mereka sejalan dengan peruntukan yang telah ditetapkan dan memenuhi persyaratan perlindungan lingkungan.

Dalam perkara ini, Ansar Lause mengajukan gugatan terkait sengketa atas tanah yang ia klaim sebagai pemilik berdasarkan sertifikat hak milik nomor 158 tahun 1984. Ansar Lause juga menyebutkan bahwa sertifikat induk tersebut merupakan pemisahan dari sertifikat hak milik nomor 588/bugis tahun 2007 yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini.

Selain itu, Ansar Lause juga menyebutkan bahwa tergugat (Afandi Surya Ningrat) meminjam sertifikat Nomor 588/bugis untuk dijaminkan ke bank dengan tujuan meminjam uang. Namun, ternyata tergugat menggunakan kesempatan tersebut untuk mengubah nama sertifikat tersebut menjadi atas namanya sendiri melalui sebuah akta jual beli yang ditandatangani oleh Ansar Lause dan istri.

Terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan. Pertama, perlu dilakukan penelusuran lebih lanjut terkait keabsahan dan kekuatan bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak. Pengadilan akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada untuk membuat keputusan yang adil. Kedua, dalam kasus ini terdapat dugaan tindakan yang melibatkan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Ansar Lause menyebutkan bahwa terdapat perbuatan tidak wajar dari Notaris/PPAT yang terkait dengan pembuatan akta jual beli yang mengubah nama sertifikat atas tanah tersebut. Jika ditemukan bukti yang kuat terkait keterlibatan Notaris/PPAT dalam melakukan tindakan yang melanggar hukum atau etika profesional, dapat dilakukan tindakan

hukum terhadap notaris/PPAT tersebut, seperti sanksi administratif, pencabutan izin, atau tuntutan pidana.

Menurut penuturan dari pihak Penggugat bahwa tergugat hanya meminjam sertiffikat dan tanda tangan dari pihak penggugat dengan alasan untuk melakukan peminjaman kepada bank. Namun ternyata tanda tangan tersebut disalahgunakan oleh pihak tergugat untuk membuat akta jual beli dan melakukan balik nama sertifikat tersebut di depan Notaris tanpa sepengetahuan penggugat.

Berdasarkan penuturan pihak Penggugat bahwa tergugat telah menggunakan tanda tangan Penggugat secara tidak sah untuk membuat akta jual beli dan melakukan balik nama sertifikat tanah tanpa sepengetahuan Penggugat, analisis hukum dapat dilakukan dengan mengacu pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960).

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa balik nama hak atas tanah yang terdaftar pada sertifikat hanya dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini, telah terbukti bahwa tergugat telah menggunakan tanda tangan Penggugat secara tidak sah untuk membuat akta jual beli dan melakukan balik nama sertifikat tanah, tindakan tersebut melanggar ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Menilik kasus yang ada sekarang peneliti telah melakukan wawancara kepada seorang Notaris/PPAT Bapak Gunawan Budiarto, SH., Sp.N yang menangani kasus yang diteliti oleh peneliti telah ditemukan bahwa pada perkara Putusan 48/Pdt.G/2021/PN Gto perjanjian jual beli yang termuat didalamnya sudah jelas. Tidak ada peran notaris dalam pembatalan sertifikat tanah, semua urusan pembatalan adalah hak mutlak hakim di pengadilan.

Menurut keterangan Notaris, perjanjian jual beli yang termuat dalam perkara ini sudah jelas, mengindikasikan bahwa secara formal, proses jual beli tanah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, terkait peran Notaris/PPAT, Notaris menyatakan bahwa tidak ada keterlibatan mereka dalam pembatalan sertifikat tanah. Pembatalan sertifikat merupakan hak mutlak hakim di pengadilan. Notaris/PPAT hanya berperan dalam pembuatan akta jual beli dan proses balik nama, tetapi tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tanah.

Sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, pembatalan hak atas tanah yang terdaftar hanya dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam perkara ini, pengadilan memiliki kewenangan

mutlak untuk memutuskan pembatalan sertifikat tanah, terlepas dari peran Notaris/PPAT dalam proses jual beli. Pengadilan akan mempertimbangkan seluruh bukti dan fakta yang diajukan oleh para pihak untuk memutuskan apakah sertifikat tanah harus dibatalkan atau tidak.

Pembatalan akta oleh pengadilan, prinsip dasarnya adalah bahwa hakim tidak dapat membatalkan akta PPAT secara sendiri jika pembatalan akta tersebut tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan. Hakim hanya dapat memutuskan sesuai dengan permintaan yang diajukan kepadanya. Jika pengadilan memutuskan pembatalan akta berdasarkan gugatan yang diajukan dan keputusan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap, maka akta tersebut kehilangan kekuatannya sebagai alat bukti yang autentik karena adanya cacat yuridis atau cacat hukum. Dalam amar putusan, hakim akan menyatakan bahwa akta tersebut batal demi hukum.

Dampak hukum yang dapat dikenakan terhadap Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo akibat pembatalan sertifikat hak milik yang diterbitkannya. Pertama, BPN Kota Gorontalo memiliki tanggung jawab administratif terkait kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat hak milik. Pihak BPN harus melakukan perbaikan administrasi dan pengkajian ulang terhadap prosedur serta standar operasional penerbitan sertifikat untuk mencegah terulangnya kesalahan serupa di masa mendatang. BPN juga wajib mematuhi dan melaksanakan putusan pengadilan dengan membatalkan sertifikat hak milik yang telah dinyatakan cacat hukum. Selain itu, BPN Kota Gorontalo dapat dikenakan tanggung jawab kompensasi kepada pihak yang dirugikan akibat kesalahan administratif dalam penerbitan sertifikat. Bentuk kompensasi dapat berupa pengembalian uang atau bentuk lain yang dianggap adil dan sesuai dengan kerugian yang dialami oleh pihak terkait. Untuk itu, apabila ditemukan indikasi kesengajaan atau kelalaian yang berat dari pihak BPN, dapat dikenakan sanksi hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sanksi hukum dapat berupa tindakan administratif, seperti teguran tertulis, penurunan pangkat, atau pemberhentian dari jabatan. Dalam kasus yang lebih serius, dapat pula dikenakan tuntutan pidana apabila ditemukan unsur penyalahgunaan wewenang atau korupsi.

Dampak hukum bagi Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan dapat memiliki konsekuensi. Dalam situasi ini, Notaris/PPAT harus memahami dan mempertanggungjawabkan konsekuensi hukum yang dapat timbul akibat pembatalan akta oleh Pengadilan seperti sebagai berikut;

1) Batal demi hukum

Akibatnya, perbuatan hukum yang dilakukan dalam akta tersebut dianggap tidak memiliki akibat hukum sejak peristiwa terjadi berdasarkan putusan pengadilan.

- a) Jika akta dinyatakan batal demi hukum, maka perbuatan hukum yang dilakukan berdasarkan akta tersebut dianggap tidak pernah terjadi secara hukum.
- b) Segala tindakan dan transaksi yang dilakukan berdasarkan akta yang batal demi hukum menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.
- c) Notaris/PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas pembuatan akta yang dinyatakan batal demi hukum.

2) Dapat dibatalkan

Akta yang telah dibuat oleh Notaris/PPAT dapat dibatalkan jika terdapat perkara perdata, pidana, atau kesalahan administratif yang terkait dengan pembuatan akta tersebut.

- a. Jika akta dapat dibatalkan, maka akta tersebut masih memiliki kekuatan hukum sampai ada putusan pengadilan yang membatalkannya.
- b. Pembatalan akta dapat disebabkan oleh adanya perkara perdata, pidana, atau kesalahan administratif yang terkait dengan pembuatan akta.
- c. Notaris/PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta yang dapat dibatalkan.

Dalam kedua situasi tersebut, Notaris/PPAT harus memahami konsekuensi hukum yang dapat timbul dan bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Hal ini penting untuk menjaga profesionalisme dan meminimalisir risiko hukum yang dapat terjadi di kemudian hari.

**b. Bentuk Pertanggungjawaban BPN dan Notaris/PPAT Terhadap Sertifikat Hak Milik Yang Telah Dibatalkan Oleh Pengadilan Kepada Para Pihak Berdasarkan Putusan 48/Pdt.G/2021/PN Gto**

Penting untuk segera menyelesaikan berbagai permasalahan pertanahan, seperti sertifikat yang cacat hukum, karena hal tersebut dapat mengakibatkan ketidakmampuan sertifikat untuk menjadi bukti kepemilikan yang sah atas tanah. Untuk mengatasi hal ini, diterapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang bertujuan untuk menyelesaikan kasus-kasus terkait pertanahan. Pembatalan

sertifikat yang cacat hukum administrasi merupakan langkah hukum yang bertujuan untuk mencegah, mengawasi, dan menindak agar tidak terjadi konflik kepentingan hak atas tanah yang dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan.

Terdapat dua model kewenangan penyelesaian sengketa pertanahan dalam pembatalan sertifikat, yaitu:

- 1) Melalui upaya administratif di BPN secara langsung tanpa melibatkan pengadilan. Dalam model ini, BPN memiliki wewenang untuk membatalkan sertifikat tanah yang mengalami cacat hukum atau permasalahan lainnya tanpa perlu melalui putusan pengadilan.
- 2) Perkara hukum di bidang pertanahan yang menjadi kewenangan Lembaga Peradilan, terutama Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam model ini, sengketa pertanahan yang berkaitan dengan keabsahan keputusan atau sertifikat diperlakukan sebagai perkara hukum yang harus diselesaikan melalui proses pengadilan.

Kedua model tersebut memberikan opsi penyelesaian yang berbeda tergantung pada sifat dan kebutuhan kasus yang ada.

Pasal 53 Undang-undang No.5 Tahun 1986 disebutkan “Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.

Bahwa BPN tidak hanya bertanggung jawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap BPN diberikan beban untuk melaksanakan putusan PTUN yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan sertifikat. Sehubungan dengan hal ini sertifikat yang telah dibatalkan PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap haruslah ditindak lanjuti dalam hal melakukan pencabutan atau pembatalan sertifikat tersebut.

Putusan Perkara Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Gto ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo merupakan Turut Tergugat II, menunjukkan bahwa BPN memiliki keterkaitan dengan objek perkara, yaitu sertifikat hak atas tanah. Penggugat, Ansar Lause, mengajukan gugatan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo dan dimiliki oleh Tergugat, Afandi Surya Ningrat. Dalam pertimbangan hukumnya, Pengadilan Negeri Gorontalo menyatakan bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh Badan

Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo kepada Tergugat adalah cacat hukum, dan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membatalkan sertifikat tersebut.

Berdasarkan putusan pengadilan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo telah menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan adanya kelalaian atau kesalahan administratif dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses penerbitan sertifikat. Sebagai instansi pemerintah yang berwenang dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo memiliki tanggung jawab untuk menjamin keabsahan dan keakuratan data pertanahan yang diterbitkan. Kegagalan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain, dalam kasus ini Penggugat.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo memiliki tanggung jawab atas penerbitan sertifikat hak atas tanah yang kemudian dibatalkan oleh pengadilan. Tanggung jawab tersebut dapat berupa perbaikan administrasi, pengkajian ulang proses penerbitan sertifikat, serta perlindungan hak pihak yang dirugikan akibat kesalahan administratif tersebut.

Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Majelis Pengawas Notaris yang selanjutnya disebut Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Majelis Pengawas Wilayah (MPW) Notaris adalah Suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris di wilayah (Tingkat Provinsi) yang telah di tentukan berdasarkan Surat Keputusan dari Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan HAM RI. Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris adalah Suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris di Daerah (Tingkat Kabupaten/Kota) yang telah di tentukan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM.

Dalam hal ini, peran Majelis Pengawas Notaris, baik Majelis Pengawas Wilayah (MPW) maupun Majelis Pengawas Daerah (MPD), menjadi penting. Sebagai badan yang memiliki kewenangan dan kewajiban untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris, Majelis Pengawas dapat mengevaluasi kinerja Notaris

dan memastikan bahwa Notaris telah menjalankan tugas dan kewenangannya secara profesional dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak.

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya seperti yang dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu manakala Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUH Perdata) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUH Perdata). Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau nonexistent yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *non existent*. Perbedaannya yaitu:

- 1) Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- 2) Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;

- 3) *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, tapi pra pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.

Notaris/PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Adapun Tanggung jawab PPAT dapat digolongkan menjadi dua yaitu tanggung jawab etik, merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan etika profesi PPAT dan Tanggung jawab hukum, dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, dan atau pidana dapat di uraikan sebagai berikut:

a) Tanggung Jawab Administrasi

Sanksi administratif yang dapat diberikan kepada PPAT karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dapat mengakibatkan PPAT diberhentikan dari jabatannya. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dikarenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat 1 Kode Etik IPPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

- Teguran;
- Peringatan;
- Pemecatan Sementara (Schorsing) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- Pemecatan (Onzetting) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.”

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh kepala badan pertanahan Nasional.

b) Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata

Pertanggung jawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli. Tanggung jawab ini berkaitan dengan ditemukannya penyimpangan yang berkaitan dengan akta otentik yakni berupa cacat yuridis yang menyangkut syarat materil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan). Penyimpangan tersebut dapat berkaitan dengan kesalahan, kelalaian, atau bahkan kesengajaan yang merugikan salah satu pihak. Tidak hanya dimintai pertanggung jawaban secara administratif saja, penyimpangan tersebut dapat pula dimintai ganti rugi oleh pihak-pihak yang dirugikan.

Terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.

c) Tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana

Dalam hukum pidana Indonesia terdapat unsur kesengajaan (*dolus*) yang dengan sadar dilakukan oleh pelaku pelanggaran hukum pidana dan kelalaian merupakan keadaan yang tanpa disadari oleh pelaku mengakibatkan tindak pidana. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa kesengajaan memiliki peranan penting dalam hukum pidana karena sebagian besar tindak pidana melibatkan unsur kesengajaan atau opzet, bukan unsur kecerobohan. Hal ini

wajar, karena biasanya hukuman pidana diberikan kepada orang yang dengan sengaja melakukan suatu tindakan.

Dalam konteks ini, jika seorang PPAT yang membuat akta autentik terbukti melakukan atau menyisipkan keterangan palsu ke dalam akta tersebut, maka PPAT tersebut dapat dituntut secara pidana sesuai dengan ketentuan Pasal 266 Ayat (1) KUH Pidana..

Terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT, tidak ada ketentuan pidana yang secara khusus diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun, jika Notaris/PPAT melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum, mereka dapat dituntut secara pidana sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah lebih fokus pada pengaturan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan otentik, atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan. Selain itu, dalam kasus yang serius, akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT juga dapat dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.

#### **4. KESIMPULAN**

Dampak hukum terhadap BPN pembatalan sertifikat hak milik oleh pengadilan berdasarkan putusan adalah BPN dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat; dan Notaris/PPAT terhadap pembatalan sertifikat hak milik oleh pengadilan berdasarkan putusan adalah Notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat; dan bentuk pertanggungjawaban BPN tanggung jawab tersebut dapat berupa perbaikan administrasi, pengkajian ulang proses penerbitan sertifikat, serta perlindungan hak pihak yang dirugikan akibat kesalahan administratif tersebut dan PPAT/Notaris terhadap sertifikat hak milik yang telah dibatalkan oleh pengadilan adalah PPAT/Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, pidana, dan administratif.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Ghofur Anshori. 2009. Lembaga Kenotariatan Indonesia, UII Press, Yogyakarta, hlm.16
- Erni. 2022. Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indoensia. Diakses pada <https://ntb.kemenkumham.go.id/layanan-publik/pelayanan-hukum-umum/mpw-dan-mpd-notaris/majelis-pengawas-notaris>
- Gita Saleha, dkk. Dalam Penyelesaian and Sengketa Tanah, 2023.“ Lex Veritatis ” Volume 2 Nomor 1, Januari 2023,
- Habib Adjie. 2013. Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, PT.Refika Aditama, Bandung, , hlm.67
- Herlien Budiono. 2007. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.364
- Mulyoto. 2012. Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai), Cakrawala Media, Yogyakarta, hlm. 45
- R Subekti. 2005. Hukum Perjanjian, Intermedia, Jakarta, hlm.22
- Sahnan., M. Arba., & L. Wira Pria Suhartana. 2019. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Jurnal IUS: Kajian hukum dan keadilan, Universitas Mataram, 7(3), Hlm. 438.
- Solahudin Pugung. 2021. Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum,Budi Utama, Yogyakarta, hlm 254.
- Wawancara yang dilakukan dengan Notaris Gunawan Budiarto
- Wawancara yang dilakukan dengan pihak penggugat, Ansar Lause.