

**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DIBATALKAN DENGAN AKTA NOTARIIL**

TESIS



Oleh :

Lilati Shofianah Agustin, S.H.

No. Mahasiswa: 15.921.022

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2020



**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DIBATALKAN DENGAN AKTA NOTARIIL**

Oleh :

Lilati Shofianah Agustin, S.H.

No. Mahasiswa: 15.921.022

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tesis untuk diajukan

Ke muka Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis

Yogyakarta, 01 Oktober 2020

Dosen Pembimbing Tesis II

Rio K. Wironegoro, S.H., M.Hum., Not.

Dosen Pembimbing Tesis I

Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.



**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DIBATALKAN DENGAN AKTA NOTARIIL**

Oleh :

Lilati Shofianah Agustin, S.H.

No. Mahasiswa: 15.921.022

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari **Kamis, 8 Oktober 2020**

Dosen Pembimbing Tesis I


Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.
Dosen Pembimbing Tesis II

Yogyakarta, 18 Maret 2021


Rio K. Wironegoro, S.H., M.Hum., Not.
Anggota Penguji

Yogyakarta, 18 Maret 2021


Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 18 Maret 2021

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia




Dr. Nurjihad, S.H., M.

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Bismillahirrahmaanirrahim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : Lilati Shofianah Agustin, S.H.
No. Mahasiswa : 15.921.022

Bahwa nama diatas adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (**TUGAS AKHIR**) berupa **Tesis** dengan judul :

**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN
DENGAN AKTA NOTARIAL**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran/Tesis yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya Menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan dalam butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, ~~23~~ Oktober 2020

Yang membuat Pernyataan



Lilati Shofianah Agustin, S.H.

~ MOTTO ~

"Cukuplah Allah bagiku, tiada Tuhan selain Dia. Hanya kepadaNYA aku bertawakkal dan dia adalah Rabb yang memiliki Arsy yang Agung". (QS At Taubah:129)

"Sesungguhnya sesudah kesukaran itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan) kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain. Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap".(QS Alam Nasyrah:6-8)

"Tidak ada kebaikan ibadah yang tidak ada ilmunya dan tidak ada kebaikan ilmu yang tidak dipahami dan tidak ada kebaikan bacaan kalau tidak ada perhatian untuknya".(Sayyidina Ali R.A)

"Jadilah seseorang yang bukan hanya sukses, tapi jadilah seseorang yang berharga".(Albert Einstein)

Allah azza wa jalla Bersama dengan prasangka hambaNYA yang berprasangka baik kepadaNYA.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Alhamdulillah Alhamdulillah Rabbil 'alamin

Dalam ketidakberdayaan sujud syukur yang teramat sangat hamba panjatkan kepadaMU yaa Rabb, karena Rahmat serta HidayahMU hamba hidup dan hanya kepadaMU hamba serahkan seluruh hidup mati hamba.

Atas segala kenikmatan, rizqi, kesabaran, kekuatan dan kemudahan yang telah Engkau berikan pada hambaMU ini sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik yang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Shalawat serta Salam tetap tercurahkan pada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan para pengikutnya.

Satu dari sekian banyak umatmu ini menapaki bumi untuk menggapai ilmu demi tempat yang dijanjikan olehmu, surga yang sempurna. Amien yaa Rabb

Setiap ucapan baik doa yang tulus, rintihan yang jujur, airmata yang menetes penuh keikhlasan dan semua keluhan yang meresahkan hanyalah pantas ditujukan kepada Allah SWT, Tuhan yang Maha Agung nan Maha Penolong setiap hambaNYA.

Dengan penuh cinta dan kasih sayang, goresan pemikiran ini saya persembahkan untuk:

- Bapak H. Kharist Karsun dan Ibu Hj. Anisah yang sangat saya cintai dan kasihi.
- Suamiku tercinta Moh Dwi Prastiyanto serta kedua jagoanku Dzulhilmi Zafran Prasetya dan Enzo Rafka Prasetya

- Kakakku tercinta Anang Zubaidy, S.H.,M.H yang selalu memberikan sumbangsihnya kepadaku untuk melanjutkan cita-cita ini.
- Sahabat-sahabatku yang tercinta. Dukungan, kasih sayang dan pengertian kalian memberikan aku untuk jauh lebih semangat lagi.
 - Seseorang yang telah memberikan banyak arti dalam hidupku.
 - Orang-orang yang aku sayangi dan menyayangiku.
 - Serta kepada semua intelektual muda yang membutuhkan pemikiran ini sebagai salah satu kebijakan berfikir.
- Terkhusus untuk diriku sendiri sebagai modal pembelajaran dalam menuntut ilmu.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الانبياء والمرسلين وعلى اله وأصحابه أجمعين (أما

بعد)

Segala puji bagi Allah SWT tuhan semesta alam. Shalawat serta salam semoga dilimpahkan kepada Rasulullah SAW. Tiada kata yang patut saya ucapkan selain bersyukur kepada illahi Rabbi yang telah memberikan hidayah serta taufik-Nya kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Shalawat serta salam tetap tercurahkan pada Nabi Muhammad SAW yang telah menunjukkan jalan yang terang benerang yakni agama Islam.

Alhamdulillah Rabbil ‘alamin dengan segala kerendahan hati Tesis yang berjudul **“TANGGUNGJAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN DENGAN AKTA NOTARIL”** ini dapat terselesaikan dengan baik setelah begitu banyak halangan dan rintangan yang menghambat penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini jauh dari kata sempurna karena keterbatasan kemampuan yang penulis miliki. Namun demikian penulis sangat berharap bahwa tesis ini dapat bermanfaat. Dan penulis tetap membuka

diri untuk menerima saran, kritik, nasihat, bimbingan demi kesempurnaan tulisan yang penulis buat selanjutnya.

Dalam kesempatan yang baik ini, saya sampaikan ucapan terima kasih atas dukungan dan bantuan yang secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan tesis:

1. Terkhusus untuk Rabb-ku Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat serta hidayahnya kepada penulis untuk menapaki kehidupan dan menuntut ilmu demi surgaMU.
2. Terspesial untuk kedua orangtuaku H. Harist Karsun dan Hj. Anisah serta suamiku tercinta Moh Dwi Prastiyanto. Terima kasih atas segala pengorbanan, cinta, kasih dan sayang, perhatian dan pengertian, doa yang tulus ikhlas, dukungan, motivasi serta kesabaran yang kalian berikan selama ini hingga penulis sadar begitu besar rasa sayang kalian buat penulis.
3. Tersayang anak-anakku yang sholeh dan pintar, Dzulhilmi Zafran Praseta dan Enzo Rafka Prasetya, terimakasih nak, karna kalian mau bersabar menghadapi umma dan membantu dengan tidak rewel pada saat umma mengerjakan tesis ini.
4. Kakakku yang tertua Ani Kurniawati S.E, Kakakku yang paling ganteng dan yang paling cerewet dalam penyusunan Tesis Anang Zubaidy SH.,MH, kakakku yang cantik Nur Afiah S.Hum. Terima kasih atas dukungan, perhatian, bantuan baik spirit maupun material, support, motivasi, dan kasih sayang serta

pengertian yang kalian berikan selama ini untuk adik bungsumu ini. Semua jasa kalian tak terhitung dan kalian adalah kakak-kakak terbaikku.

5. Bapak Dr. H. Nurjihad, S.H.,M.H, selaku ketua program studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia atas sarana dan prasarana pendidikannya.
6. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Ketua Tim Penguji serta pembimbing yang baik, Rio K Wironegoro, S.H., M.Hum, Not selaku pembimbing dan penguji tesis yang super dan Dr. Bambang Sutyoso S.H., M.Hum selaku anggota Tim Penguji yang memberikan pertanyaan dan masukan yang super sekali.
7. Segenap bapak/ibu dosen magister kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah membagi ilmunya untuk penulis dan memotivasi penulis untuk tetap konsisten dalam proses belajar di kampus perjuangan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tercinta ini.
8. Segenap karyawan yang telah memberikan bantuan selama proses belajar penulis pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia ini.
9. Guru-guru yang pernah mengajariku berbagai macam ilmu dan memberikanku segala bentuk nasihat yang amat baik bagiku.
10. Bapak Sudarmanto, S.H., M.Kn yang telah memberikan kesempatan saya untuk banyak belajar tentang ilmu kenotariatan dan PPAT.

11. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum selaku bagian penelitian yang telah banyak membantu penulis dalam mencari data-data yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini.
12. Seluruh keluarga besar di Gresik, terima kasih atas segala dukungan, kasih sayang serta doakalian.
13. Sahabat-sahabatku, teman-teman setiaku dalam suka dan duka, Uni Atni Rahmi yang paling bawel, Vania Sharol Rara, Dhafira Jastiasa, Silvia Elfandani, mbak Dhea, Latifa Mustafida, Arum Kurnia Dewi, Lidya Christina mba dhanik, mas MRLH dan teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis uraikan satu persatu. Beragam kenangan telah terekam didalam lembaran harian kita, suka dan duka mengiringi langkah kita. Canda tawa yang biasa kita ciptakan akan selalu terdengar dalam hati dan pikiran ini.
14. Teman-teman angkatan 02 Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
15. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
16. Lappyku tersayang. Terimakasih atas bantuanmu untuk menemaniku mengerjakan tugas akhir ini dengan setia.
17. Semua pihak yang tidak dapat satu persatu penulis uraikan disini yang telah membantu demi keberhasilan, kemudahan, dan kelancaran dalam penyusunan tesis ini.

Hanya doa dan ucapan terima kasih yang dapat penulis ucapkan dan berikan, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan RidloNYA kepada kita semua.

Penulis menyadari bahwa masih banyak sekali kekurangan yang terdapat dalam penulisan tesis ini, untuk itu penulis mengharapkan adanya kritik, saran, bimbingan yang bersifat membangun guna penyempurnaan dan menambah suatu pengalaman bahkan pengetahuan penulis di masa yang akan datang.

Akhirnya saya ucapkan, semoga dari hasil penulisan tesis ini dapat bermanfaat at buat kita semua, buat saya serta teman-teman sekalian. Dan kepada pihak yang telah memotivasi dan memberi dukungan dalam penyelesaian tesis ini, saya hanya bisa berdo'a, semoga Allah SWT senantiasa membalasnya dengan ganjaran yang lebih baik. Serta sebagai Darma Baktiku kepada Almamaterku, Agamaku, Nusa, dan Bangsa. Amin yaa Rabbal 'alamin. Seperti dikatakan dalam hadits Nabi SAW :

خير الناس أنفعهم للناس

“sebaik – baiknya manusia bermanfaat at bagi manusia lainnya”

Yogyakarta, 28 Oktober 2020

Penulis

(Lilati Shofianah Agustin, S.H.)

DAFTAR ISI

| | |
|---|------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| HALAMAN ORISINALITAS | iii |
| MOTTO | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | v |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI | x |
| ABSTRAKSI | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 6 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Manfaat Penelitian | 7 |
| 1. Manfaat Teoritis | 7 |
| 2. Manfaat Praktis | 8 |
| E. Orisinalitas Penelitian | 8 |
| F. Kerangka Teori | 11 |
| 1. Perjanjian Jual Beli Tanah | 12 |
| 2. Kewenangan dan Kedudukan Notaris | 17 |
| 3. Kewenangan dan Kedudukan PPAT | 20 |
| 4. Pembatalan Akta Jual Beli Berdasarkan UUJN | 22 |
| G. Metode Penelitian | 24 |
| H. Sistematika dan Kerangka Penelitian | 27 |
| BAB II NOTARIS DAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT..... | 29 |
| A. Definisi Notaris | 30 |
| 1. Notaris : Jabatan atau Profesi? | 30 |
| 2. Notaris Adalah Pejabat Umum | 38 |

| | |
|--|------------|
| 3. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Notaris | 42 |
| B. Perjanjian | 48 |
| C. Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris | 55 |
| 1. Akta Notaris Dapat Dibatalkan | 60 |
| 2. Akta Notaris Batal Demi Hukum | 62 |
| BAB III TANGGUNGJAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI | |
| TANAH YANG DIBATALKAN DENGAN AKTA NOTARIIL | |
| | 67 |
| A. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang dibatalkan dengan Akta Notariil | 67 |
| B. Kronologi dan Pelaksanaan Akta Jual Beli | 72 |
| C. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan PPAT yang Dalam Proses Pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dibatalkan Dengan Akta Pembatalan Notariil | 77 |
| BAB IV PENUTUP | 97 |
| A. Kesimpulan | 97 |
| B. Saran | 98 |
| DAFTAR PUSTAKA | 100 |

ABSTRAKSI

Tesis ini berjudul **“TANGGUNGJAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN DENGAN AKTA NOTARIIL”**. Penulisan Tesis ini dilatarbelakangi oleh Jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan), hal ini tertuang dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3), dan Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak milik, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan. Hak milik dan hak gunan bangunan dapat dialihkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat blanko akta tersebut dan tidak ada kewenangan lain selain akta yang ditetapkan sebagaimana ketentuan tersebut, misalnya pembatalan akta PPAT. Kemudian dalam Penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ditegaskan pula bahwa Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut. Oleh karena 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. Permasalahan utama dalam tesis ini ada dua, yaitu: Bagaimana akibat hukum akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT pada saat proses pendaftaran pada kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dibatalkan dengan akta Notariil dan tanggungjawab Notaris terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan dengan Akta Notariil? Hasil penelitian ini menjelaskan bagaimana pelaksanaan proses jual beli tanah, pembayaran dan penghitungan SSPD BPHTB, akibat hukum akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dibatalkan dengan akta notariil, dan tanggungjawab Notaris terhadap akta jual beli yang dibuat dihadapannya dengan akta pembatalan notariil.

Kata Kunci : PPAT & Pembatalan Akta Jual Beli dengan Akta Notariil

ABSTRACT

This thesis is entitled "**PPAT RESPONSIBILITY WHO CREATES A CANCELLATION OF DEED OF SALE AND PURCHASE MADE BY NOTARIAL.**" The background of the writing of this thesis is the sale and purchase of land which is a legal act in the form of handing over land rights to another party forever (the right to land is transferred to the person receiving the delivery), this is stated in Article 20 paragraph (2), Article 28 paragraph (3), and Article 35 paragraph (3) of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles which states that property rights and rights to build can be transferred. Property rights and use of building rights can be transferred by deeds made by PPAT. PPAT only has the authority to make the form of the deed and there is no other authority other than the deed as stipulated in these provisions, for example the cancellation of the PPAT deed. Then in the explanation of Article 45 of Government Regulation number 24 of 1997 concerning Land Registration it is also emphasized that the PPAT Deed is a tool to prove that a legal act has been committed. Therefore, if the legal act is null or cancelled, the deed of PPAT concerned is no longer functions as evidence of legal action. Therefore, if a legal act is cancelled by the parties concerned, while the legal act has been registered at the Land Office, the registration cannot be cancelled. There are two main problems in this thesis: What is the legal effect of the deed of sale and purchase made by PPAT during the registration process at the Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency office which was cancelled by a Notary Deed and the Notary's responsibility for the Deed of Sale and Purchase that was cancelled by the Notarial Deed? The results of this study explain how the process of buying and selling land was carried out, payment and calculation of SSPD BPHTB, as a result of the law of deed of sale and purchase made before the PPAT which cancelled with a notarial deed, and the Notary's responsibility for the deed of sale and purchase made before him with the cancellation of notarial deed.

Key Word : PPAT & Cancellation of Deed of Sale and Purchase Made by Notarial

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum.

Problematika pertanahan terus mencuat dalam dinamika kehidupan bangsa kita. Berbagai daerah di nusantara tentunya memiliki karakteristik problematika pertanahan yang berbeda diantara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Keadaan ini semakin nyata sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman dan pandangan orang Indonesia terhadap tanah. Kebanyakan orang memandang tanah sebagai sarana tempat tinggal dan memberikan penghidupan sehingga tanah mempunyai fungsi yang sangat penting. Sebagai salah satu unsur esensial pembentukan negara, tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi, dimana pemanfaatan tanah merupakan suatu syarat mutlak.

Di Indonesia dengan mendasarkan diri pada Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek* yang diterjemahkan dengan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai KUHPerdata), jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu

barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama¹.

Menurut hukum adat, jual beli hak atas tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam pasal 1457 KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat itu pihak pembeli menyerahkan harga tanahnya kepada penjual. Dengan dilakukannya jual beli tersebut maka hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Menurut hukum adat pembeli telah menjadi pemilik baru. Harga tanah yang di bayar bisa dianggap telah di bayar penuh. Jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat bersifat apa yang di sebut contoh atau tunai. Pembayaran harga dan penyerahan haknya di lakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum adat telah selesai.

Jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan), hal ini tertuang dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3), dan Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria² yang menyatakan bahwa hak milik, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan. Oleh karena perbuatan hukum yang dimaksud disini adalah perjanjian memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, maka

¹ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm. 3

² Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

harus dibuktikan dengan suatu akta yang dimana akta ini dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya akan disebut dengan PPAT).

PPAT dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu dibidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam:³

- 1) Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”
- 2) Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa: “*Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.*”
- 3) Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sebagai Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa: “*PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.*”

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa PPAT berwenang atau mempunyai atau diberi kewenangan untuk membuat akta PPAT, bukan mengisi blanko/formulir akta buatan instansi lain. Bentuk dan jenis akta PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Pasal 2 ayat (2)

³ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Cetakan Kedua, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 91

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *jo.* Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu akta:

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak pakai atas Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan; dan
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat blanko akta tersebut dan tidak ada kewenangan lain selain akta yang ditetapkan sebagaimana ketentuan tersebut, misalnya pembatalan akta PPAT. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut sebagai PP 24/97), ditegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak, jika perbuatan hukum sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/97 tentang Pendaftaran Tanah dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan. Pasal 37 ayat (1) PP 24/97 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan (*inbreng*) 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.

Kemudian dalam Penjelasan Pasal 45 PP 24/97 ditegaskan pula bahwa Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut. Oleh karena 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. Berdasarkan ketentuan tersebut ada 2 (dua) hal mengenai pembatalan akta PPAT, yaitu: (1) pembatalan dilakukan sebelum dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan, (2) pembatalan setelah dilakukan atau dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan. Dalam realita yang penulis ketahui, akta jual beli nomor 17/2016 yang dibuat dihadapan PPAT SMA yang berkedudukan di daerah kerja

seluruh kabupaten sleman, dibatalkan dengan akta notariil dikarenakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya akan disebut dengan SSPD-BPHTB) belum mendapatkan validasi dari Dinas Pendapatan Daerah dan telah dilakukan penomoran serta penandatanganan akta jual beli, sehingga Notaris SMA yang merangkap jabatan sebagai PPAT melakukan pembatalan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT SMA, sedangkan akta jual beli sudah dalam proses pendaftaran di Kantor Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman (yang selanjutnya akan disebut dengan ATR/BPN Kabupaten Sleman). Jika dilakukan pembatalan sebelum dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan dapat dilakukan dengan akta Notaris (akta pihak), karena akta perbuatan yang tersebut dalam akta PPAT adalah perbuatan perdata para pihak. Sedangkan jika dilakukan pembatalan dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan, menurut Pasal 45 PP 24/1997 harus dengan putusan pengadilan pembatalannya. Maka dari itu, penulis ingin mengetahui tanggungjawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan dengan Akta Notaris dan akibat hukum akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT pada saat proses pendaftaran pada kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dibatalkan dengan akta Notariil.

Sehubungan dengan pemikiran di atas, maka peneliti menyusun proposal tesis ini dengan judul: **“TANGGUNGJAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN DENGAN AKTA NOTARIIL”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka dalam penelitian ini peneliti mendapat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggungjawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan dengan akta notariil?
2. Apakah akibat hukum akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT yang dalam proses pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dibatalkan dengan akta pembatalan Notariil?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisa tanggungjawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan dengan akta notariil
2. Untuk mengkaji dan menganalisa akta jual beli tanah yang dalam proses pendaftaran ke kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dibatalkan dengan akta pembatalan Notariil;

D. Manfaat penelitian

Suatu penelitian akan mempunyai nilai lebih apabila penelitian tersebut memberi manfaat bagi berbagai pihak. Untuk itu suatu penelitian setidaknya mampu memberikan manfaat praktis pada kehidupan masyarakat. Melalui penelitian ini, Peneliti sangat berharap akan dapat memberikan manfaat berupa :

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perdata dalam aspek hukum kenotariatan yang berkaitan dengan tanggungjawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan dengan Akta Notariil dan akibat hukum akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT pada saat proses pendaftaran pada kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dibatalkan dengan akta Notaris;
- b. Memperkaya referensi dan literatur kepustakaan hukum perdata khususnya bidang hukum kenotariatan dalam menetapkan konsepsi peraturan perundang-undangan dari badan hukum yang berkaitan dengan bidang hukum kenotariatan;

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan bagi penelitian-penelitian yang sama/sejenis pada tahap selanjutnya;
- b. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan bagi Notaris dan/atau PPAT dalam menjalankan tugas pekerjaannya; dan
- c. Memberikan jawaban atas permasalahan yang telah diteliti.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran terhadap judul penelitian tugas akhir ini (tesis) ditemukan setidaknya terdapat 3 (tiga) judul penelitian tugas akhir yang terkait tentang

Pembatalan terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT dengan didasarkan Akta Notaris, yakni:

Pertama, penelitian ini ditulis oleh Danieta Yulinda yang berjudul Analisis Tanggungjawab Notaris terhadap Keabsahan Akta Pembatalan (Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR tanggal 31 Desember 2008)⁴. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah kasus pelanggaran dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris dengan salah satu kliennya melakukan penipuan dan pemalsuan terhadap pihak lainnya didalam pembuatan akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual atas objek hak milik atas tanah dan bangunan. Pada saat ini, korban telah sadar dan langsung menghadap kepada Notaris untuk dimintakan membuat akta pembatalan, karena merasa terancam, Notaris tersebut membuat akta pembatalan sepihak tanpa adanya kesepakatan dari kedua belah pihak terhadap akta yang hendak dibatalkan. Dari permasalahan tersebut dapat disimpulkan bahwa tanggungjawab karena perbuatan melawan hukum adalah merupakan tanggungjawab karena adanya kesalahan dari subjek hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dari kesalahan yang merugikan pihak lain tersebut, maka timbul pertanggungjawaban dari subjek hukum yang bersangkutan atas kesalahannya sehingga ia harus mengganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan melawann hukum tersebut.

⁴ Danieta Yulinda, *Analisis Tanggungjawab Notaris terhadap Keabsahan Akta Pembatalan* (Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR tanggal 31 Desember 2008), *Tesis*, (Depok: Universitas Indonesia, 2012).

Kedua, penelitian ini ditulis oleh Desny Iskasari⁵ yang berjudul Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Semarang), rumusan masalah penelitian ini adalah Pembatalan jual beli tanah sangat berpengaruh pada pembatalan akta PPAT yakni apabila terdapat unsur yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku seperti terdapat kecacatan dalam pembuatan akta. Hakim memutuskan perkara jual beli tanah yang berakibat batalnya akta yang dibuat PPAT ini dengan memberikan pertimbangan dengan melihat peraturan yang berlaku, khususnya peraturan yang berkaitan dengan pertanahan, Selain itu, hakim juga memberikan pertimbangannya melalui hati nurani hakim tanpa dengan mempertimbangkan nilai keadilan yang ada dalam masyarakat.

Ketiga, penelitian ini ditulis oleh Gusmi⁶ dengan judul Akibat Pembatalan Akta PPAT oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 177 K/Pdt/2006 Hasil kajian ini menunjukkan bahwa akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional sebagaimana dalam putusan hakim adalah berkaitan dengan penerapan asas-asas jual beli tanah dalam hukum tanah nasional hanya memenuhi syarat formil saja, namun syarat materai dalam jual beli tidak terpenuhi, sedangkan tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya apabila ternyata terjadi kesalahan atau kekeliruan, sehingga

⁵ Desny Iskasari, *Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Putusan Pengadilan* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Semarang), Tesis (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012).

⁶ Gusmi, *Akibat Pembatalan Akta PPAT oleh Mahkamah Agung* (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 177 K/Pdt/2006), Tesis (Semarang: Universitas Diponegoro, 2011).

akta tersebut dibatalkan bukanlah akibat dari kesalahan dari PPAT sepenuhnya, karena dalam membuat akta tersebut selain berdasarkan bukti bukti yang ada juga didasarkan dari keterangan-keterangan para pihak.

Berdasarkan uraian beberapa penelitian di atas, penelitian yang akan dilakukan oleh Peneliti memiliki perbedaan karena yang diteliti adalah akibat hukum akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT pada saat proses pendaftaran pada kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dibatalkan dengan Akta Notaris serta Pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan dengan Akta Notaris, yang pembatalan Akta Jual Beli ini dibatalkan karena dasar bukti SSPD-BPHTB belum mendapatkan validasi dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman. Karena didalam Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahannya menjelaskan (1) bahwa orang pribadi atau badan wajib menyetor sendiri pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan ke bank atau pos sebelum dibuatnya akta jual beli serta pejabat yang berwenang hanya wajib menandatangani akta apabila telah dibuktikan oleh orang pribadi atau badan telah menyerahkan fotokopi surat bukti setoran Pajak Penghasilan yang telah divalidasi oleh Kantor Pelayanan Pajak, sedangkan penelitian sebelumnya belum membahas soal itu dan kebanyakan penelitian sebelumnya lebih menekankan pada kajian hukum tentang pembatalan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT berdasarkan Putusan Pengadilan dan Mahkamah Agung.

F. Kerangka Teori

Dalam sebuah tulisan ilmiah kerangka teori adalah hal yang sangat penting, karena dalam kerangka teori tersebut akan dimuat teori-teori yang relevan dalam menjelaskan masalah yang sedang diteliti. Kemudian kerangka teori ini digunakan sebagai landasan teori atau dasar pemikiran dalam penelitian yang dilakukan. Karena itu adalah sangat penting bagi seorang peneliti untuk menyusun kerangka teori yang memuat pokok-pokok pemikiran yang akan menggambarkan dari sudut mana suatu masalah akan disoroti⁷. Kerangka teori yang digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk dari kontrak *nominat* yaitu merupakan perjanjian yang ada dan terdapat dalam KUHPerduta. Perjanjian jual beli adalah perjanjian bernama atau biasa disebut dengan *benoemde*. Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457 sampai dengan pasal 1450 KUHPerduta.⁸

Batasan pengertian jual beli terdapat pada pasal 1457 KUHPerduta yang berbunyi:

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.

⁷ H. Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1995), hlm. 39-40

⁸ Evi Aryani, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Ombak, 2013), hlm. 30

Penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik dan menjaminnya, pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang diperjanjikan⁹. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara timbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian¹⁰.

Pada saat penjual telah mengikatkan diri kepada pembeli maka akan timbul hak dan kewajiban bagi keduanya. Pasal 1473 KUHPerdara menyebutkan bahwa seorang penjual wajib menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, dan segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.¹¹ Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak. Pihak yang menderita kerugian karena barang yang menjadi objek perjanjian ditimpa oleh kejadian yang tak disengaja dan diwajibkan memikul kerugian itu tanpa adanya keharusan bagi pihak lawannya untuk mengganti kerugian itu, namanya pihak yang memikul risiko atas barang tersebut¹².

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum Adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti: Terang, Tunai dan Rill. Terang artinya di lakukan di hadapan

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 27

¹¹ Evi Aryani, *Op.Cit*, hlm. 33

¹² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 24-25

Pejabat Umum yang berwenang, Tunai artinya di bayarkan secara tunai, dan Rill artinya jual beli dilakukan secara nyata.

Adapun prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli (AJB) Bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.
2. Persyaratan Akta Jual Beli (AJB) Hal-hal yang diperlukan dalam membuat Akta Jual Beli tanah di kantor PPAT adalah sebagai berikut: Syarat-syarat yang harus dibawa penjual antara lain yaitu, asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual; KTP; Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir; dan Surat persetujuan suami isteri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga. Adapun syarat-syarat yang harus dibawa oleh Calon Pembeli adalah KTP dan Kartu Keluarga (KK).
3. Proses pembuatan AJB di Kantor PPAT, yaitu didahului dengan Persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses jual beli, antara lain:
 - a. Dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertipikat termaksud di kantor Pertanahan untuk mengetahui status sertifikat saat ini seperti keasliannya, apakah sedang dijaminkan kepada pihak lain atau sedang

dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertai surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut;

- b. Terkait status tanah dalam keadaan sengketa, maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut;
- c. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
- d. Penjual diharuskan membayar Pajak Penghasilan (Pph) sedangkan pembeli diharuskan membayar bea perolehan hak atas tanah dan anggunan (BPHTB) dengan ketentuan berikut ini:

$$\text{Pajak Penjual (Pph)} = \text{NJOP/harga jual} \times 5\% - \text{Pajak Pembeli (BPHTB)} = (\text{NJOP/harga jual} - \text{nilai tidak kena pajak}) \times 5\%$$

4. Pembuatan Akta Jual Beli

- a. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
- b. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi;
- c. PPAT akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon

pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta tanah sendiri;

d. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh di kantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak.

5. Setelah Pembuatan Akta Jual Beli

a. Setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk balik nama sertipikat; dan

b. Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain: surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari PPAT, Sertipikat hak atas tanah, Kartu tanda penduduk kedua belah pihak, Bukti lunas pembayaran Pph, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

6. Proses di Kantor Pertanahan

a. Saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli;

- b. Nama penjual dalam buku tanah dan sertipikat akan docoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- c. Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; dan
- d. Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertipikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.

2. Kewenangan dan Kedudukan Notaris

Pasal 1 angka 1 UU Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) yang menyebutkan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris. Untuk menunjukkan bahwa kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum telah

sempurna, hal ini dapat dikaji dari teori kekuasaan negara, sehingga dapat terlihat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum dalam struktur kekuasaan negara.¹³

Pengertian Kekuasaan Negara adalah wewenang yang diberikan kepada pemerintah atau penguasa untuk mengatur dan menjaga wilayah kekuasaannya dari kekuasaan negara lain. Dalam kenyataan terlihat bahwa negara mempunyai kekuasaan yang sifatnya lain daripada kekuasaan yang dimiliki oleh organisasi yang terdapat di dalam masyarakat, seperti : perkumpulan olahraga, musik dan lain-lain.

Secara teoritis pembatasan kekuasaan negara dikemukakan oleh **John Locke** ataupun **Montesquieu**, meskipun muncul teori-teori yang lain, tapi teori dari mereka merupakan awal berkembangnya teori kekuasaan negara di negara-negara eropa. Menurut **John Locke** bahwa kekuasaan dalam negara harus dipisahkan menjadi 3 (tiga) bagian yang masing-masing berdiri sendiri dengan tugasnya masing-masing, yaitu¹⁴:

1. Kekuasaan *Legislatif*, yaitu kekuasaan membuat peraturan perundangan-undangan yang berlaku di dalam negara;
2. Kekuasaan *Eksekutif*, yaitu kekuasaan untuk menyelenggarakan peraturan perundang-undangan maupun mengawasi pelaksanaannya;
3. Kekuasaan *Federatif*, yaitu kekuasaan yang tidak termasuk dari kedua kekuasaan tersebut diatas.

¹³ Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 40-41

¹⁴ *Ibid*, hlm. 41

Kemudian teori diatas dikembangkan oleh Montesquieu, yang lebih menekankan pada pemisahan kekuasaan negara yang lebih tegas. Kekuasaan negara haruslah dipisahkan menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu¹⁵:

1. Kekuasaan *Legislatif*, yaitu kekuasaan membuat peraturan perundang-undangan;
2. Kekuasaan *Eksekutif*, yaitu kekuasaan untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan; dan
3. Kekuasaan *Yudikatif*, yaitu kekuasaan untuk mempertahankan peraturan perundang-undangan.

Salah satu fungsi negara yaitu dapat memberikan pelayanan umum kepada rakyatnya. Salah satu bentuk pelayanan negara kepada rakyatnya yaitu negara memberikan kesempatan kepada rakyat untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dalam hukum perdata, untuk keperluan tersebut diberikan kepada pejabat umum yang dijabat oleh Notaris. Dan minuta atas akta tersebut menjadi milik negara yang harus disimpan sampai batas waktu yang tidak ditentukan.

Dengan kontruksi seperti itu bahwa Notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan rakyat yang memerlukan bukti atau dokumen hukum berbentuk akta otentik yang diakui oleh negara sebagai bukti yang sempurna. Otensitas akta Notaris bukan pada kertasnya, akan tetapi akta yang dimaksud dibuat di hadapan Notaris sebagai Pejabat Umum dengan segala kewenangannya atau dengan perkataan lain akta yang dibuat Notaris

¹⁵ *Ibid.*

mempunyai sifat otentik, bukan karena Undang-Undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh karena akta itu dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.¹⁶

Pada hakekatnya Notaris selaku Pejabat Umum, hanyalah mengkonstatir atau merekam secara tertulis dan otentik dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, Notaris tidak berada di dalamnya, ia adalah orang luar, yang melakukan perbuatan hukum itu adalah pihak-pihak yang membuat serta yang terkait dalam dan oleh isi perjanjian, adalah mereka pihak-pihak yang berkepentingan, inisiatif terjadinya pembuatan akta Notaris atau akta otentik itu berada pada pihak-pihak. Oleh karena itu, akta Notaris atau akta otentik tidak menjamin bahwa pihak-pihak “berkata benar” tetapi yang dijamin oleh akta otentik adalah pihak-pihak “benar berkata” seperti yang termuat di dalam akta perjanjian mereka.¹⁷

3. Kewenangan dan Kedudukan PPAT

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN (Badan Pertanahan Nasional) guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan

¹⁶ G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2005, hlm. 51 dalam buku Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004)*, *Ibid.* 42

¹⁷ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Habib Adjie, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm. 65

oleh subjek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta autentik. Secara normatif, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *jo.* Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).¹⁸

Khusus mengenai PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan tersebut terdapat pada Pasal 1 angka 1 yang berbunyi: “*PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.*”

Dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT mempunyai hak dan kewajiban, yakni:

a. Hak PPAT adalah:

1. Menerima uang jasa (honorarium)

Termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi.

2. Memperoleh cuti.

b. Kewajiban PPAT adalah:

¹⁸ Budi Untung, 22 *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2015), hlm. 26-27

1. Mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat
2. Berkantor dalam daerah kerjanya dengan memasang papan nama.
3. Membuat, menjilid, dan memelihara daftar-daftar akta, akta-akta asli, warkah-warkah pendukung, arsip laporan, dan surat-surat lainnya yang menjadi protokol PPAT.
4. Hanya dapat menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti BPHTB.
5. Menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya kepada: kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor pelayanan pajak Bumi dan Bangunan, Kepala Kantor Pelayanan Pajak, dan Wilayah BPN Provinsi.¹⁹

4. Pembatalan Akta Jual Beli Berdasarkan UUJN

Berkaitan dengan kebatalan atau pembatalan akta Notaris, Pasal 84 UUJN telah mengatur tersendiri, yaitu jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai

¹⁹ Budi Untung, Op.Cit, hlm. 30-31

kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum²⁰.

Berdasarkan uraian di atas Pembatalan Akta Notaris meliputi²¹:

a. Akta Notaris dapat dibatalkan

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Dengan demikian, jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan²².

b. Akta Notaris Batal Demi Hukum

Dalam akta Notaris, atas permintaan para pihak sendiri atau menghadap untuk akta-akta yang tertentu, seperti Perjanjian Kerjasama atau Pengikatan Jual

²⁰ Substansi Pasal 84 UUJN dapat dibandingkan dengan Pasal 60 Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya disebut sebagai PJN). Dalam Pasal 60 PJN disebutkan jika akta yang dibuat di hadapan Notaris tidak memenuhi syarat bentuk dapat dibatalkan di muka pengadilan atau dianggap hanya dapat berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan. Menurut Pasal 60 UUJN dalam pembatalan akta untuk berlaku sebagai akta di bawah tangan memerlukan putusan pengadilan. Sedangkan menurut Pasal 84 UUJN hal seperti tersebut dalam Pasal 60 PJN tidak diperlukan. Ketentuan Pasal 60 PJN ini sesuai dengan substansi Pasal 1869 KUHPerdara. Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Ketiga, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015), hlm. 66

²¹ *Ibid.* hlm 67

²² *Ibid.* hlm. 68-69

Beli dengan cara angsuran, selalu dicantumkan syarat batal demi hukum, artinya jika ada syarat tertentu yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka akta ini menjadi batal demi hukum dengan segala akibat hukum seperti ini tidak melanggar syarat obyektif, tetapi atas kesepakatan bersama para pihak menentukan sendiri syarat batal demi hukumnya.²³

c. Akta Notaris yang Mempunyai Kekuatan Pembuktian sebagai Akta di Bawah Tangan.

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.²⁴

d. Akta Notaris Dibatalkan oleh Para Pihak Sendiri

Akta Notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap Notaris, tanpa adanya keinginan seperti itu, akta Notaris tidak akan pernah dibuat, kewajiban Notaris meringkainya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut dikualifikasikan sebagai akta otentik. Dan isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan Notaris. Jika akta Notaris yang bersangkutan, dirasakan oleh

²³ *Ibid.* hlm. 80

²⁴ *Ibid.* hlm. 83-84

para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkannya atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan Notaris untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan.²⁵

G. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian

Obyek penelitian ini adalah Pembatalan terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT dengan didasarkan Akta Notaris.

2. Subyek Penelitian

Dari Obyek Penelitian di atas dapat ditarik subyek penelitian sebagai berikut:

- a. Notaris dan PPAT X pada Kabupaten Sleman; dan
- b. Bapak Habib Adjie, S.H.,M.Hum, Dosen, Notaris dan PPAT yang berkedudukan di daerah kerja seluruh kota Surabaya.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Yaitu berupa data yang diperoleh dari penelitian secara langsung di Kantor Notaris dan PPAT X melalui wawancara dengan subyek penelitian dan input data dari dokumen resminya.

b. Data Sekunder

- 1) Bahan Hukum Primer :

²⁵ *Ibid.* hlm. 84

- a. *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- b. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan dan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya;
- h. Kode Etik Notaris (Ikatan Notaris Indonesia)

4. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer meliputi buku, makalah, jurnal, hasil penelitian, bulletin, dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian.

5. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan Hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum sekunder yang meliputi Kamus Hukum dan wawancara dari subyek penelitian.

6. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data untuk keperluan penelitian. Adapun teknik pengumpulan data melalui:

a. Data Primer

Wawancara langsung/interview yaitu melakukan wawancara kepada subyek penelitian dalam hal ini, Notaris X yang merangkap jabatan sebagai PPAT X di daerah kerja seluruh Kabupaten Sleman dan ahli selaku Dosen, Notaris dan PPAT, mengenai hal-hal yang berkaitan dengan obyek penelitian serta mempelajari dokumen resmi milik Notaris dan PPAT pada daerah kerja seluruh Kabupaten Sleman.

b. Data Sekunder:

- 1) Studi kepustakaan, yaitu dengan mengkaji literatur dan aturan yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.
- 2) Studi Dokumentasi, yaitu dengan cara mengkaji berbagai dokumen resmi Notaris dan PPAT SMA atau dari berbagai pihak yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

7. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan atau sudut pandang yuridis empiris.

8. Analisis Penelitian

Analisis Penelitian yang akan dilakukan dengan cara deskriptif kualitatif yaitu data primer dan data sekunder yang telah disusun secara sistematis dilakukan analisis secara kualitatif yaitu dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi pustaka, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang didapat dari Pra-penelitian, Hasil klasifikasi selanjutnya disistematiskan, serta bahan hukum yang telah disistematiskan, selanjutnya dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil keputusan.

H. Sistematika dan Kerangka Penelitian

BAB I berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika serta kerangka penelitian.

BAB II berisi tentang uraian definisi Notaris, Kedudukan dan Kewenangan Notaris, Kedudukan dan Kewenangan PPAT, Definisi jual beli Tanah, pembatalan Akta Jual Beli berdasarkan UUJN, serta Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT

BAB III berisi tentang pembahasan dan analisa akibat hukum dan tanggungjawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibatalkan dengan akta Notariil.

BAB IV berisi tentang kesimpulan dari analisa dan pembahasan permasalahan

penelitian serta saran yang diberikan pada permasalahan penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB II

NOTARIS DAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT

Keberadaan lembaga Notaris di Indonesia senantiasa dikaitkan dengan keberadaan Fakultas Hukum, hal ini terbukti dari institusi yang menghasilkan Notaris (Ikatan Notaris Indonesia) semuanya dari Fakultas Hukum dengan kekhususan (sebelumnya) Program Pendidikan Spesial Notaris atau sekarang ini disebut Program Magister Kenotariatan.²⁶ Lembaga Notaris di Indonesia yang dikenal sekarang ini bukan lembaga yang lahir dari bumi Indonesia.²⁷ Lembaga Notaris masuk ke Indonesia

²⁶ Ujian Notaris yang diadakan Pemerintah Republik Indonesia baru dimulai pada tahun 1950. Ujian ini dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Jabatan Notaris (PjN); Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 1982, hlm. 33. Selanjutnya pada tahun 1954, diadakan kursus-kursus independen di Universitas Indonesia, dilanjutkan dengan kursus Notariat dengan menempel di Fakultas Hukum. Sampai tahun 1970 diadakan Program Studi Spesialis Notariat, sebuah program yang mengajarkan keterampilan (membuat perjanjian, akta, dan lain-lain), yang lulusannya dipersiapkan untuk mengemban jabatan sebagai Notaris. Program seperti ini terus berjalan dan menjadi bagian atau diselenggarakan oleh Fakultas Hukum, dan kepada lulusannya memberikan gelar Kandidat Notaris (CN) atau Spesial Notariat (SpN).

Pada tahun 2000, dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 60 yang membolehkan pengelola program studi Spesial Notariat berubah menjadi Program Magister Kenotariatan, dan kepada lulusannya memakai gelar Magister Kenotariatan (MKn).

Program Studi Magister Kenotariatan merupakan Program Magister yang bersifat keilmuan atau akademis, tetapi dalam praktiknya, program ini disamping bersifat akademis, juga dipersiapkan untuk memasuki profesi hukum tertentu, juga dipersiapkan untuk memegang jabatan sebagai Notaris, dan juga memberi peluang kepada lulusannya untuk melanjutkan ke jenjang Strata 3 (S3) bidang hukum.

Dalam konteks demikian pendidikan MKn. yang diselenggarakan di Indonesia merupakan hybrid atau campuran antara pendidikan profesi dan akademis. Hikmahanto Juwana, *Konsep Pendidikan Profesi Dalam Upaya Mengangkat Martabat dan Kedaulatan Bangsa*, Seminar-Lokakarya, Kebangkitan Pendidikan dan Profesi Notaris dalam Upaya Mengangkat Martabat dan Kedaulatan Bangsa, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada-Ikatan Notaris Indonesia, Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), Yogyakarta, 16-17 Mei 2008, hlm. 7. **Dalam buku Habib Adjie**, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, 2014. Bandung. PT Refika Aditama. Cetakan ke-4. Hlm. 1.

²⁷ Sampai saat ini belum ada catatan yang komprehensif atau buku yang berisi sejarah Notaris Indonesia, para notaris Indonesia atau melalui organisasi jabatan Notaris untuk segera menuliskan atau mendokumentasikan sejarah notaris Indonesia, agar para notaris sekarang ini atau yang akan datang

pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya *Vereenigde Oost ind. Compagnie* (VOC)²⁸ di Indonesia. Setelah Indonesia Merdeka, 17 Agustus 1945, keberadaan Notaris di Indonesia tetap diakui berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan (AP) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, yaitu *Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang dasar ini.*²⁹

A. DEFINISI NOTARIS

I. Notaris: Jabatan Atau Profesi?

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) telah mempergunakan secara bersama-sama institusi Notaris sebagai Jabatan (Jabatan Notaris) dan Notaris sebagai Profesi (Profesi Notaris) atau istilah tersebut dipersamakan penggunaannya. Seperti yang disebutkan dalam Konsideran Menimbang huruf c UUJN, yaitu bahwa *Notaris merupakan Jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat....*, kemudian dalam Pasal 1 angka 5 UUJN disebutkan *Organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang terbentuk....*³⁰ Padahal Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 disebut Undang-Undang Jabatan Notaris,

kemudian dapat mengetahui dan tidak kegelapan mengenai eksistensi notaris di Indonesia. Dalam buku **Habib Adjie**, *ibid.* hlm.3

²⁸ **G. H. S. Lumban tobing**, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1983, hlm. 15.

²⁹ Seandainya hasil perubahan keempat Undang-Undang Dasar 1945 menghapus Aturan Peralihan tersebut, maka tamatlah riwayat yang namanya lembaga Notaris atau Pejabat Umum, karena dalam Aturan Peralihan itulah diakomodasi peraturan-peraturan dan lembaga-lebaga lama yang masih ada seoperti halnya PJN. **Jimly Asshiddiqie**, dalam Notaris Bicara Soal Kenegaraan, Watampone Press, Jakarta, 2003, hlm. ii.

³⁰ Lihat pula Pasal 1 angka (7) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M. 01.HT.03.01 Tahun 2006, tentang *Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, dan Pemberhentian Notaris.*

bukan Undang-Undang Profesi Notaris atau Profesi Jabatan Notaris. Dalam hal ini telah terjadi inkonsistensi dalam penyebutan Notaris sebagai suatu Jabatan dan Notaris sebagai suatu Profesi, seharusnya cukup Notaris disebut sebagai Jabatan.³¹

Pengertian Jabatan dan Profesi berbeda. Kehadiran lembaga Notaris merupakan *Beleidsregel* dari Negara dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan notaris (UUJN) atau Jabatan Notaris sengaja diciptakan negara sebagai implementasi dari negara dalam memberikan pelayanan kepada rakyat, khususnya dalam pembuatan alat bukti otentik yang diakui oleh Negara.³² Profesi lahir sebagai hasil interaksi di antara sesama anggota masyarakat, yang lahir, dikembangkan, dan diciptakan oleh masyarakat sendiri.

Jabatan dan Profesi merupakan dua hal yang berbeda dari segi substansi, hal ini berkaitan dengan corak Notaris yang sekarang ini ada di berbagai negara. Menurut **Izenic** bentuk atau corak Notaris dibagi menjadi 2 (dua) kelompok utama³³, yaitu:

³¹ **Habib Adjie**, *op.cit*, hlm. 7.

³² Pelayanan kepentingan umum merupakan hakikat tugas bidang pemerintahan yang didasarkan pada asas memberikan dan menjamin adanya rasa kepastian hukum bagi para warga anggota masyarakat. Dalam bidang tertentu, tugas itu oleh undang-undang diberikan dan dipercayakan kepada Notaris, sehingga oleh karenanya masyarakat juga harus percaya bahwa akta Notaris yang diterbitkan tersebut memberikan kepastian hukum bagi para warganya. Adanya kewenangan yang diberikan oleh undang-undang dan kepercayaan dari masyarakat yang dilayani itulah yang menjadi dasar tugas dan fungsi Notaris dalam lalu lintas hukum. **Paulus Effendi Lotulung**, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya, Upgrading-Refreshing Course Ikatan Notaris Indonesia*, Bandung, 23 Januari 2003, hlm. 2.

³³ **Komar Andasasmita**, *Notaris I*, Sumur Bandung, Bandung, 1981, hlm. 12.

1. **Notariat Functionnel**, dalam mena wewenang-wewenang pemerintah didelegasikan dan demikian diduga mempunyai kebenaran isinya, mempunyai kekuatan bukti formal dan mempunyai kekuatan eksekusi. Di negara-negara yang menganut macam/bentuk notariat seperti ini terdapat pemisahan yang keras antara “*wettelijke*” dan “*niet wettelijke werkzaamheden*”, yaitu pekerjaan-pekerjaan yang berdasarkan undang-undang/hukum dan yang tidak/bukan dalam notariat.
2. **Notariat Professionel**, dalam kelompok ini walaupun pemerintah sudah mengatur tentang organisasinya, tetapi akta-akta notaris itu tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti, dan juga kekuatan eksekutorialnya.

Sesuai dengan perkembangan zaman, dikalangan Notaris sendiri akan sangat bangga jika Notaris dimasukkan sebagai salah satu Profesi Hukum untuk sejajar dengan Profesi Hukum yang lainnya seperti Pengacara/Advokat/Konsultan Hukum. Tapi apakah tepat jika Notaris di Indonesia dimasukkan sebagai salah satu Profesi Hukum? Adakah ciri yang tegas untuk menentukan apakah Notaris di Indonesia, Notaris Fungsional atau Notaris Professional? Ciri yang dapat membedakannya, yaitu,³⁴ **pertama**, bahwa akta yang dibuat di hadapan/oleh Notaris Fungsional mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna dan kuat serta mempunyai daya eksekusi. Akta Notaris seperti ini harus dilihat “apa adanya”, sehingga apabila ada

³⁴ **Habib Adjie**, op.cit. hlm. 9.

pihak yang keberatan dengan akta tersebut, maka pihak yang keberatan tersebut mempunyai kewajiban untuk membuktikannya.

Di dalam praktik Notaris hal tersebut sering terjadi, yaitu jika Notaris tersangkut dalam perkara Pidana, dan akta Notaris diindikasikan sebagai awal atau penunjuk terjadinya perkara Pidana. Dalam hal ini pihak Penyidik tidak pernah menilai akta Notaris sebagai hal yang “*apa adanya*”, tetapi akan mencari “ada apa” di balik “*apa adanya*”, atau dengan kata lain setiap penghadap yang datang ke Notaris telah “*berkata benar*” dan kita tuangkan dalam bentuk akta, dan jika penghadap tidak “*berkata benar*” atau “*ada yang tidak benar*” sehingga menjadi “*tidak berkata benar*” maka hal tersebut oleh pihak Penyidik dapat menggiring Notaris sebagai pihak yang “*menyuruh melakukan*” atau “*membantu melakukan*” atau “*turut serta melakukan*” suatu tindak pidana bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan. Sangat kecil kemungkinan terhadap Notaris untuk menghancurkan dirinya sendiri dengan berbuat seperti itu.

Ciri **kedua**, bahwa Notaris Fungsional menerima tugasnya dari negara dalam bentuk delegasi dari negara. Hal ini merupakan salah satu rasio Notaris di Indonesia memakai lambang negara, yaitu Burung Garuda. Oleh karena menerima tugas dari Negara, maka yang diberikan kepada mereka yang diangkat sebagai Notaris dalam bentuk sebagai Jabatan dari negara. Tidak akan pernah ada negara atau dalam hal ini mempunyai profesi yang didelegasikan atau profesi yang sengaja dibuat oleh pemerintah untuk dilaksanakan oleh orang-orang tertentu. Sehingga suatu hal yang

ironis jika Pejabat yang memakai lambang Negara dapat dengan mudahnya “diobok-obok” oleh pihak lainnya. Apakah hal ini membuktikan betapa lemahnya Perlindungan Hukum bagi para Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya?

Ciri **ketiga**, bahwa Notaris di Indonesia (sebelumnya) diatur oleh Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement op het Notarisamb*), Stb,1860-3. Dalam teks asli disebutkan bahwa “*ambt*” adalah “*jabatan*”, dan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 disebut Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang berarti mengatur hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan Jabatan Notaris. Jadi bagaimana mungkin “*ambt*” yang berarti “*jabatan*” harus berubah menjadi “*profesi*”. Sebaliknya jika Notaris di Indonesia ingin disebut atau dikelompokkan sebagai suatu profesi, maka terlebih dahulu kita harus membuat Undang-Undang Profesi Notaris dan akibatnya Notaris di Indonesia termasuk dalam kelompok Notaris Professional.

Jabatan Notaris keberadaannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum.³⁵ Dengan dasar seperti ini mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya dapat memberikan

³⁵ Secara substantif akta Notaris dapat berupa: (1) suatu keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dikehendaki oleh para pihak agar dituangkan dalam bentuk akta otentik untuk dijadikan sebagai alat bukti; (2) berdasarkan peraturan perundang-undangan bahwa tindakan hukum tertentu wajib dibuat dalam bentuk akta otentik.

honorarium kepada Notaris.³⁶ Oleh karena itu Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.³⁷

Denga demikian Notaris merupakan suatu Jabatan (Publik³⁸) mempunyai karakteristik, yaitu:

a. *Sebagai Jabatan*

UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus mengacu pada UUJN.³⁹ Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara.⁴⁰ Menempatkan Notaris sebagai Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat

³⁶ Mengenai Honorarium ini dicantumkan dalam Pasal 36 UUJN. Pencantuman Honorarium dalam UUJN tidak mempunyai daya paksa untuk Notaris dan para pihak yang membutuhkan jasa Notaris, dan juga tidak ada yang mengawasi jika Notaris mengikuti atau tidak mengikuti ketentuan tersebut, dan dalam keadaan tertentu Notaris wajib untuk tidak meminta atau menerima Honorarium(Pasal 37 UUJN).

³⁷ Mendasarkan pada nilai moral dan etik Notaris, maka pengembangan jabatan Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembangannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya. **Herlien Budiono**, Notaris dan Kode Etiknya, Upgrading & Refreshing Course Ikatan Notaris Indonesia, Medan, 30 Maret 2007, hlm. 3.

³⁸ Menurut **M.J.A. Van Mourik**, bahwa the Notary holds a public office and thus performs part of the task of the state, **M.J.A. Van Mourik**, "Civil Law and The Civil Law Notary in a Modern World", Media Notariat, No. 22-23-24-25, Januari-April-Juli-Oktober, 1992, hlm. 23.

³⁹ **Habib Adjie**, "Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Sebagai Unifikasi Hukum Pengatura Notaris", Renvoi, Nomor 28 Tahun III, 3 September 2005, hlm. 38.

⁴⁰ Suatu lembaga yang dibuat atau diciptakan oleh Negara, baik kewenangan atau materi muatannya tidak berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, delegasi, atau mandate melainkan berdasarkan wewenang yang timbul dari freis ermissen yang dilekatkan pada administrasi Negara untuk mewujudkan suatu tujuan tertentu yang dibenarkan oleh hukum (Beleidsregel atau Policyrules). Bagir Manan, Hukum Positif Indonesia, UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm. 15.

oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

b. Notaris mempunyai kewenangan tertentu

Setiap wewenang⁴¹ yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya. Sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar wewenang. Wewenang Notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN.

c. Diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah

Pasal 2 UUJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan (Pasal 1 angka 14 UUJN).⁴² Notaris meskipun secara administratif diangkat dan

⁴¹ Badan publik yang dapat berupa Negara, pemerintah, institusi, departemen, pemerintah daerah, badan-badan tersebut dapat menjalankan tugas-tugas mereka memerlukan adanya wewenang. **Tatiek Sri Djatmiati**, "Prinsip Izin Industri di Indonesia", Disertasi, Program Pascasarjana, Universitas Airlangga, Surabaya, 2004, hlm. 60. Menurut **Philipus M. Hadjon**, ada istilah "Kewenangan" dan "Wewenang" yang sejajar dengan istilah hukum dalam Bahasa Belanda, yaitu *bevoegdheid*. Ada sedikit perbedaan antara ketiga istilah tersebut, perbedaannya terletak dalam karakter hukumnya. Istilah *bevoegdheid* digunakan baik dalam konsep hukum publik maupun konsep hukum privat. Dalam hukum Indonesia istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik. **Philipus M. Hadjon**, "Tentang Wewenang", Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Nomor 5 dan 6, Tahun XII, September-Desember 1997, hlm.1

⁴² Mengenai karakter yuridis Jabatan Notaris ini, Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 1753 K/Pid/1990, tanggal 11 September 1991, telah mengkategorikan Notaris sebagai Pegawai Negeri. Dengan pertimbangan, bahwa dalam arti hukum pidana dan yurisprudensi, maka Notaris termasuk dalam pengertian Pegawai Negeri, karena ia diangkat pemerintah untuk melakukan tugas pada umumnya mencakup semua tindakan dan peristiwa yang ada kaitannya dengan hukum perdata atas permintaan mereka yang bersangkutan, akan tetapi Notaris adalah Pejabat Pemerintah yang tidak digaji, melainkan

diberhentikan oleh Pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari yang mengangkatnya yaitu Pemerintah. Dengan demikian Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya bersifat:

- i. Mandiri (*autonomous*);
- ii. Tidak memihak siapapun (*impartial*);
- iii. Tidak tergantung kepada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak lain, termasuk pihak yang mengangkatnya.

d. *Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya*

Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah tapi tidak menerima gaji dan pensiun dari Pemerintah. Notaris hanya menerima Honorarium⁴³ dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu.

e. *Akuntabilitas akan pekerjaannya kepada masyarakat*

Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata, sehingga

mendapat penghasilan dan imbalan jasa. Putusan Mahkamah Agung seperti ini menimbulkan kerancuan, apakah Notaris diatur berdasarkan aturan hukum mengenai Pegawai Negeri atau aturan hukum Jabatan Notaris? Dengan demikian berdasarkan karakter yuridis Jabatan Notaris tidak tepat jika Notaris dikategorikan sebagai Pegawai Negeri berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tersebut dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 serta Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999.

⁴³ Honorarium berasal dari kata dalam Bahasa latin Honor yang artinya kehormatan, kemuliaan, atau tanda hormat/penghargaan semula mengandung pengertian balas jasa para nasabah atau klien kepada dokter, akuntan, pengacara dan Notaris. Kemudian pengertian itu meluas menjadi uang imbalan atau jasa atau hasil pekerjaan seseorang yang tidak berupa gaji tetap. Contohnya, honorarium untuk pengarang, penerjemah, ilustrator, atau konsultan, Ensiklopedi Nasional Indonesia, hlm. 472., **K. Prent, S.M.,J. Adi Subrata** dan **W.J.S. Poerwadarminta**, Kamus Latin – Indonesia, Kanisius, Yogyakarta, 1969, hlm. 387.

Notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat, masyarakat dapat menggugat secara perdata Notaris dan menuntut biaya, ganti rugi, dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidaksesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.

II. Notaris Adalah Pejabat Umum

Pasal 1 angka 1 UUJN yang menyebutkan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum dalam hal ini berarti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.

Kewenangan Notaris disamping diatur dalam Pasal 15 UUJN, juga ada kewenangan yang ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan yang lain (diluar UUJN), dalam arti peraturan perundang-undangan yang bersangkutan menyebutkan dan menegaskan agar perbuatan hukum tertentu wajib dibuat dengan akta Notaris. Untuk menunjukkan bahwa kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum telah sempurna, artinya tidak diperlukan “embel-embel” lain, misalnya Notaris sebagai

Pembuat Akta Koperasi berdasarkan keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 98/KEP/M.KUKM/IX/2004, tanggal 24 September 2004 tentang Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi, kemudian Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) berdasarkan Pasal 37 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Pemberian sebutan lain kepada Notaris seperti tersebut di atas telah mencederai makna Notaris sebagai Pejabat Umum. Seakan-akan Notaris mempunyai kewenangan tertentu jika disebutkan dalam suatu aturan hukum dari instansi pemerintah.⁴⁴

Salah satu bentuk pelayanan negara kepada rakyatnya yaitu negara memberikan kesempatan kepada rakyat untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dalam hukum perdata, untuk keperluan tersebut dapat diberikan oleh Pejabat Umum yang dijabat oleh Notaris dan minuta (salinan) atas akta tersebut menjadi milik Negara yang harus disimpan sampai batas waktu yang tidak ditentukan. Sebagai bentuk dalam menjalankan kekuasaan negara maka yang diterima oleh Notaris dalam kedudukan sebagai Jabatan (bukan profesi), karena menjalankan jabatan seperti itu, maka Notaris memakai lambang negara, yaitu Burung Garuda.

Dengan konstruksi seperti itu, Notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan rakyat yang

⁴⁴ **Habib Adjie**, "Penggerogotan wewenang Notaris sebagai Pejabat Umum", Renvoi, Nomor 04. Th. II, 3 September 2004, hlm. 32.

memerlukan bukti atau dokumen hukum yang berbentuk akta otentik yang diakui oleh negara sebagai bukti yang sempurna. Otentitas akta Notaris bukan terletak pada kertasnya melainkan akta yang dibuat di hadapan Notaris sebagai Pejabat Umum dengan segala kewenangannya atau dengan kata lain akta yang dibuat Notaris mempunyai sifat otentik, bukan karena undang-undang menetapkan sedemikian, akan tetapi akta itu dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdata.⁴⁵

Pada hakikatnya Notaris selaku Pejabat Umum, hanyalah mengkonstatir atau *merelateer* atau merekam secara tertulis dan otentik dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, Notaris tidak berada di dalamnya, ia adalah orang luar, yang melakukan perbuatan hukum itu adalah pihak-pihak yang membuat serta terikat dalam dan oleh isi perjanjian, adalah mereka pihak-pihak yang berkepentingan, inisiatif terjadinya pembuatan akta Notaris atau akta otentik itu berada pada pihak-pihak. Oleh karena itu, akta Notaris atau akta Otentik tidak menjamin bahwa pihak-pihak “berkata benar” tetapi yang dijamin oleh akta otentik tersebut adalah pihak-pihak “benar berkata” seperti yang termuat di dalam akta perjanjian mereka. Mengenai kebenaran perkataan mereka dihadapan Notaris seperti yang termuat di dalam akta bukan tanggung jawab Notaris, sebaliknya Notaris menyatakan bahwa para pihak benar berkata demikian, apakah yang dikatan di dalam akta yang disampaikan kepada Notaris itu mengandung kebenaran ataukah kebohongan, hal tersebut bukan tanggung jawab

⁴⁵ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, hlm. 51.

Notaris. Notaris hanya merekam apa yang dikatakan oleh para pihak yang menghadap Notaris, apabila yang dikatakan itu tidak benar atau mengandung kebohongan dan kepalsuan, status akta tersebut tetap asli, bukan palsu, yang tidak sah atau palsu dan bohong itu adalah keterangan para pihak yang disampaikan kepada Notaris, yang selanjutnya dituangkan dan dimuat di dalam akta.⁴⁶

Inti dari tugas Notaris sebagai Pejabat Umum ialah merekam secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak, yang secara mufakat meminta bantuan jasa Notaris. Tugas Notaris pada dasarnya sama dengan tugas hakim yang memberikan putusan atau vonis tentang keadilan diantara para pihak yang bersengketa. Sebagai gambaran mengenai ruang lingkup tugas dan wewenang Notaris dalam membuat akta otentik, dapat dipahami melalui kutipan di bawah ini:⁴⁷

1. Bahwa kewenangan Notaris membuat akta otentik itu hanya apabila hal itu diminta atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau dengan kata lain, akta itu adalah bukti adanya perbuatan hukum pihak-pihak, bukan Notaris yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;
2. Bahwa kewenangan Notaris membuat akta otentik ditentukan dan sangat tergantung dari kemauan atau kehendak pihak-pihak yang akan

⁴⁶ **Sjaifurrachman** dan Habib Adjie (Editor), *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 65.

⁴⁷ **Wawan Setiawan**, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, 2 Juli 2001m Hlm. 21-22, Pengurus Pusat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

melakukan perbuatan hukum tersebut, tanpa adanya pihak-pihak yang berkepentingan yang melakukan perbuatan hukum mustahil Notaris dapat mewujudkan suatu akta otentik;

3. Notaris tidak mungkin membuat akta otentik atas kemauannya sendiri tanpa adanya pihak-pihak, juga tidak berwenang mengambil keputusan sendiri untuk menyatakan membuat atau membatalkan sendiri akta itu, artinya Notaris tidak boleh dan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum secara jabatan (*secara amtshalve*);
4. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta di bidang hukum publik (*publiek rechlijke acten*) kewenangannya terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata (saja). Demikian pula Notaris tidak berwenang membuat atau mengeluarkan atau menerbitkan suatu “surat keputusan” (*beschiking*) karena hal itu menjadi kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negara.

III. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Notaris

Setiap perbuatan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah seorang pejabat ataupun Badan Tata Usaha Negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintahan. Oleh karena itu, kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat ataupun

bagi setiap badan hukum⁴⁸. Dalam hukum administrasi negara, dasar bagi pemerintah untuk melakukan perbuatan hukum publik adalah adanya kewenangan *bevoegdheid* yang berkaitan dengan suatu jabatan *ambt*. Jabatan memperoleh wewenang melalui tiga sumber yakni atribusi, delegasi, dan mandat, ketiga sumber kewenangan ini akan melahirkan kewenangan (*bevoegdheid, legal power, competence*)⁴⁹. Kewenangan yang diperoleh dengan cara atribusi, apabila terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan perundang-undangan. Perundang-undanganlah yang menciptakan suatu wewenang pemerintahan baru. Jadi pada atribusi terjadi pemberian suatu wewenang oleh suatu peraturan perundang-undangan.

Kewenangan yang diperoleh dengan cara delegasi/pelimpahan, merupakan pemberian wewenang yang sudah ada oleh suatu badan administrasi negara yang telah memperoleh suatu wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan administrasi negara lainnya. Suatu delegasi selalu didahului dengan adanya suatu atribusi wewenang. Jadi harus dipastikan apakah suatu badan yang mengeluarkan suatu keputusan yang berisi suatu pendelegasian wewenang itu berdasarkan suatu wewenang pemerintahan atributif yang sah atau tidak. Jadi, pada wewenang delegasi terjadi pelimpahan atau pemindahan wewenang yang telah ada kepada pejabat atau organ administrasi lainnya⁵⁰.

⁴⁸ **Lutfi Effendi**, *Pokok-Pokok Hukum Adminisrasi*, Bayumedia Publishing, Malang, 2004, hlm. 77.

⁴⁹ **Philipus M. Hadjon dkk**, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to The Indonesian Administrative Law)*, Gadjah Mada Unisversity Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 139-140.

⁵⁰ **Sjaifurrachman** dan Habib Adjie (Editor), *op.cit.* hlm. 78.

Pada wewenang mandat, tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari suatu badan ke badan lainnya, pada mandat hanya terjadi suatu hubungan internal antara penerima mandat (mandataris) dengan pemberi mandat (mandan), sedangkan tanggung jawab tetap ada pada mandan dan tidak beralih pada mandataris. Dari perspektif sumber kewenangan, Notaris memiliki wewenang atributif yang diberikan oleh pembentuk undang-undang (badan legislatif), yang dalam hal ini melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Jadi, Notaris memiliki legalitas untuk melakukan perbuatan hukum membuat akta otentik.

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 15 UUJN kewenangan Notaris bisa dibedakan menjadi 3 (tiga) macam yaitu:

1. Kewenangan utama/umum, Pasal 15 ayat (1);
2. Kewenangan tertentu, Pasal 15 ayat (2);
3. Kewenangan lain-lain, Pasal 15 ayat (3);

Kewenangan utama/umum Notaris adalah membuat akta otentik yang menyangkut semua perbuatan⁵¹, perjanjian⁵², dan penetapan⁵³, yang diharuskan oleh peraturan

⁵¹ Perbuatan disini diartikan sebagai perbuatan hukum, bukan perbuatan menurut kenyataan feitelijke handeling, perbuatan hukum adalah perbuatan dengan tujuan untuk dengan pernyataan kemauan yang terkandung di dalamnya menciptakan sesuatu hak bagi seseorang atau merubah suatu hak yang ada atau mengakhirinya.

⁵² Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberi hak pada suatu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi, **M. Yahya Harahap**, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Banung, 1986, hlm. 6.

⁵³ Ketetapan yang diharuskan oleh Undang-undang untuk dinyatakan dengan akta Notaris antara lain adalah surat wasiat dan penunjukan pelaksana wasiat *executoir testament* yang diharuskan untuk dibuat dengan akta Notaris sesuai Pasal 438 KUH Perdata antara lain demi untuk menjamin kepastian hukum dan pengamanan dari akta wasiat tersebut, selain itu di masyarakat sering ditemukan akta Notaris berkenaan dengan penetapan yang dibuat sesuai permintaan atau atas kehendak pihak yang

perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, dan menjamin kepastian tanggal pembuatan akta⁵⁴, menyimpan akta, memberikan *grosse*⁵⁵, salinan⁵⁶ dan kutipan akta⁵⁷, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selanjutnya mengenai kewenangan tertentu dari Notaris, diatur di dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUJN, yang menyebut 7 (tujuh) macam kewenangan, yakni:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

berkepentingan walaupun pembuatan akta tentang ketetapan tersebut tidak diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Misalnya akta tentang daftar calon pembeli yang mengajukan penawaran dan daftar dari nama pembeli yang memenuhi persyaratan untuk membeli aset yang dijual oleh BPN.

⁵⁴ Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, berarti bahwa tanggal yang disebut dalam akta adalah tanggal diresmikannya akta, yaitu dibuatnya akta, dibacakannya oleh Notaris dan ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi, dan Notaris. Oleh karena itu tanggal ini tidak boleh berlainan dengan tanggal dengan tanggal diresmikannya akta, jadi tidak boleh diadakan apa yang disebut *anti deteren*, ialah memberi tanggal yang lain daripada tanggal peresmian *verlijden* akta. Kepastian tentang tanggal ini besar sekali artinya umpamanya untuk suatu perjanjian dimana diangkat suatu jangka waktu tertentu, terutama apabila jangka waktu itu dihitung mulai terjadinya tanggal tersebut.

⁵⁵ Grosse adalah salah satu salinan akta untuk untuk pengakuan hutang dengan kepala akta “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial, Pasal 1 angka 11 UUJN.

⁵⁶ Salinan adalah salinan kata demi katadaris eluruh akta dan pada bagian bawah Salinan akta tercantum frasa “Diberikan Sebagai Salinan Yang Sama Bunyinya”, Pasal 1 angka 9 UUJN.

⁵⁷ Kutipan Akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari akta dan pada bagian bawah kutipan akta tercantum “Diberikan Sebagai Kutipan”, Pasal 1 angka 10 UUJN.

- c. Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- g. Membuat akta risalah lelang.

Notaris selaku pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik, dalam menjalankan tugasnya melekat pula kewajiban yang harus dipatuhi, karena kewajiban tersebut merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN dinyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;⁵⁸
- c. Mengeluarkan grosse akta, Salinan akta atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;

⁵⁸ Kewajiban menyimpan minuta akta menjadi tidak berlaku dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk Akta originali. Akta originali adalah akta yang dibuat lebih dari satu rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua, akta originali itu misalnya: a) akta pembayaran uang sewa, Bunga, dan pensiun; b) akta penawaran pembayaran tunai; c) akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga; d) akta kuasa; e) akta keterangan kepemilikan tau akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggungjawabnya di bidang kenotariat dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. Mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

- k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap saksi dan Notaris;
- m. Menerima magang calon Notaris.

Berkaitan dengan ketentuan Pasal 16 UUJN di atas, maka Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, selain memiliki kewajiban yang harus dijalankan, juga harus tunduk pada larangan-larangan yang harus dipatuhi dalam menjalankan tugas jabatannya. Selanjutnyamengenai ketentuan-ketentuan yang berisi larangan tersebut diatur di dalam Pasal 17 UUJN, yang dinyatakan bahwa Notaris dilarang:

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai Pegawai Negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pimpinan atau pegawai Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), atau Badan Usaha Swasta;

- g. Merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta diluar wilayah jabatan Notaris;
- h. Menjadi Notaris pengganti;
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris;

B. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Persyaratan tersebut tentunya dapat bersifat macam-macam. Sebagaimana kita ketahui, untuk terjadinya jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT harus sudah dilunasi harga jual belinya. Mungkin pula adanya keadaan dimana penjual yang sertifikat hak atas tanahnya sedang dalam penyelesaian balik namanya di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), tetapi penjual bermaksud untuk menjual hak atas tanah tersebut. Guna mengatasi hal tersebut, maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara

menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli di hadapan PPAT yang berwenang untuk membuatnya.⁵⁹

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat untuk jual beli di hadapan PPAT telah dipenuhi. Tentu saja para pihak dapat datang kembali untuk melaksanakan jual belinya di hadapan PPAT setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi. Akan tetapi, ada kemungkinan bahwa penjualnya bakal berhalangan untuk datang kembali untuk pelaksanaan penandatanganan akta jual belinya. Guna mengatasi hal tersebut maka pembeli diberi kuasa untuk dapat melakukan jual belinya sendiri, baik mewakili calon penjual maupun dirinya sendiri selaku calon pembeli di hadapan pejabat yang berwenang. Selain kuasa tersebut, biasanya calon penjual memberikan pula kewenangan kepada calon pembeli untuk dapat mewakili secara umum hak-hak kepengurusan (*daden van beheer*) hak atas tanah tersebut selama belum dilakukan jual beli di hadapan pejabat yang dimaksud. Hal tersebut diperlukan mengingat bahwa adanya kemungkinan calon penjual tidak berada di tempat untuk melakukan tindakan hukum yang masih menjadi kewajibannya tersebut. Apabila perjanjian pengikatan jual belinya dibuat dihadapan notaris, notaris seyogianya telah mengantisipasi keadaan itu dengan memberikan kuasa-kuasa yang dimaksud agar

⁵⁹ **Herlien Budiono, Dr., S.H.**, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2016, hlm. 270

calon pembeli tidak dirugikan haknya mengingat telah dipenuhi semua persyaratan untuk jual belinya di hadapan pejabat yang berwenang. Kuasa-kuasa demikian diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa mana tidak dapat dicabut kembali, kuasa mana baru berlaku apabila syarat tangguh atas jual belinya telah dipenuhi.⁶⁰

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk dari kontrak *nominat* yaitu merupakan perjanjian yang ada dan terdapat dalam KUHPerduta. Perjanjian jual beli adalah perjanjian bernama atau biasa disebut dengan *benoemde*. Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457 sampai dengan pasal 1450 KUHPerduta.⁶¹

Batasan pengertian jual beli terdapat pada pasal 1457 KUHPerduta yang berbunyi:

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.

Penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik dan menjaminkannya, pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang diperjanjikan⁶². Seperti telah disebutkan di atas, Pasal 1457 KUHPerduta merumuskan jual beli sebagai “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui

⁶⁰ Herlien Budiono, Dr., S.H., Op Cit. hlm. 271.

⁶¹ Evi Aryani, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Ombak, 2013), hlm. 30

⁶² *Ibid*

bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara timbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian⁶³.

Pada saat seorang penjual telah mengikatkan diri kepada seorang pembeli maka akan timbul hak dan kewajiban bagi keduanya. Pasal 1473 KUHPerdara menyebutkan bahwa seorang penjual wajib menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, dan segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.⁶⁴ Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak. Pihak yang menderita karena barang yang menjadi objek perjanjian ditimpa oleh kejadian yang tak disengaja dan diwajibkan memikul kerugian itu tanpa adanya keharusan bagi pihak lawannya untuk mengganti kerugian itu, namanya pihak yang memikul risiko atas barang tersebut⁶⁵.

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum Adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti: Terang, Tunai dan Rill. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, Tunai artinya di bayarkan secara tunai, dan Rill artinya jual beli dilakukan secara nyata.

Adapun prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:

⁶³ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 27

⁶⁴ Evi Aryani, *Op.Cit*, hlm. 33

⁶⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 24-25

1. Akta Jual Beli (AJB) Bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.
2. Persyaratan Akta Jual Beli (AJB) Hal-hal yang diperlukan dalam membuat Akta Jual Beli tanah di kantor PPAT adalah sebagai berikut: Syarat-syarat yang harus dibawa penjual:
 - a. Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual;
 - b. Kartu Tanda Penduduk;
 - c. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir; dan
 - d. Surat persetujuan suami isteri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga.

Adapun syarat-syarat yang harus dibawa oleh Calon Pembeli:

- a. Kartu Tanda Penduduk; dan
- b. Kartu Keluarga.

3. Proses pembuatan AJB di Kantor PPAT, yakni:

Persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses jual beli:

- a. Dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertipikat termaksud di kantor Pertanahan untuk mengetahui status sertifikat saat ini seperti keasliannya, apakah sedang dijaminkan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertai surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut;
- b. Terkait status tanah dalam keadaan sengketa, maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut;
- c. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
- d. Penjual diharuskan membayar Pajak Penghasilan (Pph) sedangkan pembeli diharuskan membayar bea perolehan hak atas tanah dan anggunan (BPHTB) dengan ketentuan berikut ini:

$$\text{Pajak Penjual (Pph)} = \text{NJOP/harga jual} \times 5\% \quad \text{Pajak Pembeli (BPHTB)} = (\text{NJOP/harga jual} - \text{nilai tidak kena pajak}) \times 5\%$$

4. Pembuatan Akta Jual Beli

- a. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
- b. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi;

- c. PPAT akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta tanah sendiri;
 - d. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh di kantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak.
5. Setelah Pembuatan Akta Jual Beli
- a. Setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk balik nama sertipikat; dan
 - b. Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain: surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari PPAT, Sertipikat hak atas tanah, Kartu tanda penduduk kedua belah pihak, Bukti lunas pembayaran Pph, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
6. Proses di Kantor Pertanahan
- a. Saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli;

- b. Nama penjual dalam buku tanah dan sertipikat akan docoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- c. Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; dan
- d. Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertipikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.

C. KEBATALAN DAN PEMBATALAN AKTA NOTARIS

Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana ‘batal’, tetapi adakalanya menggunakan istilah ‘batal dan tidak berhargalah’ (Pasal 879 KUHPerdara) atau ‘tidak mempunyai kekuatan’ (Pasal 1335 KUHPerdara). Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk ‘batal demi hukum’ atau ‘dapat dibatalkan’. Pada Pasal 1446 KUHPerdara dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah ‘batal demi hukum’, ‘membataalkannya’ (Pasal 1449 KUHPerdara), ‘menuntut pembatalan’ (Pasal 1450 KUHPerdara), ‘pernyataan batal’

(Pasal 1451-1452 KUHPerdara), ‘gugur’ (Pasal 1545 KUHPerdara), dan ‘gugur demi hukum’ (Pasal 1553 KUHPerdara).⁶⁶

Ada istilah Pembatalan dan Kebatalan dalam uraian di atas merupakan dua hal yang berbeda, tapi dipergunakan dengan alasan yang sama.⁶⁷ Pembatalan dan Kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan tersebut di atas, artinya dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi Pembatalan atau Kebatalan.

Penerapan kedua istilah tersebut perlu dikaitkan dengan istilah batal demi hukum (*nietig*) merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang, dan istilah dapat dibatalkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan.⁶⁸ Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan

⁶⁶ Herlien Budiono, Dr., S.H., Op Cit. hlm. 364.

⁶⁷ Dalam perolehan Hak Atas Tanah dibedakan Pembatalan dan Kebatalan perolehan Hak Atas Tanah. Lihat **Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita**, Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah, Tugujogja Pustaka, Cetakan Kedua, Desember 2005.

⁶⁸ Pembatalan karena ada permintaan dari pihak yang berkepentingan, seperti orang tua, wali atau pengampu disebut pembatalan yang relatif atau tidak mutlak. Pembatalan relatif ini dibagi 2, yaitu:

- a. Pembatalan atas kekuatan sendiri, maka atas permintaan orang tertentu dengan mengajukan gugatan atau perlawanan, agar hakim menyatakan batal (*nietig verklaard*) suatu perjanjian. Contohnya jika tidak dipenuhi syarat subjektif (Pasal 1446 BW);
- b. Pembatalan oleh hakim, dengan putusan membatalkan suatu perjanjian dengan mengajukan gugatan. Contohnya Pasal 1449 BW. (Wirjono Prodjodikoro, Azas-azas Hukum Perjanjian, Bale Bandung “Sumur Bandung”, Bandung, 1989, hlm. 121)

oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Kebatalan seperti ini disebut Kebatalan nisbi atau relatif (*relatief nietigheid*).

Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (nietig), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun. Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum⁶⁹, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun.⁷⁰ Misalnya jika suatu perjanjian wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT, tapi ternyata tidak dilakukan, maka perbuatan hukum atau perjanjian tersebut batal demi hukum. Kebatalan seperti ini disebut Kebatalan Mutlak (*absolute nietigheid*).

⁶⁹ Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahwa azas kebebasan berkontrak merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat mana saja yang telah menerima budaya industri dan perdagangan, dengan kata lain apabila suatu masyarakat telah memasuki atau paling tidak telah bersemntuhan dengan budaya industri dan perdagangan, eksistensi azas kebebasan berkontrak hendaklah diterima di masyarakat tersebut; **Peter Mahmud Marzuki**, Batas-Batas Kebebasan Berkontrak, Yuridika, FH Universitas Airlangga, Volume 18, Nomor 3, Mei 2003, hlm. 203.

⁷⁰ 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; **R. Subekti**, Hukum Perjanjian, intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 22.

Berkaitan dengan Kebatalan atau Pembatalan akta Notaris, Pasal 84 UUJN telah mengatur tersendiri, yaitu jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.⁷¹ Untuk menentukan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum, dapat dilihat dan ditentukan dari:

1. Isi (dalam) pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika Notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
2. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka pasal lainnya yang dikategorikan melanggar ketentuan Pasal 84 UUJN, termasuk ke dalam akta batal demi hukum.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, jika disebutkan dengan tegas dalam pasal

⁷¹ Substansi Pasal 84 UUJN ini dapat dibandingkan dengan Pasal 60 PJN. Dalam Pasal 60 PJN (Peraturan Jabatan Notaris) disebutkan jika akta yang dibuat di hadapan Notaris tidak memenuhi syarat bentuk dapaty dibatalkan dimuka pengadilan atau dianggap hanya dapat berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan. Menurut Pasal 60 PJN dalam pembatalan akta untuk berlaku sebagai akta di bawah tangan memerlukan putusan pengadilan. Menurut Pasal 84 UUJN hal seperti tersebut dalam Pasal 60 PJN tidak diperlukan. Ketentuan Pasal 60 PJN ini sesuai dengan substansi Pasal 1869 BW.

yang bersangkutan, dan yang tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan termasuk sebagai akta menjadi batal demi hukum.

Akta Notaris batal atau batal demi hukum atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan terjadi karena tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum, tanpa perlu adanya tindakan hukum tertentu dari orang yang bersangkutan yang berkepentingan, sehingga bersifat pasif. Oleh karena itu, Kebatalan bersifat pasif artinya tanpa ada tindakan aktif atau upaya apapun dari para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal⁷² atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi.

Istilah Pembatalan bersifat aktif, meskipun syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tersebut 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 telah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.⁷³

⁷² Perbuatan hukum yang batal berbeda dengan perbuatan hukum yang nonexistent. Perbuatan hukum yang batal adalah perbuatan hukum yang walaupun mengandung unsur-unsur suatu perbuatan hukum, namun demikian karena alasan tertentu oleh undang-undang diberi sanksi tidak mempunyai akibat hukum. Perbuatan hukum yang nonexistent adalah suatu perbuatan yang tidak memenuhi salah satu atau semua unsur untuk suatu perbuatan hukum (tertentu); **Herlien Budiono**, *Ibid.* hlm. 366.

⁷³ **Habib Adjie**, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Surabaya, 2015, hlm. 67.

Berdasarkan uraian di atas Kebatalan akta Notaris meliputi:

1. Dapat dibatalkan;
2. Batal demi hukum;
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Pembatalan akta Notaris meliputi:

1. Dibatalkan oleh para pihak sendiri;
2. Dibuktikan dengan asas praduga tak bersalah.

D. AKTA NOTARIS DAPAT DIBATALKAN

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat kepada mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam Awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam Badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang

menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.⁷⁴

Unsur subjektif yang pertama berupa adanya kesepakatan⁷⁵ bebas dari para pihak yang berjanji, atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun, tapi semata-mata hanya keinginan dari para pihak yang berjanji. Pasal 1321 KUHPerdota menegaskan, apabila dapat dibuktikan bahwa perjanjian ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan lain, selain menandatangani perjanjian tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan. Menurut Subekti digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun paksaan terhadap jiwa berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum, misalnya dalam bentuk kekerasan yang menimbulkan suatu ketakutan.⁷⁶

Adanya penipuan merupakan alasan lain untuk membatalkan perjanjian, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1328 KUHPerdota, bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila ada tipu muslihat yang dipakai

⁷⁴ Akta Notaris yang dapat dibatalkan berarti akta tersebut termasuk *ex nunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap ada sampai saat dilakukan pembatalan.

⁷⁵ Masalah kata sepakat ini, sangat menarik untuk dikaji jika dikaitkan dengan kemajuan Teknologi Informasi (TI). Sekarang ini suatu transaksi dapat dilakukan via internet atau perundingan dengan teleconference, bahkan penandatanganan perjanjian dapat dilakukan secara digital dan para pihak tidak pernah bertemu secara fisik. Sehingga dalam hal ini untuk segera dibuat peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut. Meskipun selama ini Sepakat atau Persetujuan dapat dilihat dari Teori Ucapan, Teori Pengiriman, Teori Diketuinya Penawaran Disetujui, Teori Penerimaan, Teori Sepatutnya Offerte Disetujui, tapi sesuai dengan perkembangan teknologi dan zaman, maka teori Sepakat ini harus diberikan tafsir baru.

⁷⁶ **R. Subekti.**, Op Cit., hlm. 23.

oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain telah membuat perikatan itu jika dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan ini dilakukan baik dengan serangkaian kata-kata atau kalimat yang menyesatkan ataupun pemberian yang tidak benar oleh salah satu pihak yang berkaitan dengan substansi akta, dan salah satu pihak kemudian tergerak untuk menyetujui akta tersebut. Penipuan semacam ini harus dapat dibuktikan oleh salah satu pihak sebagai sebuah kerugian yang nyata.

E. AKTA NOTARIS BATAL DEMI HUKUM

Unsur objektif yang pertama berupa objek tertentu (*clear and definite*) yang diperjanjikan. Prestasi merupakan pokok/objek perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara. Prestasi⁷⁷ tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang tersebut di dalam akta, ketentuan ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1340 KUHPerdara, yaitu:

Suatu perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga,

⁷⁷ Putusan MA No. 186 K/Sip/1959 – Apabila dalam perjanjian ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa dalam memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan.

tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara.⁷⁸

Unsur objektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan⁷⁹, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan, dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.⁸⁰

Pasal 28 ayat (3) huruf a UUNJ telah menentukan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif merupakan bagian dari Badan Akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika dianjurkan untuk membatalkan akta Notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh Badan Akta, termasuk membatalkan syarat objektif. Syarat subjektif ditempatkan sebagai bagian dari Awal akta, dengan alasan meskipun syarat subjektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan

⁷⁸ Pasal 1317 KUHPerdara; *Lagi pula diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada orang lain, memuat janji seperti itu.*

⁷⁹ Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, maka persetujuan tersebut tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdara). Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal (tidak dilarang), ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, maka persetujuan tetap sah (Pasal 1336 KUHPerdara).

⁸⁰ - Putusan MA No. 144 K/Sip/1958; Perjanjian jual beli tidak sah karena kausanya/tujuan bersama yang hendak dicapai melalui perjanjian tersebut yaitu pengoperan hak milik atas tanah dari orang pribumi kepada sorang Timur Asing (Tiong Hoa) adalah terlarang.

- Putusan MA No. 144 K/Sip/1979; Perjanjian jual beli dibatalkan karena mengandung suatu sebab yang terlarang oleh undang-undang yaitu ingin menyelundupi ketentuan larangan yang tersebut dalam Pasal 9 Jo. Pasal 21 UUPA.

- Putusan MA No. 80 K/Sip/1971; Perjanjian yang dibuat karena causa yang tidak diperkenankan adalah tidak sah (contohnya perjanjian balik nama keagenan Pertamina antara Tergugat dan Penggugat).

dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu, maka Isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.⁸¹

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (UUJN), hal ini merupakan salah satu karakter akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN yang telah menempatkan syarat subjektif dan syarat objektif sebagai bagian dari Badan Akta, maka kerangka akta Notaris harus menempatkan kembali syarat subjektif dan syarat objektif akta Notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Dalam Pasal 84 UUJN telah menentukan sendiri akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan disebutkan dengan tegas daam pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang bersangkutan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat ditafsirkan bahwa ketentuan-ketentuan yang tidak disebutkan dengan tegas akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka selain itu yang termasuk ke dalam akta Notaris yang batal demi hukum yaitu:⁸²

⁸¹ Meskipun pada dasarnya akibat dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dianggap perjanjian tidak pernah ada, hal ini bisa berjalan jika objek perjanjian berupa benda/barang (secara natura) masih ada pada mereka yang bersangkutan, sehingga keadaan bisa dikembalikan seperti semula dan diterima oleh para pihak dan para pihak tidak mempermasalahkannya, tapi jika ternyata benda atau barang tersebut telah mengalami perubahan atau telah beralih kepada pihak lain, hal semacam itu sangat sulit untuk dilakukan atau untuk dikembalikan seperti semula. Jika terjadi seperti ini, maka atas permohonan para pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, dan hakim dapat memutuskan dan menentukan keadaan seperti itu.

⁸² **Habib Adjie**, Op Cit. hlm. 78.

1. Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, yaitu tidak membuat daftar akta wasiat dan mengirimkan ke Daftar Pusat Wasiat (DPW) dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan (termasuk memberitahukan bilamana nihil)⁸³ yang membuat wasiat dalam bentuk apapun dengan akta Notaris. Sampai saat ini DPW hanya ada satu yaitu di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham) Republik Indonesia.
2. Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf k, yaitu tidak mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukannya.
3. Melanggar ketentuan Pasal 44, yaitu pada akhir akta tidak disebutkan atau dinyatakan dengan tegas mengenai penyebutan akta telah dibacakan untuk akta yang tidak dibuat dalam Bahasa Indonesia atau Bahasa lainnya yang digunakan dalam akta, memakai penerjemah resmi, penjelasan, penandatanganan akta di hadapan penghadap, Notaris dan penterjemah resmi.

⁸³ Pengiriman atau pelaporan ke Daftar Pusat Wasiat (DPW) ini berlaku untuk semua WNI yang membuat wasiat dengan bentuk apapun dengan akta Notaris. Tujuan pengiriman atau pelaporan tersebut untuk melindungi kehendak terakhir hak pemberi wasiat dan calon penerima wasiat. Sampai saat ini DPW hanya ada satu yaitu di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham) Republik Indonesia. Atas permintaan para pihak untuk mengetahui ada atau tidak ada wasiat. DPW masih melakukannya secara manual yang memerlukan waktu lama. Untuk mempersingkat waktu dan mempermudah pemberian pelayanan kepada masyarakat, pemerintah dalam hal Depkumham untuk segera melakukan perubahan dengan cara membuat permintaan ada atau tidak wasiat secara online.

4. Melanggar ketentuan Pasal 48, yaitu tidak memberikan paraf atau tidak memberikan tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris, atas perubahan atau penambahan berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain dengan cara penambahan, penggantian atau pencoretan.
5. Melanggar ketentuan Pasal 49, yaitu tidak menyebutkan atas perubahan akta yang dibuat tidak disisi kiri akta, tapi untuk perubahan yang dibuat pada akhir akta sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.
6. Melanggar ketentuan Pasal 50, yaitu tidak memberikan pencoretan, pemarkah dan atas perubahan berupa pencoretan kata, huruf, atau angka, hal tersebut dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta, juga tidak menyetakan pada akhir akta mengenai jumlah perubahan, pencoretan dan penambahan.
7. Melanggar ketentuan Pasal 51, yaitu tidak membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani, juga tidak membuat berita acara pembetulan tersebut kepada pihak yang tersebut dalam akta.

BAB III

TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN DENGAN AKTA NOTARIIL

A. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan dengan Akta Notariil

Ketika penulis melakukan riset dan wawancara langsung dengan notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT (yang selanjutnya akan disebut dengan notaris atau PPAT SMA), yang daerah kerjanya meliputi seluruh Kabupaten Sleman. Notaris serta PPAT ini menyatakan bahwa akta jual beli yang dibatalkan dengan akta Notariil tersebut berupa akta notaris yang dibuat dihadapan notaris SMA yakni akta di bawah tangan yang beliau buat tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak (tuan RA dan tuan HA) yang telah menghadap kepadanya untuk membuat akta jual beli tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman yang tercatat atas nama tuan HA selaku pihak pertama atau sebagai penjual.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis pada tanggal 27 Nopember 2017 dengan Notaris PPAT SMA menyatakan bahwa akta jual beli dapat dibatalkan akta apabila belum masuk pendaftaran di kantor ATR/BPN wilayah Kabupaten Sleman. Bentuk pembatalan akta jual beli tersebut berupa akta Notaris yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SMA yakni akta dibawah tangan. Beliau juga menjelaskan serta menyatakan bahwa pembatalan akta Notaris sudah cukup untuk

membatalkan suatu akta jual beli yang bukan dikarenakan akta tersebut batal demi hukum sehingga tidak perlu dibatalkan melalui pembatalan putusan pengadilan. Serta Notaris/PPAT SMA membuat pembatalan akta jual beli dikarenakan akta tersebut dapat dibatalkan (syarat obyektif) yang bukan menjadi syarat subjektif (unsur syarat yang dicantumkan pada awal akta yaitu sepakat dan cakap) yang dapat membatalkan akta karena batal demi hukum. Akta jual beli tetap sah, akan tetapi PPAT SMA melewati kewajiban hukum lain yang diatur dalam PP 34/2016 dan UU No. 28 Tahun 2009 yakni memastikan pembayaran pajak.

Apabila akta jual beli yang telah dibuat dan ditandatangani para pihak sudah dilakukan pendaftaran awal pada kantor pertanahan ATR/BPN maka notaris SMA tidak melakukan pembatalan akta yang telah dibuat, melainkan notaris yang merangkap sebagai PPAT wajib membayar sejumlah biaya denda sanksi administrasi pada kantor pertanahan sebanyak Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah)⁸⁴. Ketika akta jual beli yang telah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak terlebih dahulu dibuat sebelum terbitnya surat keputusan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tidak dapat dibatalkan disebabkan suatu pajak terutang yang telah dibayarkan mendapatkan surat keputusan dari Direktur Jenderal Pajak yang menyatakan kurang bayar. Notaris SMA tidak perlu membuat pembatalan akta jual beli dikarenakan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dilakukan terlebih dahulu sebelum terbitnya suatu

⁸⁴ Wawancara langsung dengan bapak Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum. Notaris dan PPAT di Surabaya serta Dosen pada Program Magister Kenotariatan. Pada tanggal 30 Januari 2018 pukul 10.00 WIB di Kantor Notaris dan PPAT jalan tidar nomor 244, tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya.

keputusan dari Direktur Jenderal Pajak tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, akta jual tetap SAH karena kekurangan bayar pajak bukan merupakan salah satu unsur dalam syarat sah perjanjian (bukan syarat Subjektif). Apabila tetap dilakukan jual beli tersebut maka PPAT yang mendapatkan sanksi administrasi, tidak diperlukan untuk membatalkan suatu akta jual beli. Apabila sudah dilakukan pembatalan akta jual beli dan dilakukan pembuatan akta jual beli yang baru maka para pihak melakukan dua kali bayar pajak bea perolehan hak atas tanah dikarenakan ada penomoran akta jual beli yang baru dibuat dan ditandatangani para pihak meskipun objek dan subjek jual beli yang dicantumkan dalam akta tersebut sama. Maka Notaris/PPAT menanggung risiko akta yang telah dibuat. Akta jual beli yang telah dibatalkan dengan akta notaris tersebut dianggap tidak pernah terjadi dan sudah timbul perbuatan hukum yang baru.

Inti dari tugas Notaris sebagai Pejabat Umum ialah merekam secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak, yang secara mufakat meminta bantuan jasa Notaris. Tugas Notaris pada dasarnya sama dengan tugas hakim yang memberikan putusan atau vonis tentang keadilan diantara para pihak yang bersengketa. Sebagai gambaran mengenai ruang lingkup tugas dan wewenang Notaris dalam membuat akta otentik, dapat dipahami melalui kutipan di bawah ini:⁸⁵

⁸⁵ Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, 2 Juli 2001 Hlm. 21-22, Pengurus Pusat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1. Bahwa kewenangan Notaris membuat akta otentik itu hanya apabila hal itu diminta atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau dengan kata lain, akta itu adalah bukti adanya perbuatan hukum pihak-pihak, bukan Notaris yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;
2. Bahwa kewenangan Notaris membuat akta otentik ditentukan dan sangat tergantung dari kemauan atau kehendak pihak-pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tersebut, tanpa adanya pihak-pihak yang berkepentingan yang melakukan perbuatan hukum mustahil Notaris dapat mewujudkan suatu akta otentik;
3. Notaris tidak mungkin membuat akta otentik atas kemauannya sendiri tanpa adanya pihak-pihak, juga tidak berwenang mengambil keputusan sendiri untuk menyatakan membuat atau membatalkan sendiri akta itu, artinya Notaris tidak boleh dan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum secara jabatan (*secara ambtshalve*);
4. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta di bidang hukum publik (*publiek rechlijke acten*) kewenangannya terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata (saja). Demikian pula Notaris tidak berwenang membuat atau mengeluarkan atau menerbitkan suatu “surat keputusan” (*beschiking*) karena hal itu menjadi kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negara.

Selain itu terdapat korelasi yang sangat kuat antara UUJN, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur Notaris/PPAT secara internal dan UUJN serta Peraturan Jabatan PPAT mengatur secara eksternal. Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut:⁸⁶

- a. Notaris/PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya;
- b. Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu 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 yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Kemudian, perkara yang senantiasa dipermasalahkan yaitu aspek formal, terutama mengenai:

- a. Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap;
- b. Pihak-pihak yang menghadap;

⁸⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 49.

- c. Tanda tangan yang menghadap;
- d. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;
- e. Salinan akta ada tanpa membuat minuta akta;
- f. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tetapi minuta akta dikeluarkan.

Selain itu di dalam Pasal 85 UUJN, diatur juga mengenai sanksi Notaris yang melanggar aspek formal tersebut, yaitu:

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian dengan hormat; dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Jika ditilik berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber yaitu bapak Habib Adjie pada tanggal 30 Januari 2018 menyatakan bahwa pembatalan akta notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian notaris/PPAT saja dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan para pihak yang mengikat akta tersebut. Akta jual beli yang sudah diberikan nomor dan sudah ditandatangani oleh para pihak sebelum validasi SSPD-BPHTB dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman tidak dapat dibatalkan dengan Akta Notaris,

melainkan Notaris/PPAT harus membayar sanksi administrasi berupa denda untuk tetap melanjutkan proses balik nama atas dasar peralihan hak karena jual beli. Hal ini didasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pasal 11 ayat (1) menyatakan bahwa “dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kurang bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar”. Sedangkan Pasal 11 ayat (2) menjelaskan bahwa “jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kurang bayar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa Bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar”.⁸⁷

B. Kronologis dan Pelaksanaan Akta Jual Beli

Pada tahun 2016 tuan HA ingin menjual sebidang tanah beserta rumah tempat tinggal miliknya seluas 220m² (dua ratus dua puluh meter persegi) yang

⁸⁷ Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

tercantum dalam Sertifikat Tanah Hak milik nomor : 14xxx/caturtunggal yang terletak di Desa/Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Kemudian datanglah tuan RA yang akan menjadi pembeli tanah beserta rumah tempat tinggal yang dimiliki oleh tuan HA yang telah mendapatkan persetujuan dari istri tuan HA yang bernama nyonya AW untuk melakukan proses jual beli dengan tuan RA.⁸⁸

Pada suatu waktu di tahun 2016 Para pihak yg bernama Tuan HA selaku penjual dan Tuan RA selaku pembeli melakukan proses jual beli tanah beserta rumah tempat tinggal yang terletak di Caturtunggal dengan luas 220 m². Bahwa jual beli atas tanah dan bangunan tersebut beserta segala sesuatu yang tertanam atau melekat di atasnya yang telah ditentukan dan disetujui kedua belah pihak seharga Rp.2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah), dan harga tersebut telah dibayar oleh tuan RA selaku pihak kedua serta diakui dan diterima oleh tuan HA selaku pihak pertama.⁸⁹ Tuan HA membuat perikatan jual beli yang telah disetujui oleh Nyonya AW selaku istri dari Tuan HA. Pembuatan perikatan jual beli dilakukan di hadapan Notaris HMP dengan daerah kerja seluruh Kabupaten Sleman. Berdasarkan Perikatan Jual Beli tersebut, Tuan HA dan Tuan RA membuat surat Kuasa untuk Menjual dihadapan Notaris yang sama yaitu Notaris HMP.

⁸⁸ Dalam akta notaris HMP, SH. Daerah kerja seluruh Kabupaten Sleman. Akta perikatan jual beli. tahun 2016. Kabupaten Sleman

⁸⁹ *Loc.Cit.* Dalam akta notaris HMP, SH. Akta perikatan jual beli. Pasal 1. Kabupaten Sleman. 2016

Dari surat Kuasa untuk Menjual tersebut, Para Penghadap (Tuan HA dan Tuan RA) menghadap kepada Notaris merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya dalam penulisan tugas akhir ini akan disebut sebagai PPAT) yang bernama SMA yang berkedudukan daerah kerja seluruh Kabupaten Sleman untuk membuat Akta Jual Beli pada tanggal 3 Nopember 2016. Dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT SMA ini dilakukan dengan harga Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah), dan pihak pertama telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta jual beli ini berlaku sebagai tanda penerimaan uang tersebut yang sah (kwitansi). Pihak pertama menjamin bahwa jual beli ini tidak tersangkut sebagai jaminan, sengketa, bebas dari sitaan, dan beban-beban lainnya yang berupa apapun.⁹⁰

Notaris SMA merangkap sebagai PPAT menghitung berapa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek jual beli ini yang wajib dibayarkan para pihak sebelum akta jual beli ditanda tangani oleh para pihak. Berdasarkan Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya akan disebut dengan SSPD-BPHTB) penghitungannya dimulai dari penghitungan Nilai Jual Objek Pajak (yang selanjutnya akan disebut dengan NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (yang selanjutnya akan disebut dengan PBB) adalah sebagai berikut: Luas tanah 220m² X NJOP PBB Rp. 1.416.000 = Rp. 311.520.000., kemudian Luas Bangunan 119 m² X

⁹⁰ Dalam akta PPAT SMA, SH., M.Kn. Akta jual beli. Kabupaten Sleman. 2016

NJOP PBB Rp. 595.000., = Rp. 70.805.000., Maka Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan ini adalah Rp. 382.325.000. harga transaksi/nilai pasar Rp. 1.300.000.000.

Selanjutnya penghitungan BPHTB adalah sebagai berikut: Nilai Perolehan Objek Pajak (yang selanjutnya akan disebut dengan NPOP) Rp. 1.300.000.000., Nilai Perolehan Objek Pajak tidak Kena Pajak Kabupaten Sleman (yang selanjutnya akan disebut dengan NPOPTKP) Rp. 60.000.000., Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (yang selanjutnya akan disebut dengan NPOPKP) penghitungannya adalah $NPOP - NPOPTKP = NPOPKP$ (Rp. 1.300.000.000 – Rp. 60.000.000 = Rp. 1.240.000.000.,) selanjutnya adalah penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terutang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu: a. 2,5% untuk waris/Hibah Wasiat, b. 5% untuk selain waris/hibah wasiat. Maka penghitungannya adalah $NPOPKP \times \text{Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan } 5\%$ (Rp. 1.240.000.000 X 5% = Rp. 62.000.000, maka bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayar adalah Rp. 62.000.000.

Pada tanggal 2 Nopember 2016 dilakukan pembayaran SSPD-BPHTB, Kemudian para pihak telah menandatangani akta jual beli yang telah dibuat, dibacakan dan dibubuhkan tanda tangan notaris dan ppat sma pada tanggal 3 Nopember 2016. SSPD-BPHTB Rp. 62.000.000 telah dibayarkan dan pada tanggal 3 Nopember 2016 mendapatkan validasi dari Dinas Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Sleman. Setelah dilakukan validasi dan penelitian oleh Kantor Pajak Pratama Kabupaten Sleman sejumlah pajak yang disesuaikan dengan nilai perolehan objek pajak yang dibuat oleh Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT SMA terdapat

kekurangan pembayaran dalam SSPD-BPHTB tersebut. Dikarenakan adanya kekurangan pembayaran SSPD-BPHTB tersebut, maka Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT SMA hanya ingin para pihak membayar sejumlah pajak yang kurang saja. Untuk penghitungan kekurangan pembayaran dalam SSPD BPHTB adalah Harga transaksi/Nilai Pasar diubah menjadi Rp. 1.375.000.000. NPOP Rp. 1.375.000.000 – NPOPTKP Kabupaten Sleman Rp. 60.000.000 = 1.315.000.000,- maka bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah $5\% \times \text{Rp. } 1.315.000.000 = \text{Rp. } 65.750.000.$, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayar adalah Rp. 65.750.000., sehingga dapat dilakukan kekurangan pembayarannya adalah Rp.65.750.000 – Rp. 62.000.000 yang telah dibayarkan pada tanggal 2 Nopember 2016 = Rp. 3.750.000 kekurangan bayar. Kemudian Notaris SMA membuat akta notariil yaitu Pembatalan Akta pada tanggal 10 Nopember 2016 untuk membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT SMA yang sudah mulai didaftarkan pada kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional daerah Sleman (yang selanjutnya akan disebut dengan kantor ATR/BPN Kabupaten Sleman). Setelah dilakukan pembatalan akta nomor 01/2016, kemudian PPAT SMA membuat Kembali akta jual beli berdasarkan akta pembatalan yang dibuat Notaris SMA yang dengan ini sudah mendapatkan persetujuan dari para pihak pembeli yaitu tuan RA yang telah menghadap kepadanya. Setelah itu, dilakukan pembayaran terhadap kekurangan bayar SSPD-BPHTB dengan akta jual beli yang baru. Hal ini dilakukan agar notaris SMA yang selaku merangkap jabatan sebagai PPAT yang berkedudukan di daerah kerja seluruh

Kabupaten Sleman tidak perlu membuat pembatalan akta jual beli melalui putusan hakim pengadilan.

Setelah melakukan proses bayar SSPD-BPHTB yang kurang bayar, kemudian para pihak dibacakan kembali akta jual beli yang baru dengan nomor 18/2016 setelah dibacakan oleh notaris ppat SMA, kemudian para penghadap melakukan tanda tangan atas akta jual beli tersebut. Kemudian dilakukan pendaftaran kembali pada kantor ATR/BPN Kabupaten Sleman untuk memperoleh sertifikat peralihan hak dikarenakan jual beli.

C. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan PPAT yang Dalam Proses Pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dibatalkan Dengan Akta Pembatalan Notariil

Setelah penulis melakukan riset pada kantor Notaris dan PPAT yang bernama SMA berkedudukan daerah kerja seluruh Kabupaten Sleman, penulis mendapat keterangan bahwa pelaksanaan proses jual beli yang terjadi antara tuan HA dan tuan RA yang tertuang pada akta jual beli nomor 17/ 2016 merupakan jual beli tanah beserta bangunan bukanlah harga riil yang telah disepakati.⁹¹ Hal itu dilakukan oleh para penghadap karena para pihak yaitu penjual dan pembeli tidak ingin membayar biaya pajak perolehan hak atas tanah beserta bangunan yang telah disepakati

⁹¹ Akta Pengikatan Jual Beli HMP

para penghadap dalam artian pembayaran biaya pajak perolehan hak atas tanah beserta bangunannya lebih kecil dari yang seharusnya dibayarkan. Serta proses pelaksanaan jual beli tidak sesuai dengan pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 16 (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Realita yang penulis dapatkan, akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT telah terlebih dahulu diberikan penomoran pada akta sebelum terbitnya validasi dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Habib Adjie, S.H., M.Hum Dosen Magister Kenotariatan serta notaris dan PPAT di Surabaya selaku narasumber, menyatakan bahwa proses pelaksanaan jual beli harus berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang akan disebut dengan KUHPer), pasal 16 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut dengan UUPA), dan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

a. Pemeriksaan Sertifikat dan Surat tanda terima setoran PBB

PPAT akan melakukan pemeriksaan untuk mencocokkan data di kantor pertanahan atau yang biasa disebut dengan ATR/BPN, memastikan tanah tidak terlibat sengketa, tidak sedang dijaminkan, dan tidak dalam penyitaan;

b. Persetujuan Suami atau Istri

Jika tanah dan bangunan adalah harta bersama, penjualan harus atas dasar persetujuan suami atau istri dengan penandatanganan surat persetujuan khusus atau turut menandatangani Akta Jual Beli (yang selanjutnya akan disebut AJB);

c. Biaya Pajak dan Pembuatan AJB

Penjual harus membayar pajak penghasilan (yang akan disebut dengan PPh) dan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

d. Pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli

Penjual, pembeli, saksi dan PPAT akan menandatangani AJB jika penjual dan pembeli sudah setuju isi dalam AJB. Setelah ditandatangani, AJB dicetak. AJB asli disimpan oleh PPAT dan diserahkan ke kantor pertanahan atau ATR/BPN, penjual dan pembeli akan mendapatkan Salinan AJB.

e. Proses balik nama di kantor Pertanahan atau ATR/BPN

Untuk melakukan proses balik nama memerlukan beberapa dokumen, meliputi dokumen penjual dan pembeli.

Jika ditilik dari KUHPerdara, UUPA, dan PP Nomor 24 tahun 1997 akan ditemukan perbedaan proses pelaksanaan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris dan

PPAT SMA. Perbedaannya pada proses jual beli di kantor Notaris dan PPAT SMA adalah sebagai berikut:

a. Perikatan jual beli

Jika ditilik berdasarkan hasil wawancara dengan notaris PPAT SMA maka hal pertama yang terjadi pada proses jual beli ini adalah Perikatan jual beli dibuat dihadapan notaris HMP yang berkedudukan di kabupaten sleman. Yang menjelaskan bahwa jual beli tersebut sudah mendapatkan persetujuan dari nyonya AW selaku istri dari tuan HA yang dalam hal ini adalah pihak pertama atau sebagai penjual. Serta menjelaskan harga nilai transaksi jual beli yang ada.

b. Kuasa menjual

Setelah penandatanganan perikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris HMP, kemudian dibuatlah kuasa menjual oleh notaris HMP sebagai penerima kuasa khusus untuk melanjutkan proses jual beli ini.

c. Akta jual beli

Kemudian pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris ppat yang berbeda yaitu notaris ppat SMA. Dan telah ditandatangani para pihak beserta saksi dibuatkannya akta jual beli tersebut,

d. Biaya pajak jual beli

Akta jual beli yang dibuat dan telah ditandatangani oleh para pihak bersamaan dengan proses pembayaran biaya SSPD-BPHTB. Biaya

pajak ini belum divalidasi oleh pemerintah daerah kabupaten sleman tetapi akta jual beli telah dibuat dan ditandatangani.

- e. Pendaftaran serta proses balik nama di Kantor pertanahan ATR/BPN kabupaten Sleman

Didalam realita yang penulis dapatkan ketika melakukan riset pada kantor notaris dan PPAT SMA, bahwa proses pelaksanaan jual beli yang dilakukan para pihak dalam akta jual beli tersebut telah melakukan proses jual beli yang tidak sesuai dengan harga yang telah disepakati dan yang dituangkan dalam akta peserta tidak sesuai dengan KUHPer, UUPA dan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian terdapat realita yang lain yang penulis dapatkan selama melakukan riset pada kantor Notaris dan PPAT SMA yaitu kekurangan bayar dalam SSPD-BPHTB yang telah dibayarkan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman menjadi penyebab Notaris SMA membuat Akta Pembatalan Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT.

Menurut hasil wawancara dengan narasumber yaitu bapak Habib Adjie, bahwa proses jual beli harus didasarkan dengan pasal 1320 dan pasal 1457 KUHPerdata, Pasal 16 ayat (1) UUPA dan PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Untuk menentukan besaran SSPD-BPHTB maka harus berdasarkan pada Pasal 7 ayat (1) UU BPHTB yang menjelaskan bahwa “nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu

derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)".⁹²

Menurut hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada narasumber Bapak Habib Adjie menyebutkan bahwa pembatalan akta jual beli itu ada 2 (dua) yaitu: pembatalan akta yang sebelum dilakukan pendaftaran kepada kantor pertanahan dapat dibatalkan dengan akta notaris dan pembatalan akta sesudah dilakukan pendaftaran kepada kantor pertanahan dapat dibatalkan dengan putusan pengadilan apabila dalam proses jual beli tersebut terdapat sengketa. Apabila suatu akta yang dibatalkan bukan karena kelalaian dari para pihak atau dari kelalaian Notaris/PPAT, misalnya karena unsur subjektif dari perjanjian tidak sah maka tidak perlu dilakukan pembuatan akta pembatalan jual beli yang dibuat secara notarial oleh notaris ataupun dimintakan pembatalan akta jual beli berdasarkan putusan pengadilan, notaris/ppat cukup mengajukan surat ke kantor pertanahan ATR/BPN dan menyatakan bahwa akta ini dibatalkan dan ditarik Kembali, dan Notaris/PPAT hanya membayar denda administrasi kepada kantor pertanahan ATR/BPN. Proses pendaftaran akta jual beli itu bukan proses perdata, melainkan proses administrasi. Kecuali akta jual beli atau objek dalam jual beli tersebut terlibat sengketa maka harus dimintakan pembatalan akta jual beli melalui putusan pengadilan. Akibat hukum pembatalan akta jual beli tersebut

⁹² Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan

menjadi Kembali keawal lagi atau tidak pernah terjadi atau batal demi hukum. Dari akta jual beli nomor 17/2016 yang telah dilakukan pembatalan dan telah dilakukan pembayaran pajak SSPD-BPHTB maka apa yang telah dibayarkan tersebut tidak dapat ditarik kembali dan menimbulkan perbuatan hukum yang baru. secara materiil proses jual beli tidak ada kelemahannya, sebenarnya hal ini karena kelalaian dan kesalahan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT.

Menurut hasil wawancara penulis dengan narasumber Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum, bahwa akta jual beli yang telah dibatalkan dengan akta notaris maka dianggap tidak pernah terjadi dan menimbulkan suatu perbuatan hukum yang baru (akta jual beli nomor 18/2016) meskipun objek yang ada adalah sama dengan akta jual beli nomor 17/2016 yang dibuat dan telah ditandatangani oleh para pihak yang membuat pajak terutang yang telah dibayarkan menjadi tidak pernah terjadi, akan tetapi berdasarkan realita yang penulis temukan dalam riset dengan notaris/PPAT SMA, pajak terutang yang telah dibayarkan tersebut karna dinyatakan oleh direktur jenderal pajak kurang bayar, notaris/PPAT SMA hanya memberikan saran kepada para pihak untuk melakukan pembayaran pajak SSPD-BPHTB yang kurang bayar tersebut untuk dibayarkan berapa banyak biaya kurang bayarnya saja.

Apabila diterapkan berdasarkan Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya akan disebut dengan UU BPHTB), maka para

penghadap tidak perlu melakukan penambahan kurang bayar karena sesuai dengan harga yang sebenarnya⁹³.

Menurut Undang-Undang nomor 28 tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (selanjutnya disebut UU tentang KUP) menjelaskan bahwa salah satu kewajiban Wajib Pajak adalah Pembayaran, Pemotongan/Pemungutan, dan Pelaporan Pajak. Sesuai dengan sistem *self assessment*, wajib pajak harus melakukan penghitungan, pembayaran dan pelaporan pajak terutangnnya sendiri. Sehingga dalam kasus yang penulis teliti ini dalam melakukan pembayaran pajak SSPD-BPHTB terjadi kekurangan bayar, maka wajib pajak harus melunasi kekurangan bayar tersebut karena pembayaran pajak merupakan salah satu syarat administratif dalam akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT.

Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenal keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu. Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Yang dalam

⁹³ Wawancara langsung dengan bapak Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum. Notaris dan PPAT di Surabaya serta Dosen pada Program Magister Kenotariatan. Pada tanggal 30 Januari 2018 pukul 10.00 WIB di Kantor Notaris dan PPAT jalan tidar nomor 244, tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya.

akta notaris harus mengandung kebenaran umum yang didapatkan dari penjelasan para pihak yang menghadap kepadanya, yaitu:

1. Setiap Akta Notaris Harus Mengandung Unsur Kebenaran dan Kejelasan.

Akta Notaris termasuk akta Perjanjian notariil agar diusahakan didalam pembuatannya mengandung unsur kebenaran dan kejelasan maksudnya yaitu :⁹⁴

1. Mulai dari judul akta harus mengandung/mencerminkan secara garis besar substansi dari isi akta;
2. Redaksi setiap pasal tidak boleh mempunyai arti lebih dari satu atau bisa ditafsirkan lain;
3. Jangan berpindah ke pasal yang lain sebelum tuntas terkait dengan redaksi pasal tersebut;
4. Memuat secara detail segala sesuatu yang memang harus diatur dalam akta/perjanjian tersebut;
5. Usahakan sepanjang dimungkinkan untuk mengupayakan kebenaran material. Hal demikian bisa diupayakan dengan pemberian nasehat hukum kepada para penghadap terkait dengan akta yang akan dibuat dan dikemukakan akibat hukum dan sanksi dalam hal tidak mengemukakan atau menyampaikan segala sesuatu selain daripada yang sebenar-benarnya, sebagai contoh :

⁹⁴ Mulyoto, *Perjanjian: Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, hlm 25.

- a. Akan membuat perjanjian pengakuan utang apakah nantinya si pengutang atau orang yang utang benar-benar akan menerima sejumlah uang sebesar yang tertera dalam akta tersebut apa tidak;
- b. Orang yang menyewakan bangunan rumah yang masih atas nama orang tuanya yang sudah meninggal dunia. Sedangkan pihak yang menyewakan ternyata hanya sebatas salah satu dari ahli waris atau pemilik serta dari obyek sewa tersebut;
- c. Orang yang mengatakan menjual tanah yang biasanya dibuat ikatan jual beli yang diikuti kuasa menjual. Apakah memang benar-benar dijual, tidak menutup kemungkinan ternyata dia hanya pinjam uang. Justru jangan sebaliknya sebagai missal notaris karena calon pembelinya adalah teman dekat si notaris kemudian memberi saran walaupun materialnya mengetahui secara persis bahwa sebenarnya adalah utang piutang, notarisnya menyarankan membuat ikatan jual beli dan pemberian kuasa.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sah perjanjian ada 4 (empat) yang terdiri dari syarat subyektif dan syarat objektif. Syarat sah perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 [KUHPerdata](#), yaitu, Syarat Subyektif (menyangkut para pembuatnya). Tidak dipenuhinya syarat dibawah ini, mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*).

a. **Sepakat (Pasal 1321 - 1328 [KUHPerdata](#))**

Supaya perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian dan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Dalam preambule perjanjian (sebelum masuk ke pasal-pasal), biasa tuliskan sebagai berikut "Atas apa yang disebutkan diatas, Para Pihak **setuju dan sepakat** hal-hal sebagai berikut:"

Pencantuman kata-kata setuju dan sepakat sangat penting dalam suatu perjanjian. Tanpa ada kata-kata ini (atau kata-kata lain yang bermaksud memberikan ikatan atau setuju saja atau sepakat saja), maka perjanjian tidak memiliki ikatan bagi para pembuatnya. Setuju dan sepakat dilakukan dengan penuh kesadaran di antara para pembuatnya, yang bisa diberikan secara lisan dan tertulis.

Suatu perjanjian dianggap cacat atau dianggap tidak ada apabila:

- 2) mengandung paksaan (*dwang*), termasuk tindakan atau ancaman atau intimidasi mental.
- 3) mengandung penipuan (*bedrog*), adalah tindakan jahat yang dilakukan salah satu pihak, misal tidak menginformasikan adanya cacat tersembunyi.

4) mengandung kekhilafan/kesesatan/kekeliruan(*dwaling*), bahwa salah satu pihak memiliki persepsi yang salah terhadap subyek dan obyek perjanjian. Terhadap subyek disebut *error in persona* atau kekeliruan pada orang, misal melakukan perjanjian dengan seorang artis, tetapi ternyata perjanjian dibuat bukan dengan artis, tetapi hanya memiliki nama dengan artis. Terhadap obyek disebut *error in substantia* atau kekeliruan pada benda, misal membeli batu akik, ketika sudah dibeli, ternyata batu akik tersebut palsu

b. Cakap (Pasal 1329 - 1331 [KUHPerdata](#))

Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni

- 1) Orang yang belum dewasa (dibawah 21 tahun, kecuali yang ditentukan lain)
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan (*curatele or conservatorship*); dan
- 3) Perempuan yang sudah menikah

Berdasarkan Pasal 330 KUHPerduta, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi telah menikah. Kemudian berdasarkan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang No 1/1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun.

Berkaitan dengan perempuan yang telah menikah, pasal 31 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 menentukan bahwa masing-masing pihak (suami atau isteri) berhak melakukan perbuatan hukum. Selain itu khusus suami istri, mohon diperhatikan juga apakah dalam perkawinan terdapat perjanjian pisah harta.

Syarat Obyektif (menyangkut para perbuatan hukumnya). Tidak dipenuhinya syarat dibawah ini, mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*null and void*).

a. Hal Tertentu (Pasal 1332 - 1334 [KUHPerduta](#))

Pasal 1333 KUHPerduta menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (*determinable*).

b. Sebab yang Halal (Pasal 1335 - 1337 [KUHPerdata](#))

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Jika objek dalam perjanjian itu illegal, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal. Sebagai contohnya, perjanjian untuk membunuh seseorang mempunyai objek tujuan yang illegal, maka kontrak ini tidak sah. Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*) bukanlah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan jaman.

3. Akta Notaris Dapat Dibatalkan

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat kepada mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada

syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam Awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam Badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.⁹⁵

Unsur subjektif yang pertama berupa adanya kesepakatan⁹⁶ bebas dari para pihak yang berjanji, atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun, tapi semata-mata hanya keinginan dari para pihak yang berjanji. Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan, apabila dapat dibuktikan bahwa perjanjian ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan lain, selain menandatangani perjanjian tersebut, maka

⁹⁵ Akta Notaris yang dapat dibatalkan berarti akta tersebut termasuk *ex nunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap ada sampai saat dilakukan pembatalan.

⁹⁶ Masalah kata sepakat ini, sangat menarik untuk dikaji jika dikaitkan dengan kemajuan Teknologi Informasi (TI). Sekarang ini suatu transaksi dapat dilakukan via internet atau perundingan dengan teleconference, bahkan penandatanganan perjanjian dapat dilakukan secara digital dan para pihak tidak pernah bertemu secara fisik. Sehingga dalam hal ini untuk segera dibuat peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut. Meskipun selama ini Sepakat atau Persetujuan dapat dilihat dari Teori Ucapan, Teori Pengiriman, Teori Diketuinya Penawaran Disetujui, Teori Penerimaan, Teori Sepatutnya Offerte Disetujui, tapi sesuai dengan perkembangan teknologi dan zaman, maka teori Sepakat ini harus diberikan tafsir baru.

akta tersebut dapat dibatalkan. Menurut Subekti digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun paksaan terhadap jiwa berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum, misalnya dalam bentuk kekerasan yang menimbulkan suatu ketakutan.⁹⁷

Adanya penipuan merupakan alasan lain untuk membatalkan perjanjian, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1328 KUHPerdara, bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila ada tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain telah membuat perikatan itu jika dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan ini dilakukan baik dengan serangkaian kata-kata atau kalimat yang menyesatkan ataupun pemberian yang tidak benar oleh salah satu pihak yang berkaitan dengan substansi akta, dan salah satu pihak kemudian tergerak untuk menyetujui akta tersebut. Penipuan semacam ini harus dapat dibuktikan oleh salah satu pihak sebagai sebuah kerugian yang nyata.

4. AKTA NOTARIS BATAL DEMI HUKUM

Unsur objektif yang pertama berupa objek tertentu (*clear and definite*) yang diperjanjikan. Prestasi merupakan pokok/objek perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara. Prestasi⁹⁸ tersebut hanya mengikat pihak-

⁹⁷ R. Subekti., *Op Cit.*, hlm. 23.

⁹⁸ Putusan MA No. 186 K/Sip/1959 – Apabila dalam perjanjian ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa dalam memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan.

pihak yang tersebut di dalam akta, ketentuan ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1340 KUHPerdara, yaitu:

Suatu perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara.⁹⁹

Unsur objektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan¹⁰⁰, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan, dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.¹⁰¹

Pasal 28 ayat (3) huruf a UUJN telah menentukan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif merupakan bagian dari Badan Akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika dianjurkan

⁹⁹ Pasal 1317 KUHPerdara; *Lagi pula diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada orang lain, memuat janji seperti itu.*

¹⁰⁰ Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, maka persetujuan tersebut tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdara). Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal (tidak dilarang), ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, maka persetujuan tetap sah (Pasal 1336 KUHPerdara).

¹⁰¹ - Putusan MA No. 144 K/Sip/1958; Perjanjian jual beli tidak sah karena kausanya/tujuan bersama yang hendak dicapai melalui perjanjian tersebut yaitu pengoperan hak milik atas tanah dari orang pribumi kepada sorang Timur Asing (Tiong Hoa) adalah terlarang.

- Putusan MA No. 144 K/Sip/1979; Perjanjian jual beli dibatalkan karena mengandung suatu sebab yang terlarang oleh undang-undang yaitu ingin menyelundupi ketentuan larangan yang tersebut dalam Pasal 9 Jo. Pasal 21 UUPA.

- Putusan MA No. 80 K/Sip/1971; Perjanjian yang dibuat karena causa yang tidak diperkenankan adalah tidak sah (contohnya perjanjian balik nama keagenan Pertamina antara Tergugat dan Penggugat).

untuk membatalkan akta Notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh Badan Akta, termasuk membatalkan syarat objektif. Syarat subjektif ditempatkan sebagai bagian dari Awal akta, dengan alasan meskipun syarat subjektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu, maka Isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.¹⁰²

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (UUJN), hal ini merupakan salah satu karakter akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN yang telah menempatkan syarat subjektif dan syarat objektif sebagai bagian dari Badan Akta, maka kerangka akta Notaris harus menempatkan kembali syarat subjektif dan syarat objektif akta Notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Dalam Pasal 84 UUJN telah menentukan sendiri akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan disebutkan dengan tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang bersangkutan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat ditafsirkan bahwa ketentuan-ketentuan yang tidak disebutkan dengan tegas

¹⁰² Meskipun pada dasarnya akibat dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dianggap perjanjian tidak pernah ada, hal ini bisa berjalan jika objek perjanjian berupa benda/barang (secara natura) masih ada pada mereka yang bersangkutan, sehingga keadaan bisa dikembalikan seperti semula dan diterima oleh para pihak dan para pihak tidak mempermasalahkannya, tapi jika ternyata benda atau barang tersebut telah mengalami perubahan atau telah beralih kepada pihak lain, hal semacam itu sangat sulit untuk dilakukan atau untuk dikembalikan seperti semula. Jika terjadi seperti ini, maka atas permohonan para pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, dan hakim dapat memutuskan dan menentukan keadaan seperti itu.

akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka selain itu yang termasuk ke dalam akta Notaris yang batal demi hukum yaitu:¹⁰³

8. Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, yaitu tidak membuat daftar akta wasiat dan mengirimkan ke Daftar Pusat Wasiat (DPW) dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan (termasuk memberitahukan bilamana nihil)¹⁰⁴ yang membuat wasiat dalam bentuk apapun dengan akta Notaris. Sampai saat ini DPW hanya ada satu yaitu di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham) Republik Indonesia.
9. Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf k, yaitu tidak mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukannya.
10. Melanggar ketentuan Pasal 44, yaitu pada akhir akta tidak disebutkan atau dinyatakan dengan tegas mengenai penyebutan akta telah dibacakan untuk akta yang tidak dibuat dalam Bahasa Indonesia atau Bahasa lainnya yang digunakan

¹⁰³ Habib Adjie, Op Cit. hlm. 78.

¹⁰⁴ Pengiriman atau pelaporan ke Daftar Pusat Wasiat (DPW) ini berlaku untuk semua WNI yang membuat wasiat dengan bentuk apapun dengan akta Notaris. Tujuan pengiriman atau pelaporan tersebut untuk melindungi kehendak terakhir hak pemberi wasiat dan calon penerima wasiat. Sampai saat ini DPW hanya ada satu yaitu di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Depkumham) Republik Indonesia. Atas permintaan para pihak untuk mengetahui ada atau tidak ada wasiat. DPW masih melakukannya secara manual yang memerlukan waktu lama. Untuk mempersingkat waktu dan mempermudah pemberian pelayanan kepada masyarakat, pemerintah dalam hal Depkumham untuk segera melakukan perubahan dengan cara membuat permintaan ada atau tidak wasiat secara online.

dalam akta, memakai penerjemah resmi, penjelasan, penandatanganan akta di hadapan penghadap, Notaris dan penterjemah resmi.

11. Melanggar ketentuan Pasal 48, yaitu tidak memberikan paraf atau tidak memberikan tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris, atas perubahan atau penambahan berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain dengan cara penambahan, penggantian atau pencoretan.
12. Melanggar ketentuan Pasal 49, yaitu tidak menyebutkan atas perubahan akta yang dibuat tidak disisi kiri akta, tapi untuk perubahan yang dibuat pada akhir akta sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.
13. Melanggar ketentuan Pasal 50, yaitu tidak memberikan pencoretan, pamarafan dan atas perubahan berupa pencoretan kata, huruf, atau angka, hal tersebut dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta, juga tidak menyetakan pada akhir akta mengenai jumlah perubahan, pencoretan dan penambahan.
14. Melanggar ketentuan Pasal 51, yaitu tidak membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani, juga tidak membuat berita acara pembetulan tersebut kepada pihak yang tersebut dalam akta.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Penulis didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. PPAT didalam membuat akta jual beli tanah harus senantiasa mengedepankan kode etik dan peraturan jabatan PPAT sebagaimana diatur dalam PP nomor 37 tahun 1998, jika terdapat kondisi dimana notaris melakukan pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT dikarenakan PPAT terlalu awal memberikan penomoran akta jual beli dan pihak pembeli telah membayar sejumlah uang untuk membayar pajak sedangkan surat keputusan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman belum terbit, maka berdasarkan ketentuan Pasal 11 UU BPHTB, PPAT harus membayar sejumlah denda, dan Notaris tidak membuat pembatalan akta jual beli dengan akta notariil.
2. Akta jual beli yang telah didaftarkan pada kantor ATR/BPN Kabupaten Sleman seharusnya tidak dilakukan pembatalan dengan akta notariil akibat salah atau terlalu awal memberikan penomoran pada akta jual beli yang telah dibuat dihadapan PPAT dan telah ditandatangani dan dibacakan kepada para pihak, serta yang dibuat sebelum terbitnya surat keputusan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

(SSPD-BPHTB) tidak dapat dibatalkan disebabkan suatu pajak terutang yang telah dibayarkan mendapatkan surat keputusan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman yang menyatakan kurang bayar, karena proses pendaftaran akta jual beli itu bukan proses perdata, melainkan proses administrasi. Bahwa tahapan-tahapan yang ada dalam proses jual beli tanah seharusnya dilakukan secara bertahap, sehingga dalam hal ini harus menunggu hasil validasi SSPD-BPHTB yang dikeluarkan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman terlebih dahulu tanpa harus membuat akta jual beli tanah yang baru (akta pembatalan jual beli tanah yang dibuat dengan akta notariil);

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang dicantumkan di atas, Penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Notaris/PPAT wajib mengetahui dan membaca peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pekerjaannya, agar tidak terjadi suatu kesalahan yang dapat memberatkan dirinya dikemudian hari;
2. Notaris/PPAT seharusnya mengetahui peraturan perundang-undangan yang tidak hanya terkait dengan pekerjaannya sebagai Notaris/PPAT, akan tetapi peraturan perundang-undangan lainnya seperti peraturan terkait pidana dan administrasi.

3. Notaris/PPAT sebelum membatalkan akta jual beli seharusnya mengetahui dasar dan sebab yang menjadikan akta jual beli tersebut dapat dibatalkan;
4. PPAT harus membayar denda pada kantor ATR/BPN akibat kesalahan yang dilakukannya, sehingga tidak seharusnya langsung membatalkan akta jual beli agar tidak terjadi atau timbul suatu perbuatan hukum baru yang dapat menyusahkan dikemudian hari;
5. PPAT harus berhati-hati dalam proses pembuatan akta jual beli atau dalam melakukan pekerjaannya agar tidak dengan mudahnya membatalkan suatu akta yang telah dibuat dan ditandatangani para pihak, apabila hal ini terus dilakukan dan ada yang mengetahui kemudian dilaporkan, maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi pidana maupun administrasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Ghofur Anshori. *Lembaga Kenotariatan Indonesia. Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009
- Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2004
- Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2015
- Evi Aryani, *Hukum Perjanjian*, Penerbit: Ombak, Yogyakarta, 2013
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2005
- Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Cetakan Kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- _____, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Ketiga, (PT. Refika Aditama, Bandung, 2015)
- _____, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Cetakan ke-4, PT Refika Aditama, Bandung, 2014
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2016
- Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005
- H. Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1995
- Jimly Asshiddiqie, *Notaris Bicara Soal Kenegaraan*, Watampone Press, Jakarta, 2003
- Komar Andasasmita, *Notaris I*, Sumur Bandung, Bandung, 1981
- K. Prent, S.M.J. Adi Subrata dan W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Latin – Indonesia*, Kanisius, Yogyakarta, 1969
- Lutfi Effendi, *Pokok-Pokok Hukum Adminisrasi*, Bayumedia Publishing, Malang, 2004
- Mulyoto, *Perjanjian: Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Philipus M. Hadjon dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to The Indonesian Administrative Law)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2005
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- _____, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21, PT Intermasa, Jakarta, 2005

- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 1982
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2005
- Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional*, Rajawali, Jakarta, 2001
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung “Sumur Bandung”, Bandung, 1989

B. Disertasi/Tesis

- Danieta Yulinda, *Analisis Tanggungjawab Notaris terhadap Keabsahan Akta Pembatalan (Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR tanggal 31 Desember 2008)*, Tesis, (Depok: Universitas Indonesia, 2012).
- Desny Iskasari, *Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Semarang)*, Tesis (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012).
- Gusmi, *Akibat Pembatalan Akta PPAT oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 177 K/Pdt/2006)*, Tesis (Semarang: Universitas Diponegoro, 2011).
- Ima Erлие Yuana, *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.
- Izin Industri di Indonesia*”, Disertasi, Program Pascasarjana, Universitas Tatiek Sri Djatmiati, “Prinsip Airlangga, Surabaya, 2004.

C. Jurnal/Makalah/Karya Ilmiah

- Habib Adjie, “Penggerogotan wewenang Notaris sebagai Pejabat Umum”, Renvoi, Nomor 04. Th. II, 3 September 2004
- _____, “Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Sebagai Unifikasi Hukum Pengatura Notaris”, Renvoi, Nomor 28 Tahun III, 3 September 2005
- Herlien Budiono, *Notaris dan Kode Etiknya*, Upgrading & Refreshing Course Ikatan Notaris Indonesia, Medan, 30 Maret 2007
- Lidya Christina Wardani, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018,

- M.J.A. Van Mourik, “*Civil Law and The Civil Law Notary in a Modern World*”, Media Notariat, No. 22-23-24-25, Januari-April-Juli-Oktober, 1992
- Paulus Effendi Lotulung, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*, Upgrading-Refreshing Course Ikatan Notaris Indonesia, Bandung, 23 Januari 2003
- Peter Mahmud Marzuki, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, FH Universitas Airlangga, Volume 18, Nomor 3, Mei 2003
- Philipus M. Hadjon, “*Tentang Wewenang*”, Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Nomor 5 dan 6, Tahun XII, September-Desember 1997

D. Peraturan Perundang-Undangan

- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan dan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya;
- Kode Etik Notaris (Ikatan Notaris Indonesia)
- Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M. 01.HT.03.01 Tahun 2006, tentang *Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, dan Pemberhentian Notaris*.

E. Data

Akta notaris HMP, SH. Daerah kerja seluruh Kabupaten Sleman. Akta perikatan jual beli. tahun 2016. Kabupaten Sleman

Akta PPAT SMA, SH., M.Kn. Akta jual beli. Kabupaten Sleman. 2016

Wawancara langsung dengan Notaris/PPAT SMA daerah kerja seluruh kabupaten Sleman

Wawancara langsung dengan bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. Notaris dan PPAT di Surabaya serta Dosen pada Program Magister Kenotariatan. Pada tanggal 30 Januari 2018 pukul 10.00 WIB di Kantor Notaris dan PPAT Jalan Tidar Nomor 244, Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya.

F. Putusan

Putusan Mahkamah Agung tersebut dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 serta Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999.

Putusan MA No. 186 K/Sip/1959

Putusan MA No. 144 K/Sip/1958;

Putusan MA No. 144 K/Sip/1979;

Putusan MA No. 80 K/Sip/1971;