TANGGUNG JAWAB PPAT ATAS PEMBATALAN AKTA YANG DIBUAT DI HADAPANNYA

TESIS

Oleh :

Nama Mahasiswa : EMHA AINUN RIZAL, S.H.

No. Induk Mahasiswa : 18921049

Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
2022

HALAMAN JUDUL

TANGGUNG JAWAB PPAT ATAS PEMBATALAN AKTA YANG DIBUAT DI HADAPANNYA

TESIS

Oleh :

Nama Mahasiswa : EMHA AINUN RIZAL, S.H.

No. Induk Mahasiswa : 18921049

Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
2022

HALAMAN PERSETUJUAN

TANGGUNG JAWAB PPAT ATAS PEMBATALAN AKTA YANG DIBUAT DI HADAPANNYA

Oleh :

Nama Mahasiswa : Emha Ainun Rizal, S.H.
No. Induk Mahasiswa : 18921049

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Dr. Nurjihad, S.H., M.H. Yogyakarta, 01 Maret 2022

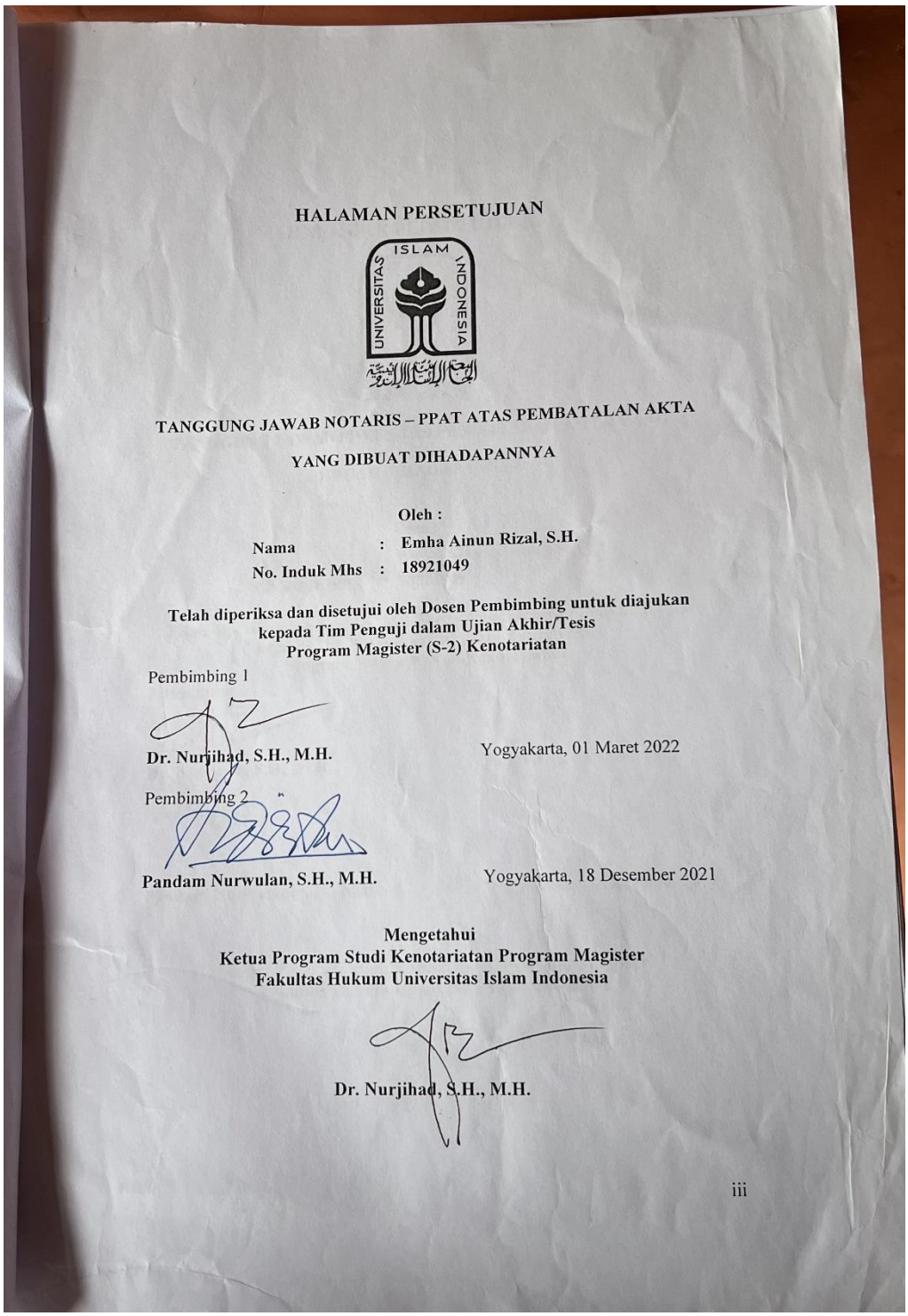
Pembimbing 2

Pandam Nurwulan, S.H., M.H. Yogyakarta, 18 Desember 2021

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

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

BUKTI PERSETUJUAN



HALAMAN PERSETUJUAN

TANGGUNG JAWAB NOTARIS – PPAT ATAS PEMBATALAN AKTA YANG DIBUAT DIHADAPANNYA

Oleh :

Nama : Emha Ainun Rizal, S.H.
No. Induk Mhs : 18921049

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Dr. Nurjihad, S.H., M.H. Yogyakarta, 01 Maret 2022

Pembimbing 2

Pandam Nurwulan, S.H., M.H. Yogyakarta, 18 Desember 2021

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

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

iii

HALAMAN PENGESAHAN

TANGGUNG JAWAB PPAT ATAS PEMBATALAN AKTA YANG DIBUAT DI HADAPANNYA

Oleh :

Nama Mahasiswa	**:**	**Emha Ainun Rizal, S.H.**
No. Induk Mahasiswa	**:**	**18921049**

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada Kamis, 22 Desember 2022

Pembimbing 1

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

Pembimbing 2

Pandam Nurwulan, S.H., M.H. Yogyakarta,

Anggota Penguji

Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum, Ph.D Yogyakarta,

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

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

BUKTI HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN

TANGGUNG JAWAB PPAT ATAS PEMBATALAN AKTA YANG DIBUAT DI HADAPANNYA

Oleh :

Nama Mahasiswa	**:**	**Emha Ainun Rizal, S.H.**
No. Induk Mahasiswa	**:**	**18921049**

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada Kamis, 22 Desember 2022

Pembimbing 1

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

Pembimbing 2

Pandam Nurwulan, S.H., M.H. Yogyakarta,

Anggota Penguji

Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum, Ph.D Yogyakarta,

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

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

v

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Wahai orang-orang yang beriman, mohonlah pertolongan (Kepada Allah) dengan sabar dan shalat. Sungguh, Allah beserta orang-orang yang sabar."

(Q.S. Al-Baqarah: 153)

"Ya Allah, barangsiapa yang diberi tanggung jawab untuk menangani urusan umatku, lalu ia mempersulit mereka, maka persulitlah hidupnya. Dan barangsiapa yang diberi tanggung jawab untuk mengurusi umatku, lalu ia memudahkan urusan mereka, maka mudahkanlah hidupnya."

(HR Muslim)

Tesis ini saya persembahkan kepada orang tua Saya, Bapak Supadi, Ibu Mistini, dan Almh. Ibu Masini serta keluarga yang telah memberikan dukungan, pengorbanan, dan doa yang tiada pernah putus dan seluruh keluarga besar yang selalu memberi dukungan dan semangat untuk penulis serta untuk Universitas yang Saya banggakan, Universitas Islam Indonesia.

PERNYATAAN ORISINALITAS

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **EMHA AINUN RIZAL, S.H**

No. Mahasiswa : **18921049**

Bahwa nama diatas adalah benar-benar mahasiswa Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

"TANGGUNG JAWAB PPAT ATAS PEMBATALAN AKTA YANG DIBUAT DI HADAPANNYA"

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum 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 dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis 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 administrative, 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 Universitas Islam Indonesia.

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, 02 Jan 2022

Yang membuat Pernyataan,

EMHA AINUN RIZAL, S.H

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT atas segala limpahan rahmatNya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian Tesis dengan judul **TANGGUNG JAWAB PPAT ATAS PEMBATALAN AKTA YANG DIBUAT DI HADAPANNYA** dengan baik.

Tesis ini disusun dan merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Strata 2 Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta. Semoga hasil penelitian Tesis ini dapat bermanfaat. Shalawat dan Salam kami haturkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari jaman jahiliah menuju jaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Dalam penelitian tesis ini melibatkan berbagai pihak yang berkenan membantu serta memberikan bimbingan, saran-saran serta dukungan dengan baik. Oleh sebab itu, penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak **Fathul Wahid, S.T.,M.Sc.,Ph.D** selaku Rektor Universital Islam Indonesia.
2. Bapak **Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

3. Bapak **Dr. Nurjihad, S.H.,M.H** selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia serta sebagai Dosen Pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktu, ilmu, bimbingan dan pengalamannya sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
4. Ibu **Pandam Nurwulan, S.H., M.H** selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu, ilmu, bimbingan dan pengalamannya sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Bapak **Bagya Agus Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D** selaku Dosen Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu, ilmu, bimbingan dan pengalamannya sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membekali ilmu kepada penulis yang sangat bermanfaat bagi penulis.
7. Narasumber Bapak **Dr. Mulyoto, S.H.,M.Kn** Notaris-PPAT di Boyolali
8. Narasumber Bapak **Rio Kustianto Wironegoro, S.H.,M.Hum** Notaris-PPAT di Yogyakarta
9. Narasumber Ibu **Yenny Nurmawati, S.H.,M.Kn** Notaris-PPAT di Yogyakarta
10. Bapak **Supadi** dan Ibu **Mistini** selaku orang tua dan saudara-saudara yang telah memberikan dukungan, pengorbanan, dan doa yang tiada pernah henti untuk penulis.

11. Ibu **Almh. Masini** selaku orang tua dan saudara-sauadara yang telah memberikan dukungan, pengorbanan, dan doa yang tiada henti untuk penulis.
12. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Angkatan 9 dan 10 yang telah memberikan dukungan dan doa untuk penulis.
13. Seluruh teman-teman Alumni Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan dukungan dan doa untuk penulis.
14. Seluruh Staf dan Karyawan Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis sadar bahwa Tesis ini masih jauh dari kata sempurna. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 2022

Penulis,

EMHA AINUN RIZAL, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **ii**
HALAMAN PERSETUJUAN ..... **iii**
BUKTI PERSETUJUAN ..... **iv**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **v**
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN ..... **vii**
PERNYATAAN ORISINALITAS ..... **viii**
KATA PENGANTAR ..... **x**
DAFTAR ISI ..... **xiii**
ABSTRAK ..... **xv**
ABTRACT ..... **xvi**
BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah **1**
B. Rumusan Masalah **6**
C. Tujuan Penelitian **6**
D. Manfaat Penelitian **6**
E. Orisinalitas Penelitian **7**
F. Telaah Pustaka **16**
G. Metode Penelitian **22**
H. Sistematika dan Kerangka Penelitian **29**
BAB II KAJIAN TEORITIK TENTANG PPAT, AKTA OTENTIK, SURAT KUASA, PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DAN PEMBATALAN AKTA PPAT
A. PPAT **31**
1. Pengertian PPAT 31
2. Tugas dan Kewenangan PPAT 32
3. Hak dan Kewajiab PPAT 35
B. Akta Otentik **39**
1. Pengertian Akta Otentik 39
2. Jenis-jenis Akta Otentik 42
C. Surat Kuasa **51**
D. Pertanggungjawaban PPAT **58**

1. Pertanggungjawaban Administrasi PPAT..... 58
2. Pertanggungjawaban Perdata PPAT 62
3. Pertanggungjawaban Pidana PPAT..... 67

E. Pembatalan Akta PPAT 72

BAB III TANGGUNG JAWAB PPAT ATAS PEMBATALAN AKTA YANG DIBUAT DI HADAPANNYA

A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Membuat Akta 85

B. Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta yang Dibuatnya..... 108

BAB IV PENUTUP

A. KESIMPULAN..... 126

B. SARAN..... 128

DAFTAR PUSTAKA..... 129

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul "Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Di hadapannya" dengan rumusan masalah yaitu *pertama* Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam membuat akta agar tidak dibatalkan, dan *kedua* Bagaimana tanggung jawab PPAT atas pembatalan akta yang dibuat di hadapannya. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan dari berbagai narasumber. Pendekatan yang digunakan dalam Tesis ini adalah Pendekatan Konspetual (*Conceptual Approach*), Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*), kemudian dianalisis secara Deskriptif Kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *pertama* Penerapan prinsip kehati-hatian yang harus dilakukan PPAT salah satunya dengan cara membuat Surat Pernyataan Keaslian yang disetujui dan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan. Tujuan dibuatnya Surat Pernyataan Keaslian ini bertujuan untuk meminimalisir dan mencegah adanya itikad tidak baik dari para pihak yang menghadap ke PPAT. Selain untuk meminimalisir dan mencegah adanya itikad tidak baik dari para pihak yang berupa pemberian keterangan palsu maupun dokumen palsu, Surat Pernyataan Keaslian juga berguna untuk memberikan perlindungan pada PPAT agar tidak turut serta terjerat permasalahan hukum. Kemudian yang *kedua* Tanggungjawab PPAT atas pembatalan akta yang dibuat di hadapannya adalah bentuk konsekuensi yang harus diterima oleh PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran. Sebagai bentuk pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukan, maka PPAT menerima sanksi sesuai dengan bentuk pelanggarannya yaitu berupa sanksi perdata, pidana maupun administratif. Sedangkan produk yang dibuat oleh PPAT yaitu akta otentik, maka statusnya akan batal demi hukum.

Kata-Kata Kunci: PPAT, Tanggung Jawab, Pembatalan Akta

ABTRACT

This research is entitled "Responsibility of PPAT for the cancellation of the deed made before him" with the formulation of the problem, namely: first, how is the application of PPAT's prudence principle in making the deed not to be canceled, and second, how is PPAT's responsibility for the cancellation of the deed made before him. This type of research is normative legal research supported by information from various sources. The approach used in this thesis is the Conceptual Approach, the Statute Approach and the Case Approach, then analyzed by qualitative descriptive. The results of the study indicate that the first application of the precautionary principle that must be carried out by PPAT is by making a Statement of Authenticity which is approved and signed by the parties concerned. The purpose of making this Statement of Authenticity is to minimize and prevent bad faith from the parties facing PPAT. In addition to minimizing and preventing the existence of bad faith from the parties in the form of providing false information or fake documents, the Authenticity Statement is also useful to provide protection for PPAT so as not to get involved in legal problems. Then the second PPAT's responsibility for the cancellation of the deed made before him is a form of consequence that must be accepted by the PPAT who is proven to have committed a violation. As a form of accountability for the violations committed, the PPAT receives sanctions according to the form of the violation, namely in the form of civil, criminal and administrative sanctions. While the product made by PPAT is an authentic deed, then its status will be null and void.

Keywords: PPAT, Liability, Cancellation of Deed

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pedoman dalam melaksanakan tugas jabatan PPAT disebutkan pada Pasal 1 Peraturan Jabatan PPAT, bahwa salah satu kewenangan PPAT sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT adalah pejabat yang mendapat kepercayaan begitu besar yang berlandaskan moralitas yang memiliki peran besar bagi masyarakat. Oleh karena itu, PPAT harus dapat dipercaya, berjalan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan[1], dapat memberikan jaminan terhadap masyarakat, seorang pejabat yang berkompeten yang tidak memihak dan tidak memiliki kecacatan (*onkreukbaar atau unimpeachable*).[2]

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT merupakan dasar hukum atas sebuah harta benda yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban, serta menjadi alat bukti yang sempurna mengenai apa yang diperbuat atau dinyatakan dalam akta.[3] Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang

[1] Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm 83.

[2] Tan Thon Kie, *Studi Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Houve, 2000), hlm. 162.

[3] Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2008), hlm. 7.

sesuai pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat".

Hadirnya PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta yang bersifat otentik diharapkan dapat membantu dan melayani masyarakat terhadap suatu peristiwa, perbuatan, keadaan dan hukum.[4] Maka begitu penting peran PPAT dalam ruang lingkup masyarakat untuk membantu memberikan kepastian hukum bersifat preventif yang artinya bersifat pencegahan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang di dalamnya terdapat status hukum, hak, dan kewajiban seseorang serta menjadi alat bukti yang paling sempurna (*volledig bewijskracht*) dipengadilan dan mengikat (*bindende bewijskracht*),[5] yang artinya telah memenuhi syarat formil dan materiil. Dengan demikian pernyataan yang tercantum di dalam akta menjadi sempurna dan mengikat para pihak yang disebut dalam akta.[6]

Akta otentik juga dapat digunakan oleh hakim sebagai pedoman untuk mengambil keputusan atas penyelesain sengeketa para pihak.[7]

---

[4] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Cetakan Ke-2, (Bandung: Refika Aditama, 2009),* hlm. 73.

[5] Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta,* (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 7.

[6] Syamsudin Aboebakar, *"Pengarahan/Ceramah Umum Mengenai Perkembangan Hukum Perdata Tertulis di Indonesia"*, Jurnal Media Notariat, Nomor 34-37, Januari-Oktober, 1995, hlm. 20-28.

[7] Christin Sasauw, *"Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris"*, Jurnal Lex Privatum, Vol. III/No. 1, 2015, hlm. 100.

Apabila terjadi kesalahan akibat kelalaian PPAT maka dapat menyebabkan hilangnya/tercabutnya hak dan kewajiban seseorang atas harta benda yang dimilikinya. Oleh karena itu, PPAT harus memahami dan mematuhi ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Jabatan PPAT,[8] serta harus menerapakan prinsip kehati-hatian, ketekunan, ketelitian dan pengabdian yang tinggi karena notaris dalam menjalankan tugasnya bertanggung jawab pada diri sendiri dan Tuhan Yang Maha Esa.[9]

Pada faktanya, PPAT sering kali dipanggil ke pengadilan untuk memberikan keterangan atas akta atau dokumen lain yang dibuatnya yang mengalami sengketa. Terdapat kemungkinan ada kesalahan yang dilakukan PPAT yang bertindak tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Kode Etik IPPAT, kesalahan ini dilakukan baik sengaja maupun tidak sengaja dan juga kesalahan tersebut dapat muncul dari pihak lain. Apabila seorang PPAT melakukan kesalahan yang tentunya merugikan pihak-pihak yang bersangkutan dan juga menimbulkan akibat hukum.

Terdapat empat (4) sanksi yang dapat dikenakan pada notaris apabila melakukan kesalahan, yaitu sanksi perdata, sanksi pidana, sanksi administrasi dan sanksi kode etik dan jabatannya. Sanksi yang diberikan

[8] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, *op. cit*., hlm. 46.

[9] Roesnatiti Prayitno, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2005), hlm. 38.

merupakan konsekuensi yang harus diterima notaris akibat dari kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan dalam pembuatan akta.[10]

PPAT harus menjunjung tinggi kejujuran, ketelitian dan ketidakberpihakan selama proses melaksanakan tugasnya. Hal ini untuk mencegah/meminimalisir terjadinya kesalahan yang dapat mengancam Notaris dan PPAT seperti halnya, para penghadap yang memberikan dokumen palsu maupun keterangan palsu. Meskipun, PPAT tidak bertanggungjawab atas dokumen palsu dan keterangan palsu yang berasal dari para penghadap, akan tetapi hal ini dapat merugikan PPAT.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn, PPAT dianggap melakukan perbuatan melawan hukum serta dokumen yang dibuat dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum.[11] Hal ini dikarenakan Notaris melakukan pembuatan surat kuasa menjual dan PPAT membuat akta jual beli berdasarkan surat kuasa menjual yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan Kode Etik IPPAT. Apabila produk dari Notaris dan PPAT tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang, maka secara yuridis produk tersebut dinilai cacat, seperti hal akta otentik yang menjadi produk

[10] Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, op. cit*., hlm. 24.

[11] Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn.

utama Notaris dan PPAT akan kehilangan sifat keotentikannya bahkan bisa dibatalkan.[12]

Kasus yang diteliti oleh penulis berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn, Notaris-PPAT Moh. Djaelani As'ad selaku Tergugat II yang membuat dan melegalisasi Surat Kuasa Menjual tertanggal 06 April 2009 dan Akta Jual Beli Nomor 215/2009 tanggal 03 Desember 2009 atas obyek tanah SHM Nomor 03539/Sendangadi seluas 515 m2 yang mana para penghadap tidak hadir seluruhnya dan tanpa seizin pemilik sah tanah tersebut. Dalam kasus ini, juga ada Notaris/PPAT lain yang ikut sebagai Turut Tergugat I yaitu Tuti Eltiati yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli Nomor 741/ 2014 tanggal 31 Desember 2014 atas obyek tanah SHM Nomor 03539/Sendangadi selas 515 m2 yang mana pemilik sah tanah tersebut tidak mengetahui bahwa tanah miliknya telah diperjualbelikan. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G.2016/PN Smn menyatakan bahwa produk yang dihasilkan Notaris/PPAT tersebut adalah cacat hukum serta batal demi hukum.

Cacatnya akta otentik mengakibatkan Notaris dan PPAT memiliki peluang di gugat oleh pihak yang merasa dirugikan dan dapat dikenakan sanksi.[13] Dalam menjalankan tugasnya Notaris mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30

[12] Tengku Erwinsyahbana dan Melinda, *"Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti Setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir"*, Lentera Hukum, Vol. 5 Issue 2 (Juli 2018), hlm. 326.

[13] *Ibid.*

Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, sedangkan PPAT dalam menjalankan tugasnya mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kode Etik IPPAT.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam membuat akta agar tidak dibatalkan?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT atas pembatalan akta yang dibuat di hadapannya?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam membuat akta agar tidak dibatalkan.
2. Mengetahui bagaimana tanggung jawab PPAT atas pembatalan akta yang dibuat di hadapannya.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan bagi calon-calon PPAT dalam hal pembangunan masyarakat sekaligus dapat memberikan manfaat, sebagai berikut;

1. Manfaat secara Teoritis

   Untuk mendapatkan hal-hal yang bermanfaat dan memberikan sumbangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya ilmu Kenotariatan;

2. Manfaat secara Praktis

Untuk menambah wawasan seluruh elemen khususnya bagi penulis, calon-calon PPAT serta pembaca pada umumnya yang berkaitan dengan Tanggung Jawab PPAT.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran ke berbagai sumber di perpustakaan, media cetak, dan internet oleh peneliti, penelitian mengenai Tanggung Jawab PPAT atas Pembatalan Akta yang Dibuat Di hadapannya belum pernah diteliti. Namun, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan penulis, yaitu;

1. Penelitian dengan judul "Tanggung Jawab dan Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak" yang ditulis oleh Maria Kezia pada tahun 2018, Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan rumusan masalah sebagai berikut;
   a. Apa persyaratan dan bagaimana prosedur pembelian hak atas tanah dengan mendasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP 24 tahun 1997?
   b. Bagaimana pertanggung jawaban PPAT dengan adanya larangan penggunaan kuasa sebagaimana diatur dalam pasal 39 PP 24 tahun 1997?

   Dalam penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan sebagai berikut, yaitu Prosedur peralihan hak atas tanah dengan alas hak jual beli

dihadapan PPAT apabila karena satu dan lain hal penjual tidak dapat menghadap PPAT maka dapat dengan menggunakan kuasa menjual. Persyaratannya adalah fotocopy KTP (suami dan istri bila sudah menikah), kartu keluarga, surat nikah, sertifikat asli, bukti pembayaran PBB 5 tahun terakhir, NPWP. Tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan kuasa mutlak, perjanjian pengikatan jual beli pemberian kuasa yang dilakukan secara khusus oleh penjual yaitu dengan memberikan kekuasaan kepada pembeli untuk mewakilinya apabila semua persyaratan terpenuhi, maka untuk memastikan peralihan hak dapat dilakukan dan tidak terhambat dengan tidak adanya pihak penjual untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual beli yang telah dibuat. Pendafataran peralihan hak jual beli agar bisa didaftar peralihan hak tersebut dikantor pertanahan, maka Notaris-PPAT dalam kedudukannya sebagai notaris membuat dua macam kuasa menjual yaitu kuasa mutlak dan kuasa yang tidak mutlak.[14]

2. Penelitian dengan judul "Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertifikat yang dibatalkan oleh Pengadilan" yang ditulis oleh R. Ramadipta pada tahun 2017, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara dengan rumusan masalah sebagai berikut:

[14] Maria Kezia, *Tanggung Jawab dan Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak*, Tesis, Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta 2018.

a. Bagaimana legalitas hukum pembuatan akta jual beli hak atas tanah bersertifikat yang dibuat oleh PPAT dan dibatalkan oleh pengadilan?
b. Bagaimana dasar pertimbangan hukum majelis hakim kasasi Mahkamah Agung dalam membatalkan akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/Pdt/2012?
c. Bagaimana pertanggung jawaban hukum PPAT terhadap pembuatan Akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat yang dibatalkan oleh pengadilan?

Dalam penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan sebagai berikut, yaitu Legalitas hukum pembuatan akta jual beli hak atas tanah bersertipikat yang dibuat oleh PPAT dan dibatalkan oleh pengadilan adalah bahwa sejak tanggal putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut maka keberlakuan dari akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut menjadi tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti otentik dalam hal peralihan hak atas tanah bersertipikat. Dasar pertimbangan hukum majelis hakim kasasi Mahkamah Agung dalam membatalkan akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/Pdt/2012 adalah bahwa pembuatan akta jual beli tersebut dilakukan oleh PPAT dengan cara melawan hukum sehingga

mengandung cacat hukum karena pembuatan akta jual beli hak atas tanah bersertipikat tersebut tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah / penjual. Pertanggung jawaban hukum PPAT terhadap pembuatan Akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat yang dibatalkan oleh pengadilan adalah bahwa notaris bertanggung jawab atas penggantian rugi dari gugatan para pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya akta jual beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan cacat hukum tersebut. Disamping itu PPAT bertanggung jawab secara administratif selain hukuman administratif pertanggungjawaban PPAT juga dapat dituntut secara pidana yaitu PPAT bertanggung jawab terhadap tindak pidana pemalsuan surat, menggunakan surat palsu atau memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik. Pada penelitian tersebut terdapat perbedaan yaitu terletak pada objek yakni penelitian penulis ialah administrasi penomoran PPAT dan tanggung jawab pelaporannya ke kantor pertanahan atas pembatalan akta tersebut.[15]

3. Penelitian dengan judul "Pertanggungjawaban Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya" yang ditulis oleh Kunni Afifah pada tahun 2017, Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan rumusan masalah sebagai berikut;

[15] R. Ramadipta, *Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertifikat yang dibatalkan oleh Pengadilan*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Sumatera Utara 2017.

a. Bagaimanakah pertanggungjawaban Notaris secara perdata terhadap akta-akta yang dibuatnya?
b. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi Notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya terkait pertanggungjawaban Notaris secara perdata?

Dalam penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan sebagai berikut, yaitu Pertanggungjawaban secara perdata seorang Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Notaris wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya atau ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris. Sedangkan Bentuk perlindungan hukum bagi Notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya terkait pertanggungjawaban Notaris secara perdata adalah adanya Majelis Kehormatan Notaris (MKN) yang bersifat independen, dalam hal ini keberadaan MKN tidak merupakan sub bagian dari pemerintah yang mengangkatnya. MKN dalam menjalankan kewenangannya mengeluarkan suatu keputusan tidak dipengaruhi oleh pihak atau lembaga lainnya, 91 sehingga dalam hal ini keputusan yang dihasilkan oleh MKN ini tidak dapat diganggu gugat.[16]

4. Penelitian dengan judul "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan" yang ditulis oleh Risma Marpaung pada tahun 2018 Program Studi Magister

[16] Kunni Afifah, *Pertanggungjawaban Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Tesis, Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta 2017.

Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan dengan rumusan masalah sebagai berikut;

a. Apa Alasan Yuridis yang Digunakan Pengadilan untuk Menyatakan Batal Demi Hukum Suatu Akta Notaris?
b. Bagaimana Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Oleh Pengadilan?
c. Bagaimana Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan?

Dalam penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan sebagai berikut, yaitu Penyebab Akta Notaris dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan dikarenakan dalam akta tersebut terdapat kesalahan materil berupa perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan akta tidak mempunyai kekuatan pembuktian secara materil walaupun secara lahiriah dan formalnya sudah sesuai dengan ketentuan yang sudah ditentukan oleh undang-undang. Akibat hukum pembatalan akta Notaris oleh pengadilan berdampak langsung pada keabsahan dan kekuatan pembuktian suatu akta tersebut, yaitu akta sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna berubah menjadi akta di bawah tangan dan akta tersebut menjadi batal demi hukum. Terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka isi dan kesepakatan dari akta tersebut mejadi batal dan tidak mengikat bagi para pihak.[17] Bentuk

[17] Dedy Mulyana & Rika Kurniasari Abdughani, "*Tanggungjawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*", Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora, Vol. 1 No. 1, Juni 2021, hlm. 117.

pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan meliputi: pertanggungjawaban secara perdata akibat adanya suatu perbuatan melawan hukum, pidana karena adanya pelanggaran terhadap Pasal-Pasal dalam KUHPidana oleh Notaris seperti Pasal 263, 264 dan 266 tentang pemalsuan surat otentik dan pertanggungjawaban administraitif akibat pelanggaran terhadap kode etik profesi Notaris.[18]

5. Penelitian dengan judul "Protokol Administrasi dan Tanggng Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pembatalan Akta yang dibuatnya" yang ditulis oleh Meralda Amala Istighfarin pada tahun 2021 Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia dengan rumusan masalah sebagai berikut;
   a. Bagaimana penyelesaian protokol administrasi dan tanggung jawab PPAT atas akta PPAT yang dibatalkan sebelum dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan?
   b. Bagaimana penyelesaian protokol administrasi dan tanggung jawab PPAT atas akta PPAT yang dibatalkan setelah dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan?

   Dalam penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan sebagai berikut, yaitu Penyelesaian protokol administrasi PPAT dan tanggung jawab terhadap pembatalan akta PPAT yang dilakukan sebelum

[18] Risma Marpaung, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2018.

dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan yaitu dengan menggunakan akta yang dibuat dihadapan Notaris secara notariil, sehingga jika dilakukan pemeriksaan oleh pihak kantor pertanahan, akta pembatalan notariil sebagai bukti telah dilakukannya pembatalan terhadap akta PPAT tersebut. PPAT mempunyai kewajiban untuk membantu melakukan pembatalan akta yang telah dibuatnya hingga proses pembatalan selesai. PPAT juga bertanggungjawab melakukan penyelesaian protokol administrasi pada kantornya, yakni dengan melampirkan salinan pembatalan akta notariil atas pembatalan aktanya, jika dilakukan pemeriksaan maka PPAT dapat menunjukkan salinan akta pembatalan tersebut. Disisi lain, penyelesaian protokol administrasi PPAT dan tanggung jawab terhadap pembatalan akta PPAT yang dilakukan setelah dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan yaitu dengan menggunakan dasar putusan hakim pengadilan. Kantor Pertanahan mempunyai pengertian tersendiri mengenai pendaftaran yang dilakukan setelah dilakukan pendaftaran dengan adanya d.i 301 dan d.i 208 terhadap peralihan hak atas tanah. Walaupun PPAT yang bersangkutan hanya sebagai saksi atas sengketa tersebut, dan setelah ada pembatalan yang berkewajiban mengurus pada Kantor Pertanahan ialah pihak yang menang atau diuntungkan atas pembatalan tersebut, namun PPAT berkewajiban secara moril untuk membantu melakukan pembatalan aktanya yang sudah didaftarkan tersebut di Kantor Pertanahan dengan mengikuti mekanisme dan prosedur yang telah

ditetapkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan. PPAT juga bertanggungjawab melakukan penyelesaian protokol administrasi pada kantornya, yakni dengan melampirkan salinan putusan pengadilan atas dibatalkannya akta PPAT pada setiap protokol PPAT, jika dilakukan pemeriksaan maka PPAT dapat menunjukkan salinan putusan pengadilan atas dibatalkannya akta PPAT tersebut, namun ada pula PPAT yang membatalkan dengan diperlukan surat pembatalan dan berita acara pembatalan.[19]

Berdasarkan penelitian tersebut diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Yang menjadi dasar perbedaan dalam kasus yang diangkat penulis adalah bagaimana PPAT membuat suatu dokumen yang bersifat otentik namun tidak mengacu pada ketentuan dan prosedur yang telah ditetapkan dan tetap melangsungkan proses tersebut sedangkan pemilik asli dari sertifikat tanah tidak mengetahui secara langsung, PPAT membuat akta jual beli berdasarkan surat kuasa menjual yang dilegalisasi oleh Notaris serta bagaimana tanggungjawab PPAT atas perbuatannya tersebut. Untuk menghindari dituntut atas dokumen yang dibuatnya, PPAT dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya harus menerapkan prinsip kehati-hatian, hal ini juga untuk meminimalisir agar produk yang dibuat oleh PPAT tidak dibatalkan oleh Pengadilan.

[19] Meralda Amala Istighfarin, *Protokol Administrasi dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pembatalan Akta yang Dibuatnya*, Tesis, Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2021.

F. Telaah Pustaka

1. Pengertian PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta

   PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut dengan UUPA), Perarutan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

2. Pengertian Akta Otentik

   Pengaturan akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR dan 265 RGB yang berbunyi "Suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum didalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu".

   Akta otentik juga diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat". Menurut A. Pitlo menjelaskan mengenai akta sebagai berikut: surat-surat yang

ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.[20] Menurut A. Pitlo menjelaskan mengenai akta sebagai berikut: suratsurat yang ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.[21]

Dalam membuat akta harus memperhatikan adanya titik temu antara para pihak, hal ini bertujuan untuk mencapai suatu kesepakatan dan para pihak memiliki pemahaman yang sama terkait peristiwa dan perbuatan hukum yang akan dituangkan ke dalam sebuah akta. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta menjadi salah satu alat bukti yang paling utama dalam perkara perdata.[22] Kekuatan pembuktian akta dapat dibedakan menjadi 3, yaitu sebagai berikut:

a. Kekuatan Pembuktian Lahir
b. Kekuatan Pembuktian Formil
c. Kekuatan Pembuktian Materiil[23]

3. Pengertian Surat Kuasa

Surat Kuasa adalah surat yang berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu sedangkan Pemberian Kuasa (*lastgeving, Bid*) adalah pemberian kewenangan kepada orang lain untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas nama si pemberi

[20] M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, (Jakarta: Intermasa, 1978), hlm. 52.
[21] I Ketut Artadi, *Kumpulan Peraturan Perundang-Undangan Hukum Acara Perdata*, cetakan Pertama, (Denpasar: Pustaka Bali Post, 2009), hlm. 86.
[22] *Ibid.*
[23] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-1, Edisi Ke-7, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 160-161.

kuasa. Sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1792 yang dimaksud dengan pemberian kuasa yaitu "suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seseorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Maka dapat disimpulkan seseorang yang menerima kuasa dalam melakukan urusan adalah mewakili dan dalam hal ini berarti penerima kuasa berbuat untuk dan atas nama si pemberi kuasa, serta akan menimbulkan hak dan kewajiban baik dari si pemberi kuasa maupun penerima kuasa tersebut. Berdasarkan penjelasan diatas maka harus ada unsur persetujuan yang berisi pemberian kekuasaan kepada orang lain dimana kekuasaan itu diberikan untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa. Kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa bersifat mutlak berasa dari dirinya karena sangat mustahil pemberi kuasa dapat melimpahkan kekuasaannya kepada penerima kuasa tetapi kekuasaan tersebut milik orang lain. Karena bersifat multak, maka pemberi kuasa memiliki kebebasan penuh untuk mencabut kekuasaan tersebut dari penerima kuasa.[24]

Awal mula suatu perikatan yang paling penting adalah perjanjian. Karena lewat perjanjian, para pihak memiliki kebebasan untuk membentuk perikatan sesuai yang mereka inginkan, sebagaimana sama

[24] Liliana Tedjosaputro, "*Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Daam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*", Jurnal Spektrum Hukum Vol. 13 No. 2, 2016, hlm. 165-166.

seperti asas suat kebebasan dalam berkontrak yang diatur dalam KUHPerdata Pasal 1338 ayat 1.[25]

Pembuatan Surat Kuasa harus memenuhi persyaratan yang telah diatur dalam KUHPerdata Pasal 1792 mengenai surat yang dikuasakan dan harus mengikuti dengan KUHPerdata Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian yaitu kesepakatan yang mengikat para pihak, kecakapan dalam membuat perikatan, suatu hal-hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran atau tidak memenuhi salah satu syarat sah perjanjian yang dimaksud, maka kuasa yang dibuat itu termasuk dalam kuasa yang tidak "sahih" atau tidak sah.[26] Indikator sahnya sebuah kuasa adalah sebagaimana perjanjian umumnya yaitu terpenuhi syarat objektif dan syarat subjetif. Kuasa yang dibuat secara sah dan mengikat para pihak, berdampak pada kelangsungan perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa.[27]

4. Teori Pembatalan

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya seperti yang telah dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka

[25] Bambang Daru Nugroho, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 55.

[26] Donnie Gumilang, et. al., "*Legalitas Surat Kuasa Yang Diterbitkan Seorang Buron"*, Jurnal Hukum Magnum Opus, Vol. 2 No. 2, Agustus 2019, hlm. 127.

[27] Muyassar, et. al., *"Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan"*, Syiah Kuala Law Journal, Vl. 3 No. 1, April 2019, hlm 152-153.

dinyatakan “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUH Perdata) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUH Perdata).[28] Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi persyaratan objektif, maka masih ada peluang untuk mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim harus menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.[29]

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *nonexistent* yang artinya ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukum atau tiadanya sesuatu yang pokok dalam suatu perjanjian tersebut. Maka dapat disimpulkan dengan sederhana, bahwa batal demi hukum dikarenakan tidak terpenuhinya suatu syarat objektif, syarat formal, dan syarat-syarat lain yang merupakan esensi dalam perjanjian sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ ketentuan yang berlaku yang disebut batal *nonexistent.*[30]

5. Teori Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban dapat diartikan sebagai suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya atas apa yang telah dilakukan, bisa

[28] Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan,* (Bandung: PT: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 364.

[29] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 22.

[30] Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasi)*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012), hlm. 45.

dituntut, diperkarakan, dipersalahkan, dan sebagainya.[31] Secara umum, ajaran hukum menyatakan bahwa setiap subjek hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka harus mempertanggungjawabkan atas perbuatan tersebut kepada pihak yang merasa dirugikan, hal ini berlaku terhadap subjek hukum baik manusia maupun badan hukum.[32]

Tanggung Jawab menurut Muhammad Nuh adalah landasan kukuh bagi kemanusiaan, baik dalam struktur maupun dalam makna dan kandungannya, oleh karena itu tanggung jawab ditempatkan sebagai lambang bagi ketinggian derajat manusia. Kontruksi tanggung jawab ini membedakan antara manusia dengan makhluk lain.[33] Hukum mengenal adanya istilah kecakapan, atau cakap, yaitu kemampuan seseorang untuk melakukan suatu perbuatan atau tindakan berdasarkan pemikiran atau kebijakannya serta dapat mempertanggungjawabkan akibat dari perbuatannya tersebut.

Dalam konsep hukum publik, pertanggungjawaban hukum berkaitan dengan penggunaan kewenangan, yang kemudian melahirkan suatu prinsip "geen bevoegdheid zonder verantwoordelijkheid, there is no

[31] Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi keempat, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. 1398.

[32] Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm. 318.

[33] Muhammad Nuh, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hlm. 79.

authority without responsibility", yang artinya tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban.[34]

Berdasarkan Pasal 10 ayat 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi "PPAT yang diberhentikan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c, terdiri atas:

a. Diberhentikan dengan hormat;
b. Diberhentikan dengan tidak hormat; dan
c. Diberhentikan sementara.

Tanggung jawab terbagi menjadi tiga (3) macam yaitu sebagai berikut;

a. Perdata yaitu dikarenakan subyek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum;
b. Pidana yaitu dikarenakan subyek hukum melakukan tindak pidana; dan
c. Administrasi yaitu subyek hukum melakukan pelanggaran atau kesalahan adminisitrasi.[35]

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

[34] Ridwan, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2009), hlm. 51

[35] Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Cetakan 1, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 208.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan dari berbagai narasumber. Penelitian hukum normatif adalah menganalisis suatu permasalahan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[36] Penelitian hukum normatif merupakan suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.[37] Penelitian hukum normatif menitik beratkan pada penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder yang berupa dokumen.[38] Untuk memperkuat hal tersebut, penulis juga mengumpulkan pendapat para narasumber agar lebih spesifik dan akurat terkait dengan tanggung jawab PPAT atas akta yang dibuat di hadapannya.

2. Obyek dan Narasumber Penelitian

   a. Objek penelitian

      Berdasarkan judul dalam penelitian ini, maka obyek penelitian yang dijadikan fokus adalah Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta yang Dibuat Di hadapannya.

   b. Narasumber Penelitian

      Narasumber penelitian adalah pihak-pihak yang menjadi sasaran yang dapat memberikan informasi secara *purposive* dengan

[36] Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualiesme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hllm. 44.

[37] Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hlm. 57.

[38] J. Suprapto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Cetakan pertama, (Jakarta: Rineke Cipta, 2003), hlm. 3.

tujuan penelitian tertentu. Narasumber adalah seseorang yang dapat mewakili secara pribadi maupun suatu lembaga yang dapat memberikan atau mengetahui suatu informasi atau memahami suatu fakta secara jelas.[39] Biasanya informasi yang didapat dari narasumber diperoleh dengan cara wawancara. Dalam penelitian ini yang dijadikan narasumber oleh penulis adalah Notaris-PPAT sebagai berikut;

1) Rio Kustianto Wironegoro, S.H.,M.Hum. Notaris-PPAT di Yogyakarta.
2) Dr. Mulyoto, S.H.,M.Kn. Notaris-PPAT di Kabupaten Boyolali.
3) Yenny Nurmawati, S.H.,M.Kn Notaris-PPAT di Yogyakarta.

3. Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum penelitian yang digunakan untuk penyusunan tesis ini berupa:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu[40] berhubungan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan Pengadilan. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

[39] M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 25.

[40] Asri Wijayanti dan Prof. Lilik Sofyan Achmad, *Strategi Penulisan Hukum*, (Bandung: Lubuk Agung, 2011), hlm. 106.

3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perautran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum

sekunder yang berupa hasil penelitian, artikel, buku-buku dreferensi, dan media informasi lainnnya.[41]

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, berupa kamus umum, kamus hukum, jurnal.[42]

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum yang dilakukan oleh penulis dalam mengumpulkan data terkait dengan permasalahan yang dibahas ini meliputi:

a. Wawancara

Wawancara adalah proses interaksi antara narasumber dengan penulis dengan tujuan memperoleh informasi terkait permasalahan yang dibahas oleh penulis.[43] Dalam hal ini, penulis melakukan wawancara langsung dengan Notaris/PPAT yang berdomisili di Kota Yogyakarta. Tipe wawancara yang penulis pilih adalah wawancara terarah (*directive interview*) yaitu dengan menggunakan pedoman wawancara yang disusun berbentuk daftar pertanyaan yang rinci dan terstruktur untuk mendapatkan jawaban secara lisan yang jelas berupa penjelasan yang terurai dari subyek penelitian.[44]

---

[41] Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Juritmetri*, *op.cit.*, hlm. 53.

[42] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 142-163.

[43] M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, *op. cit.*, hlm. 108.

[44] Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985), hlm. 26.

b. Penelusuran Kepustakaan

Kegiatan penelusuran kepustakaan ini dilakukan dengan cara mempelajari, mengumpulkan, memeriksa dan menyeleksi dokumen yang memberikan informasi yang dibutuhkan penulis dalam proses penelitian ini. Dengan demikian dapat terlihat hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum yang lain sehingga mendapatkan gambaran umum dari hasil penelitian.[45] Timbulnya hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum yang lain juga menjadikan pedoman bagi peneliti untuk membangun suatu argument hukum yang dapat memecahkan suatu permasalahan. Tahapan yang dilakukan penulis dalam mengumpulkan data yaitu dengan cara membaca, mempelajari, mencatat, memahami serta mengutip buku-buku, jurnal serta peraturan perundang-undangan baik secara tulisan, gambar maupun elektronik yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis.[46]

5. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan adalah:

a. Pendekatan Konseptual

Dalam hal ini, penulis melihat dari berbagai pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dengan mencermati

[45] Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1991), hlm. 9.

[46] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2005), hlm. 85.

dan mempelajari ilmu-ilmu hukum yang berkembang, agar penulis dapat menemukan ide-ide dan gagasan baru yang melahirkan suatu pengertian hukum, konsep hukum serta asas-asas hukum yang relevan.[47] Pengetahuan tersebut menjadikan pedoman bagi penulis untuk membangun suatu argumen hukum yang dapat memecahkan suatu permasalahan hukum.[48]

b. Pendekatan Undang-Undang

Dalam pendekatan perundang-undangan, penulis menelaah dan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas yaitu tanggung jawab PPAT atas akta yang dibuat di hadapannya.[49] Dengan menggunakan pendekatan ini diharapkan dapat mendapatkan jawaban yang spesifik, akurat dan konkrit.

c. Pendekatan Kasus

Yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.[50] Dalam penelitian ini, pendekatan kasus digunakan untuk menganalisa pembatalan surat kuasa dan

[47] Mulyadi, M. *"Riset Desain Dalam Metodologi Penelitian"*, Jurnal Studi Komunikasi dan Media, Vol. 16, No. 1, Januari 2012, hlm. 28.

[48] Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, (Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2015), hlm 41.

[49] Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 110.

[50] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 134.

akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn.

6. Analisa Penelitian

Dalam penelitian ini, data diperoleh menggunakan Analisa Deskriptif Kualitatif. Deskriptif yaitu menggambarkan secara detail dan jelas keadaanya sesuai faktanya. Sedangkan Kualitatif yaitu analisis terhadap apa yang dinyatakan oleh narasumber kemudian diringkas, dikategorikan lalu ditafsirkan kembali sehingga diperoleh suatu pengertian tanpa mengubah sudut pandang yang sebelumnya.[51]

H. Sistematika dan Kerangka Penelitian

Dalam penelitian ini yang berjudul "Tanggung Jawab Notaris – PPAT atas Pembatalan Akta yang Dibuat Di hadapannya", agar dapat mempermudah penulis dan pembaca dalam memahaminya, maka penulis menyusun dalam 4 (empat) bab dan setiap bab terdiri atas sub-sub bab antara lain:

BAB I Bab ini berisi tentang pendahuluan yang akan menjelaskan latar belakang permasalahan yang akan dibahas, tujuan penilitan, manfaat penelitian, metode penelitian, kerangka teori, dan sistematika yang akan diajukan dalam laporan penelitian tersebut.

[51] Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung, Mandar Maju, 2008), hlm. 83.

BAB II Bab ini tentang kerangka teori mengenai PPAT, Akta Otentik, Surat Kuasa, Pertanggungjawaban PPAT dan Pembatalan Akta PPAT.

BAB III Bab ini menjelaskan tentang pembahasan atau hasil penelitian yang di analisa secara komprehensif dan mendalam terkait dengan Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta yang Dibuat Di hadapannya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn.

BAB IV Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta saran yang dapat dijadikan sebagai masukan demi terciptanya penyelesaian permasalahan.

BAB II

PPAT, AKTA OTENTIK, SURAT KUASA, PERTANGGUNGJAWABAN PPAT, PEMBATALAN AKTA PPAT

A. PPAT

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

   Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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".

   Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selannjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang 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".

Kemudian Perarutan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang tercantum pada Pasal 1 angka 24 juga menjelaskan mengenai pengertian PPAT yang berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjtnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu".

Berdasarkan Pasal 1 ayaat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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".

2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas utama PPAT telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagaian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertent mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah, sebagai berikut;

a. Jual beli;
b. Tukar menukar;
c. Hibah;

d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);

e. Pembagian hak bersama;

f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;

g. Pemberian Hak Tanggungan;

h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan suatu jaminan peraturan di bidang pertanahan guna memudahkan kepemilikan dan pembuktian terhadap hak-hak atas tanah seseorang.[52]

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, dijelaskan ada 3 (tiga) macam dalam menjalankan tugas jabatannya, yaitu sebagai berikut;

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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.

b. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

[52] Nurhayati, "*Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960*", Jurnal Warta, Edisi 60, April 2019, hlm. 59.

c. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan surat-surat tanda butki hak bidang-bidang tanah tertentu. Rangkaian kegiatan tersebut yang diawali dengan pendaftaran untuk pertama kali (*initial registration*), meliputi juga pemeliharaan (*maintenance*), kemudian yang bertujuan agar data yang tersimpan dan disajikan di Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kotamadya serta surat-surat tanda bukti haknya selalu cocok dengan keadaan yang sebenarnya.[53]

Seperti halnya notaris, PPAT juga merupakan jabatan kepercayaan. Hal itu melekat pada diri PPAT karena sebagai pejabat umum, PPAT dipercaya untuk membuat akta yang merupakan salah satu sumber data yuridis yang diperlukan untuk keperluan pemutakhiran tata usaha pendaftaran tanah. Dan sebagai pejabat yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftara tanah mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan untuk membuat atau menolak untuk membuat akta-akta itulah PPAT berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara (TUN).

[53] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, (Jakarta: Kencana Media Group, 2010), hlm. 32-36.

Jika pada umumnya, seseorang yang menjabat sebagai Notaris juga menjabat sebagai PPAT, tetapi antara Notaris dan PPAT memiliki sifat dan lingkup kegiatan yang berbeda. Kesamaan yang ada antara Notaris dan PPAT adalah sama-sama membuat akta otentik. Tetapi secara spesifik, diantara kedua jabatan tersebut, terdapat tugas dan wewenang yang memiliki batasan-batasan tertentu.[54]

3. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Boedi Harsono menyebutkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, ditugasi membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

PPAT mengambil keputusan TUN, berupa mengabulkan atau pun menolak permintaan orang-orang atau badan-badan hukum yang dating kepadanya untuk dibuatkan akta. Jika diambilnya keputusan menolak, padahal seharusnya dikabulkan atau sebaliknya mengabulkan permintaan para pihak, padahal seharusnya menolak, maka ia menghadapi kemungkinan digugat pada Pengadilan TUN. Keputusan mengabulkan atau menolak permintaan untuk dibuatkan akta tersebut, memenuhi kriteria Keputusan TUN sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “Keputusan Tata Usaha

[54] Boedi Harsono, *“Tugas dan Kedudukan PPAT”*, Jurnal Hukum & Pembandungan, Vol. 25 No. 6, 2017, hlm. 477-478.

Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

Apabila permintaan tersebut diterima dan dikabulkan, maka oleh PPAT dibuatkan aktanya. Akta yang diakhiri dengan kata-kata "*Demikianlah saya buat akta ini . . . dan selanjutnya . . .*", hal ini merupakan wujud tertulis keputusan yang diambil. Apabila permintaan ditolak, maka penolakan tersebut bisa dilakukan secara tertulis. Bahkan, jika penolakan tersebut tidak dinyatakan juga tidak menjadi masalah dan tetap dianggap memenuhi kriteria, dengan adanya ketentuan dalam pasal 3. Jika sudah melewati batas waktu yaitu empat (4) bulan dan akta juga belum dibuatkan, maka dianggap PPAT telah menolak permintaan untuk dibuatkan akta, demikian ditentukan dalam pasal 3 tersebut.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan peraturan-peraturan pelaksanaann PPAT mengetahui, apabila PPAT wajib mengabulkan permintaan para pihak yang datang dan wajib menolak atas permintaan para pihak, jika tanah yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau pihak yang membeli tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang akan dibeli atau dengan hal lain tidak diserahkan kepadanya sertifikat tanahnya, padahal tanah yag bersangkutan sudah didaftarkan. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 22 ayat

(1) dan Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah;

a. Suatu penetapan tertulis;
b. Dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara;
c. Berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku;
d. Bersifat konkret, individual, dan final;
e. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Keputusan untuk menerima atau menolak permintaan untuk membuat akta, diambil oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara (TUN). Keputusan tersebut diambil dalam rangka pelaksanaan tugas PPAT dalam bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang sebagaimana telah dijelaskan diatas, merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, yang didasarkan pada peraturan-peraturan mengenai penyelengaraan pendaftaran tanah.

Di atas telah disebutkan, terdapat 3 sifat, yaitu konkret, individual, dan final. Bersifat konkret, karena permintaan tertentu, yaitu mengabulkan atau menolak untuk membuat akta yang bersangkutan. Bersifat individual, karena ditujukan kepada pihak tertentu dan juga mengenai kasus pribadi tertentu. Bersifat final, karena keputusan yang

diambil adalah definitive, yaitu untuk berlakunya tidak diperlukan izin lebih dahulu ataupun persetujuan pihak lain.

Keputusan untuk mengabulkan ataupun menolak permintaan tersebut menimbulkan akibat hukum bagi yang mengajukan permintaan. Jika permintaan tersebut diterima/ dikabulkan, maka pemohon akan dapat mendaftarkan perbuatan hukum yang dilakukannya di Kantor Pertanahan. Dan sebaliknya, jika permintaan tersebut ditolak, maka pemohon tidak dapat melakukan perbuatan hukum. Apabila dilakukan dengan akta lain, Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat mendaftarkannya. Apabila hal tersebut dilakukan oleh para pihak, maka akan melanggar dan dapat diberikan sanksi pidana dalam pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta memang merupakan suatu perbuatan hukum perdata, yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan. Tetapi keputusan PPAT untuk menerima dan mengabulkan permintaan para pihak untuk dibuatkan akta, bukanlah suatu perbuatan hukum perdata yang dimaksudkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.[55]

Disamping tugas pokok, PPAT juga memiliki kewajiban yang berbunyi sebagai berikut;

a. Menyelenggarakan suatu daftar akta-akta yang dibuatnya;

[55] Ibid., hlm. 481-483.

b. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.[56]

Dalam kode etik, PPAT dan untuk selanjutnya disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/ atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatannya sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.

B. Akta Otentik

1. Pengertian Akta Otentik

Pengertian Akta Otentik menurut Subekti adalah sebagai berikut "Suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani".[57]

Menurut R. Tresna mengenai akta otentik adalah "suatu surat yang ditandatangani memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu haka tau sesuatu perjanjian dapat dikatakan bahwa akta itu ialah suatu tulisan dengan mana dinyatakan suatu perbuatan hukum".58

Menurut A. Pilto mengenai akta otentik adalah "suatu akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai

[56] Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 6-7.

[57] Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 2005), hlm. 25.

[58] R. Tresna, *Komentar HIR*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1993), hlm 142.

bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat".59

Menurut Pasal 165 HIR (Herzien Inlandsch Reglement) akta autentik adalah "Suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaya, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akte) itu".

Dengan demikian suatu surat dikatakan sebagai akta harus memenuhi beberapa syarat sebagai berikut;

a) Surat yang diberi tanda tangan;
b) Memuat suatu peristiwa atau perbuatan hukum;
c) Sebagai dasar suatu hak atau perikatan;
d) Sejak awal dibuat untuk dipakai sebagai alat pembuktian; dan
e) Dipergunakan untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Keharusan adanya tanda tangan dalam suatu akta bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain.[60] Fungsi tanda tangan tersebut untuk memberi ciri khas khusus atau mengindividualisir

[59] Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm 1.
[60] Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Cetakan ke-2, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Lasksbang Pressindo, 2011), hlm. 10-11.

suatu akta. Selain itu, penandatanganan suatu akta oleh seseorang dianggap menjamin tentang kebenaran apa yang ditulis di dalam akta itu.[61]

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta yang memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak pada saat menghadap. Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dinamakan akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peritiwa yang menjadi dasar dari suatu hak/ perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.62 Sehingga pembuatan akta PPAT dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan pembuktian.63

Akta yang dibuat di hadapan PPAT merupakan bukti otentik yang memiliki nilai yang sempurna dengan segala akibatnya. Tentunya dalam membuat akta PPAT harus mengikuti ketentuan yang telah diatur agar akta menjadi sempurna. Apabila PPAT melanggar syarat sahnya dalam membuat akta/ tidak memenuhi prosedur yang telah ditetapkan maka akta tersebut dapat dikatakan cacat hukum yang dapat

[61] Nico, *Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003), hlm. 21.

[62] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ke 6, (Yogyakarta, Liberty, 1998), hlm. 142.

[63] R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Nataiat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta, Rajawali Pers, 1982), hlm. 19.

mengakibatkan batal demi hukum.64 Dan hal tersebut dapat merugikan berbagai pihak, baik PPAT itu sendiri, dan para pihak. Apabila bila akta PPAT yang seharusnya bersifat otentik, oleh karena pelanggaran yang dilakukan PPAT dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum, maka menjadikan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan atau bahkan batal demi hukum.65

Syarat formal suatu akta otentik yaitu dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang, antara lain akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dan ditempat dimana akta itu dibuat. Akta merupakan suatu dokumen yang berisi tulisan yang dengan sengaja dibuat dan ditandatangani yang hasilnya memiliki nilai yang sempurna sehingga dapat dijadikan alat bukti bila terjadi suatu peristiwa.[66]

2. Jenis-jenis Akta Otentik

Menurut bentuknya, akta terbagi menjadi 2 (dua), yaitu sebagai berikut;

a) Akta Otentik

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata akta autentik adalah "Suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum

[64] Abdul Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 64.

[65] Rafiq Adi Wardana, *"Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan"*, Jurnal Pemikiran & Penelitian Bidan Keperdataan dan Kontariatan, Vol. 6 No. 1, 2019, hlm. 8-13.

[66] Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm 148.

yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat". Akta otentik dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu sebagai berikut;[67]

1) Akta Para Pihak atau Partij Akta

Adalah akta yang dibuat dihdapan Notaris. Yang artinya akta tersebut dibuat berdasarkan pernyataan atau keterangan dari para pihak yang menghadap Notaris. Pernyataan atau keterangan tersebut menjadi materi untuk dituangkan dalam sebuah akta.

2) Akta Pejabat atau Relaas Akta

Adalah akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara otentik terhadap sebuah peristiwa yang dilihat, dialami, disaksikan dan didengar oleh Notaris itu sendiri. Misalnya berita acara RUPS.

Perbedaan antara Partij Akta dengan Relaas Akta adalah sebagai berikut;[68]

1) Akta Para Pihak atau Partij Akta

Undang-undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak. Apabila tidak dilakukan tanda tangan oleh para pihak maka akan kehilangan otensitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Notaris harus mencantumkan keterangan alasan tidak ditandatanganinya akta oleh salah satu pihak pada akhir akta.

[67] F. Eka Sumarningsih, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Semarang: Diktat Kuliah Program Studi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2001), hlm. 7.

[68] G.H.S Lumban Tobing, S.H, *Peraturan Jabatan Notaris*, op. cit, hlm. 52.

Misalnya salah pihak mengalami cedera tangan, sebagai gantinya menggunakan cap jempol dan alasan tersebut harus dicantumkan dalam akta dengan jelas oleh Notaris.

2) Akta Pejabat atau Relaas Akta

Tidak menjadi masalah terhadap orang-orang yang haris menandatangani akta atau tidak, akta tersebut masih sah sebagai alat bukti. Misalnya para pemegang saham telah pulang sebelum akta ditandatangani, notaris cukup hanya menerangkannya dalam akta.

b) Akta di bawah tangan

Menurut Pasal 1874 KUH Perdata akta di bawah tangan adalah "Akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum".

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau para pihak yang berkepentingan saja.69

Dalam Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa akta dibawah tangan adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan

[69] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm. 125.

sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta dapat mengesahkan surat dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak. Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN yang menyebutkan "mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus". Artinya Notaris menjamin kepastian tanggal surat dibawah tangan dan kepastian tanda tangan para pihak dalam surat tersebut yang biasa disebut dengan legalisasi.

Akta dibawah tangan tidak memiliki nilai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik. Nilai pembuktian akta dibawah tangan hanya sebatas pada pembuktian formil dan materiil, dengan bobot kualitas yang jauh lebih rendah dibandingkan dengan akta otentik. Daya pembuktian formilnya tidak bersifat mutlak, karena daya formilnya itu sendiri tidak dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang terkait pembuatan akta. Akta dibawah tangan dianggap benar sepanjang isinya dibenarkan oleh para pihak yang bersepakat, apabila disangkal maka nilai kekuatan pembuktiannya menjadi hilang.[70]

Akta di bawah tangan dibagi menjadi 2 (dua) jenis yait sebagai berikut;

[70] M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 667.

1) Legalisasi

Adalah akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan di hadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. [71]

Tanggung jawab notaris terhadap surat dibawah tangan yang dilegalisasi adalah sebagai berikut;

- Tanggung jawab atas kebenaran identitas para pihak, yaitu memastikan para pihak cakap dalam melakukan perbuatan hukum, dan berwenang terkait surat dibawah tangan tersebut.
- Tanggung jawab atas isi surat dibawah tangan, memastikan kebenaran isi surat dibawah tangan tersebut telah sesuai dengan kehendak dan tidak ada pakasaan dari para pihak, dan tidak ada unsur yang bertentangan dengan norma-norma atau aturan hukum.
- Tanggung jawab atas kebenaran tanda tangan para pihak, memastikan bahwa tanda tangan para pihak yang hadir di hadapan notaris adalah benar dan sesuai dengan identitas.
- Tanggung jawab atas kebenaran tanggal dibuatnya surat dibawah tangan tersebut, memastikan bahwa tanggal pembuatan surat dibawah tangan tersebut telah benar dan sesuai atas kehendak para pihak. Kemudian dibukukan ke buku daftar

[71] Abdul Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, (Bandung: Aumni, 1984), hlm. 34.

legalisasi. Membukukan surat dibawah tangan ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN.

2) Waarmerken

Adalah akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani oleh para pihak diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan diberikan tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak dijelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

Tanggung jawab Notaris terhadap surat di bawah tangan yang diwaarmerking adalah tanggung jawab atas kebenaran surat dibawah tangan tersebut telah didaftarkan di kantor Notaris, diberi nomor dan dimasukkan ke dalam buku khusus. Notaris tidak bertanggungjawab atas isi surat dibawah tangan tersebut.

Kewenangan notaris dalam waarmerking hanya sebatas mendaftarkan surat dibawah tangan tersebut ke dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris. Kemudian notaris membubuhkan tanda tangan di bagian bawah surat dengan keterangan “ditandai dan dimasukkan ke dalam Buku Daftar

yang disediakan untuk keperluan itu, pada hari . . ., tanggal . . .".[72]

Dengan adanya akta otentik yang dibuat baik oleh Notaris, PPAT atau pejabat lainnya yang berwenang membuat akta otentik memberikan dampak positif bagi masyarakat karena akta otentik sebagai alat bukti yang bersifat mutlak dan sempurna.[73] Kekuatan pembuktian akta otentik terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu sebagai berikut;[74]

a) Kekuatan bukti lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Kekuatan bukti lahiriah suatu akta berasal dari akta itu sendiri. Jika dilihat dari lahirnya sebagai akta otentik yang dalam proses pembuatannya telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, yang artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik. Dengan kekuatan pembuktian lahiriah suatu akta otentik, maka persoalan hanyalah mengenai keaslian tanda tangan pejabat dalam akta tersebut. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyebutkan bahwa akta tersebut bukan akta otentik. Keistimewaan akta otentik adalah akta tersebut

[72] http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/56137 Cita Astungkoro S, *Kekuatan Pembuktian Legalisasi dan Waarmerking Akta Dibawah Tangan Oleh Notaris*, 2014, hlm. 9-10, diakses pada 20 Juli 2022.

[73] Fred B. G Tumbuan, "*Beberapa Catatan Mengenai Pembuktian Akta Otentik",* Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 6 No. 2, 1976, hllm. 123.

[74] Suhardjono, *"Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum"*, Varia Peradilan 123, 1995, hlm. 133-135.

bersifat sempurna dan kekuatan pembuktian lahiriah hanya ada pada akta otentik, tidak berlaku pada akta dibawah tangan.[75]

b) Kekuatan bukti formal (*Formale Bewijskracht*)

Suatu akta otentik harus memberikan kepastian terhadap suatu kejadian dan fakta tersebut adalah benar adanya baik oleh Notaris atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap pada saat tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan oleh aturan hukum. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap, dan para pihak yang menghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap.

Apabila aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka para pihak harus membuktikan ketidakbenaran tersebut terkait dengan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris dan juga terkait dengan pernyataan atau keterangan para pihak yang disampaikan di hadapan Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenarannya atau tidak ditemukan kesalahan, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

c) Kekuatan bukti materiil

[75] Dedy Pramono, "*Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia*", Lex Jurnalica, Vol. 12 No. 3, 2015, hlm. 254.

Kepastian mengenai materi suatu akta sangat penting dan memiliki pengaruh yang besar. Keterangan atau pernyataan yang menjadi materi dan dituangkan dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus benar dan sesuai fakta. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggungjawab para pihak itu sendiri. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Menurut Habib Adjie, terdapat alasan tertentu, kedudukan akta otentik yang tidak sah, maka;

1) Dapat dibatalkan, dengan diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
2) Batal demi hukum; atau
3) Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan; atau
4) Dibatalkan oleh pihak itu sendiri; atau

5) Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan praduga sah.[76]

Berdasarkan kelima alasan tersebut, tidak dapat dilakukan secara bersamaan, hanya berlaku satu saja. Misalnya jika akta diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

C. Surat Kuasa

Surat Kuasa adalah surat yang berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu. Lastgiving dan Matchtiging adalah sumber dari Volcmacht (kuasa mewakili).[77] Sedangkan Pemberian Kuasa (*Lastgiving*) adalah pemberian kewenangan kepada orang lain untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas nama si pemberi kuasa. Pemberian Kuasa diatur dalam Buku III Bab XVI Pasal 1792 sampai Pasal 1819 KUH Perdata, sedangkan kuasa (volmacht) tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata maupun dalam perundang-undangan lainnya. Kuasa dapat terjadi karena adanya *matchtiging* yang merupakan pernyataan kehendak (sepihak) dari pemberi kuasa yang mengandung kemauan agar pemberi kuasa diwakili oleh penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Dari pernyataan

[76] Habib Adjie, *Menjalin Pemikiran-Pemikiran Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 134-135.

[77] Hartono Soerjopratiknjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 1982), hlm. 35.

kehendak pemberi kuasa timbul suatu hak bagi penerima kuasa bukan kewajiban untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa.

Kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa berhubungan dengan asas *nemo plus* ituris *ad alium transferre potest quam ipse haberet* yang artinya bahwa seorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimilikinya, sehingga pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih dari hak atau kewenangan yang dimilikinya.

Surat kuasa memiliki sifat privat yang artinya dengan adanya kuasa tidak berarti pemberi kuasa itu sendiri tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakan. Suatu kasa bukan suatu peralihan hak. Berdasarkan hal tersebut, maka unsur-unsur pemberian kuasa adalah sebagai berikut;[78]

1. Persetujuan;
2. Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa;
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan

Sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1792 yang dimaksud dengan pemberian kuasa yaitu “suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seseorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Syarat sah pemberian kuasa diberikan secara formil yang diatur dalam Pasal 1793 KUH Perdata yang berbunyi “Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam

[78] Bambang Daru Nugroho, *loc. cit.*

sepucuk surat maupun dengan lisan". Pemberian kuasa dalam bentuk akta notaris lahir karena adanya perikatan yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Kuasa adalah pernyataan dengan mana seserang memberikan wewenang kepada orang atau badan hukum lain untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum. Yang dimaksud dengan "atas nama" adalah suatu pernyataan bahwa yang diberi kuasa berwenang uuntuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga untuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Penerima kuasa melakukan perbuatan hukum seolah-olah dia adalah orang yang memberikan kuasa tersebut.[79] Kuasa sebagai kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum dari si pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak, berkewajiban untuk melaksanakan prestasi pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.[80]

Maka dapat disimpulkan seseorang yang menerima kuasa dalam melakukan urusan adalah mewakili dan dalam hal ini berarti penerima kuasa berbuat untuk dan atas nama si pemberi kuasa, serta akan menimbulkan hak dan kewajiban baik dari si pemberi kuasa maupun penerima kuasa tersebut. Berdasarkan penjelasan diatas maka harus ada unsur persetujuan yang berisi

[79] Taufiq Utomo, "*Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa*", Kumplan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2017, hlm. 3.

[80] Purwatik, "*Kuasa Jual Sebagai Jaminan Eksekusi Terhadap Akta Pengakuan Hutang*", Jurnal Repertorium, Vol. II No. 2, 2015, hlm. 40.

pemberian kekuasaan kepada orang lain dimana kekuasaan itu diberikan untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa. Kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa bersifat mutlak berasa dari dirinya karena sangat mustahil pemberi kuasa dapat melimpahkan kekuasaannya kepada penerima kuasa tetapi kekuasaan tersebut milik orang lain. Karena bersifat multak, maka pemberi kuasa memiliki kebebasan penuh untuk mencabut kekuasaan tersebut dari penerima kuasa.[81]

Ketika pemberi kuasa memberikan kuasanya kepada penerima kuasa, maka disitulah berpindahnya wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk menjalankan kewajiban yang diberikan oleh pemberi kuasa. Penerima yang telah menerima kuasa dari pemberi kuasa tidak diperbolehkan bertindak melampaui batas batas yang diberikan oleh pemberi kuasa.

Akta kuasa dibuat dalam bentuk perjanjian atau dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Apabila pemberian kuasa dibuat dalam bentuk perjanjian, maka para pihak dalam hal ini adalah pemberi kuasa dan penerima kuasa harus datang dan menghadap Notaris, dan kedua belah pihak menandatangani akta kuasa tersebut. Apabila pemberian kuasa dilakukan secara sepihak, maka hanya pihak pemberi kuasa yang datang menghadap.[82] Apabila dilakukan pencabutan atas kuasa tersebut, maka

[81] Liliana Tedjosaputro, loc. cit.

[82] Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 208.

harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa, notaris tidak berwenang atas pencabutan kuasa tersebut. Kuasa yang merupakan tindakan hukum sepihak terjadi karena adanya kewenangan dari pemberi kuasa dan pernyataan kehendak (sepihak) dari pemberi kuasa yang mengandung kemauan agar pemberi kuasa diwakili oleh penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa.[83] Akta kuasa yang dilakukan secara sepihak, maka pencabutan kuasa tersebut juga dilakukan secara sepihak.

Pembuatan Surat Kuasa harus memenuhi persyaratan yang telah diatur dalam KUHPerdata Pasal 1792 mengenai surat yang dikuasakan dan harus mengikuti dengan KUHPerdata Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian yaitu kesepakatan yang mengikat para pihak, kecakapan dalam membuat perikatan, suatu hal-hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran atau tidak memenuhi salah satu syarat sah perjanjian yang dimaksud, maka kuasa yang dibuat itu termasuk dalam kuasa yang tidak "sahih" atau tidak sah.[84] Indikator sahnya sebuah kuasa adalah sebagaimana perjanjian umumnya yaitu terpenuhi syarat objektif dan syarat subjektif. Kuasa yang dibuat secara sah dan mengikat para pihak, berdampak pada kelangsungan perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa.[85]

[83] *Ibid*., hlm. 209.
[84] Donnie Gumilang, et. al., *loc. cit.*
[85] Muyassar, et. al., *loc. cit*.

Pada prakteknya, surat kuasa yang digunakan ada 2 (dua) macam, yaitu surat kuasa dibawah tangan dan surat kuasa akta otentik. Surat kuasa dibawah tangan adalah surat kuasa yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersepakat (antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa), tanpa melibatkan pejabat berwenang seperti PPAT. Sedangkan surat kuasa akta otentik adalah surat kuasa yang dibuat oleh pejabat berwenang dalam hal ini adalah Notaris/PPAT atas permintaan pemberi kuasa dan penerima kuasa.[86]

Salah satu bentuk pemberian kuasa yang dibuat notaris adalah Akta Kuasa Menjual, seperti yang sedang penulis teliti saat ini. Akta kuasa menjual yang dibuat Notaris sering menimbulkan permasalahan karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam menjalankan tugas jabatannya, PPAT harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Hal ini sesuai pada Pasal 3 huruf f Kode Etik IPPAT. Ketika para pihak datang menghadap, PPAT harusnya memberikan saran hukum atau penyuluhan hukum yang berkaitan dengan kepentingan para pihak, hal ini bertujuan agar tidak menyimpang dari norma-norma atau aturan hukum yang berlaku serta salah satunya demi menjaga harkat dan martabat jabatan yang dipegang PPAT.[87]

Pasal 1814 KUH Perdata menyebutkan "Si pemberi kuasa dapat menarik Kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada

[86] Alfis Setyawan, "*Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet*", Jurnal Selat, Vol. 4 No. 1, 2016, hlm. 57.

[87] Rosa Lianda Islami, Dahlan, Suhaimi, "*Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah*", Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 9 No. 4, 2020, hlm. 839-840.

alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya". Pasal 1816 KUH Perdata menyebutkan "Pengangkatan kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya Kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut".

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka suatu pemberian kuasa dapat berakhir karena ditariknya kuasa tersebut oleh si pemberi kuasa atau berakhir dengan pembuatan kuasa baru yang diikuti dengan pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa juga berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa. Pengecualian terhadap ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diberikan dilakukan dengan mengesampingkan ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 KUH Perdata.

Kuasa yang berisikan klausul yang menyatakan kasa tersebut tidak dapat dicabut Kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga termasuk seba-sebab yang diatur dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 KUH Perdata tersebut disebut dengan Kuasa Mutlak. Sesuai dengan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, Kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak. Sehubungan dengan hal tersebut, oleh karena kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak maka untuk kuasa yang tidak berkaitan dengan adanya perjannjian pokok yang menjadi dasar

pemberiannya, berlaku baginya ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1812, dan 1816 KUH Perdata. Jadi kuasa untuk menjual tersebut akan berakhir apabila, sebagai berikut;[88]

1. Pemberi kuasa meninggal dunia;
2. Dicabut oleh pemberi kuasa;
3. Adanya kuasa baru yang mengatur mengenai hal yang sama.

D. Pertanggungjawaban PPAT

Dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan tugas dan jabatan PPAT, apabila terbukti melakukan kesalahan atau pelanggaran, maka PPAT dapat dikenai sanksi berupa sanksi administratif, namun tidak diatur adanya sanksi perdata maupun sanksi pidana terkait pelanggaran PPAT. Apabila terbukti terjadi pelanggaran dalam ranah perdata maka akan dikenai sanksi perdata yang terdapat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHPidana. Ada 3 macam pertanggungjawaaban Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu sebagai berikut:[89]

1. Pertanggungjawaban Administrasi PPAT

   Adanya kesalahan atau pelanggaran administratif oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan maka sebagai konsekuensinya PPAT diminta pertanggungjawaban. Menurut

[88] Taufiq Utomo, *op. cit*., hlm. 6-7.

[89] I Gusti Bagus Yoga Prawira, *"Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah"*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. IV No. 1, April 2016, hlm. 69.

Kranenburg dan Vegtig, ada 2 (dua) teori yang menjadi dasar mengenai pertanggungjawaban PPAT yaitu:[90]

a. Teori *fautes personalles*

   Adalah teori yang menyebutkan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Beban tanggung jawab ini ditujukan kepada manusia selaku pribadi.

b. Teori *fautes de services*

   Adalah teori yang menyebutkan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Beban tanggung jawab ini ditujukan kepada jabatan. Kerugian yang ditimbulkan disesuaikan dengan kesalahan apakah kesalahan tersebut tergolong berat atau ringan.

Berdasarkan penjelasan dari teori *fautes personales*, penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggungjawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli yang mengandung cacat hukum termasuk dalam perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, dalam hal ini tertuju pada Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT atau dapat juga diartikan sebagai perbuatan melawan hukum. Penulis juga berpendapat bahwa kesalahan PPAT ini berbentuk kelalaian dalam menjalankan tugas dan wewenang sebagai

[90] Yovita Christian Assikin, et. al., "*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku*", Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol. 3 No. 1, Desember 2019, hlm 89-90.

pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah yang sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, mengingat penyalagunaan wewenang cenderung mengarah adanya unsur kesengajaan.

Dalam melaksanakan tugas jabatan, PPAT harus cermat dan hati-hati dalam menghadapi setiap klien yang menghadap. PPAT dianggap profesional secara teoritis maupn praktis.[91] Oleh karena itu, apabila PPAT melakukan kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum, maka PPAT dianggap telah menyalahgunakan wewenang atau melakukan perbuatan melawan hukum. Tanggung jawab PPAT terkait kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil maupun materil, maka PPAT dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, penyimpangan dari syarat formil dan syarat materil termasuk dalam kategori pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

[91] Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana Prenadiamedia Group, 2016), hlm. 94

Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan di dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

"PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Mentri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan saksi administrative berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT), juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenakan sanksi berupa:

a. Teguran;
b. Peringatan;
c. Schorsing (Pemberhentian Sementara) dari keanggotaan IPPAT;
d. Onzetting (Pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Pemberian sanksi tersebut menyesuaikan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT (pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT) Pembinaan dan Pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala BPN (pasal 65 jo. Pasal 1 angka 1- Perka BPN No. 1 Tahun 2006).[92]

[92] Baharudin, "*Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*", Keadilan Progresif, Vol. 5 No. 1, Maret 2014, *hlm.* 89.

Pertanggungjawaban secara administratif atas kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan undang-undang perpajakan. Terkait dengan hal tersebut, PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembyaran pajak". Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu:

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil maupun syarat materil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta yang telah ditentukan adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

2. Pertanggungjawaban Perdata PPAT

Tanggung jawab PPAT terkait kesengajaan atau kelalaian dalam membuat akta jual beli yang tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak hanya dikenakan sanksi administrative, namun PPAT juga dapat dituntut ganti rugi oleh pihak yang merasa dirugikan.

Terkait dengan kesalahan (*beroepsfout*) yang dilakukan oleh PPAT harus ditelusuri terlebih dahulu, apakah kesalahan tersebut berupa wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*). Wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, apabila tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk kesalahannya adalah perbuatan melanggar hukum.

Pada kasus yang diteliti saat ini, penulis berpendapat bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta jual beli menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum. Selain itu dalam kasus yang diteliti penulis, akta jual beli didasarkan pada surat kuasa menjual yang tidak sah yang dibuat dan dilegalisasi oleh Notaris. Dalam gugatan perdata oleh Hakim, Notaris dinyatakan lalai karena telah membuat dan melegalisasi surat kuasa menjual yang tidak diketahui dan tidak seijin pemilik sah dan PPAT dinyatakan kurang hati-hati dan lalai dalam menjalankan tugas jabatannya, dimana PPAT membuat dan menerbitkan akta yang objeknya yaitu tanah tidak dijual oleh pemilik sah.

Terdapat beberapa syarat untuk menentukan suatu perbuatan dianggap melanggar hukum, yaitu sebagai berikut:

a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
c. Bertentangan dengan kesusilaan;
d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.[93]

J.H. Nieuwenhuis menyatakan bahwa tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum dan timbulnya kerugian, pelaku yang bersalah maka harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban untuk membuat akta otentik mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik atau tidak sah karena syarat formil maupun syarat syarat materil tidak terpenuhi dengan baik, yang mengakibatkan akta otentik turun level atau terdegradasi menjadi dibawah tangan atau bahkan menjadi batal demi hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu, maka PPAT harus bertanggung jawab atas perbuatan dan kerugian tersebut.[94]

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah konsekuensi yang harus ditanggung oleh PPAT yang telah melakukan kesalahan

[93] Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 117.

[94] Davit R. Kaawoan, "*Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Perjanjian Kredit Bank Menurut Ketentuan UU No. 30 Tahun 2004 Jo UU No. 2 Tahun 2014*", Lex Privatum, Vol. VI No. 7, September 2018, hlm. 147.

kepada pihak yang dirugikan. Dalam hukum perdata, ganti rugi dibagi menjadi 2 (dua) macam, yait sebagai berikut;

a. Ganti Rugi Umum

   Adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243-Pasal 1252 KUHPerdata.

b. Ganti Rugi Khusus

   Adalah ganti rugi yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

   Pasal 1365 KUH Perdata memberikan kemungkinan beberapa jenis tuntutan, diantaranya;

a. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;
b. Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
c. Pernyataab bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;
d. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum
f. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi, dan tidak menutup kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain uang. Terkait dengan ganti rugi dalam bentuk lain selain uang dapat dilihat dari pertimbangan sebuah Hoge Raad

tanggal 24 Mei 1918 yaitu pengembalian pada keadaan semula adalah merupakan pembayaran ganti rugi yang paling tepat. Mengembalikan keadaan seperti semula atau setidaknya pada keadaan yang mungkin dicapai.

Bagi PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikenakan sanksi berupa membayar uang sebagai ganti rugi yang ditimbulkan, namun apabila dari pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain dan hakim menganggap hal tersebut sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka PPAT sebagai pelaku perbuatan melawan hukum dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan cocok untuk menghapus kerugian yang dialami.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dalam kasus yang diteliti oleh penulis, penulis berpendapat bahwa sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian dalam bentuk ketidakhati-hatian dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT dalam hal pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu, maka PPAT yang bersangkutan harus bertanggung jawab atas pelanggaran atau kesalahan yang dilakukan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Terkait dengan akta jual beli tanah yang telah diterbitkan baik oleh PPAT, maka penentuannya berada pada putusan pengadilan apakah akta hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan atau dinyatakan batal demi hukum, dan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang

menimbulkan kerugian. Apabila putusan pengadilan telah ditetapkan dan memiliki kekuatan hukum tetap, bagi pihak yang merasa atau menilai bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena adanya penyimpangan terhadap syarat materil maupun formil dari prosedur pembuatan akta PPAT maka pihak tersebut berkewajiban untuk membuktikan atas tuduhan atau penilaian sendiri tersebut melalui proses hukum gugatan perdata atau biasa disebut dengan Banding dan/atau Kasasi.

3. Pertanggungjawaban Pidana PPAT

Pertanggungjawaban secara pidana dapat dilakukan apabila PPAT terbukti telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penyimpangan terhadap syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan dari aspek formal. Apabila PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi terhadap PPAT adalah sanksi administratif dan sanksi perdata atau sanksi kode etik IPPAT, tergantung pada jenis pelanggarannya. Sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Menurut Habib Adjie bahwa aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika;[95]

a. Aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana;
b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHPidana.

Menurut Habib Adjie, adapaun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:

a. Membuat surat palsu/yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP)
b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP)

[95] Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. Ke-2, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 124.

c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)
d. Menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)
e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Moeljatno mengatakan bahwa kesengajaan (dolus) menurut hukum pidana adalah tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kekurang perhatian pelaku terhadap obyek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda gradasinya saja. Menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa kesengajaan adalah Sebagian besar tindak pidana memiliki unsur kesengajaan atau *opzet*, bukan unsur kelalaian atau *culpa*. Hal ini layak, karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja.[96]

Pelanggaran terhadap Pasal 266 ayat (1) KUHP hanya dapat disangkakan kepada PPAT apabila PPAT mengetahui bahwa keterangan yang diminta para pihak untuk dimasukkan dalam akta tidak

[96] Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum aPidanan di Indonesia Edisi ke tiga*, (Bandung: Refika Aditama, 2003), hlm. 65-66.

benar atau seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenarannya dan jika karenanya dapat menimbulkan kerugian, tetapi PPAT tetap bersedia melanjutkan proses pembuatan akta tersebut. Maka dalam hal ini, PPAT dapat dikenakan hukuman berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP jo. Pasal 56 ayat (1) KUHP dengan ancaman maksimal pidananya yang dapat dijatuhkan untuk perbatan membantu kejahatan Pasal 266 ayat (1) KUHP dikurangi sepertiganya Pasal 57 ayat (1) KUHP.[97]

Pada dasarnya, PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT telah melakukan tugas dan jabatannya sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini diletigimasi dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 ini apabila PPAT telah menjalankan tugasnya dengan benar. Pada Pasal 266 KUHP menunjukkan bahwa posisi PPAT adalah orang yang disuruh (*manus ministra*) dan dalam hukum pidana orang yang disuruh tidak bisa dimintakan pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya.[98] Disisi lain PPAT dapat diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya berdasarkan Pasal 263 dan 264 KUHP jika;

[97] Pasal 57 ayat (1) KUHP : Dalam hal pembantuan, maksimum pidana pokok terhadap kejahatan, dikurangi sepertiganya.

[98] Kevin Hernando P, "*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim*", Jurnal Hukum Adigama, Vol. 4 No. 2, Desember 2021, hlm. 147-148.

a. PPAT mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik, bak berupa perikatan untuk jual beli atau perikatan yang lainnya, orang tersebut tidak biisa memenuhi syarat sahnya suatu perikatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun PPAT tidak mengindahkan syarat sahnya perikatan dan tetap melanjutkan proses pembuatan akta sesuai yang diminta oleh penghadap.
b. Notaris tidak mengindahkan dan tetap saja melanjutkan proses pembuatan akta padahal ia mengentahui bahwa orang yang menghadap kepadanya telah memberikan keterangan tidak benar atau palsu untuk dicantumkan di dalam akta tersebut.

Terkait dengan akta PPAT yang dianggap cacat hukum atau tidak memenuhi syarat formil dan materiil suatu akta adalah adanya kelalaian PPAT dalam membuat suatu akta yang tidak menerapkan dengan baik aturan-aturan yang berlaku. Hal semacam ini tentunya merugikan berbagai pihak, baik PPAT itu sendiri maupun para pihak. Apabila bila akta PPAT yang seharusnya bersifat otentik, oleh karena pelanggaran yang dilakukan PPAT dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum, maka menjadikan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan atau bahkan batal demi hukum.[99]

Berdasarkan penjelasan diatas, bahwa PPAT tidak dapat dikenakan Pasal 266 ayat (1) KUHP, karena dalam pasal tersebut terddapat unsur

[99] Rafiq Adi Wardana, *loc. cit*.

menyuruh PPAT dalam pembuatan akta otentik yang artinya PPAT adalah media untuk lahirnya suatu akta yang dinginkan oleh para pihak. Namun, apabila PPAT telah dengan sengaja atau secara sadar bekerja sama dengan pihak tertentu, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHP yang dikaitkan dengan Pasal 55 ayat (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang diihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) KUHP.

Penulis berpendapat bahwa kasus yang sedang diteliti pada saat ini terhadap PPAT dapat dikenai sanksi pidana karena dengan sengaja dan bekerja sama dengan pihak tertentu membuat akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta otentik yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undang serta memanipulasi keadaan dan keterangan seolah sesuai dengan keasliannya bersama dengan pihak tertentu yang bertjuan untuk merugikan pihak lain.

E. Pembatalan Akta PPAT

Pembatalan akta PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian PPAT saja dalam membuat akta. Penyebab lainnya adalah adanya kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak.

Pembatalan akta PPAT melalui proses pengadilan tidak jarang memposisikan kedudukan PPAT sebagai "tergugat". Sebagaimana diketahui dalam pembuatan akta otentik, PPAT dilarang terlibat dalam suatu perbuatan hukum yang tertuang dalam akta yang dibuatnya. Keterlibatan PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam akta dan selanjutnya meresmikan akta tersebut. Kedudukan PPAT sebagai "Tergugat" adalah sebagai upaya untuk memaksa notaris berbicara seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan. Dalam gugatan untuk menyatakan akta notaris tersebut tidak sah, maka harus dapat dibuktikan ketidakabsahan dari aspek formal, lahiriah, dan materiil akta otentik.

Keterlibatan PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukkan PPAT sebagai turut tergugat adalah sebagai upaya untuk memaksa PPAT membuatkan keterangan seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.[100]

Terkait pembatalan terhadap Akta PPAT juga ada hubungannya dengan syarat-syarat sah suatu perjanjian yang didalamnya terdapat syarat subjek dan objektif. Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya, setiap kesepakatan mengikat para pihak. Kata

[100] Djoko Sukisno, *"Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris"*, Mimbar Hukum, Vol. 20. No. 1, 2008, hlm. 52.

"setiap" persetujuan dalam hal ini juga dapat diartikan bebas bagi mereka untuk membuat perjanjian apa saja dan disimpulkan sebagai asas kebebasan berkontrak.[101]

Meskipun berprinsip pada asas kebebasan berkontrak, bagi mereka yang membuat perjanjian juga harus memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KH Perdata, yang menyatakan:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Menurut Subekti, Pasal 1320 ayat 1 dan 2 termasuk dalam syarat subjektif karena membahas subjek/ siapa yang melakukan perjanjian, sedangkan Pasal 1320 ayat 3 dan 4 termasuk dalam syarat objektif karena membahas mengenai suatu barang yang menjadi objek perjanjian. Dalam Pasal 1446 dan Pasal 1450 KUH Perdata menyatakan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan terhadap suatu perjanjian, sedangkan batal demi hukum artinya dari awal perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Pasal 1320 KUH

[101] Lastuti Abubakar, *Transaksi Derivatif di Indonesia – Tinjauan Hukum Tentang Perdagangan Derivatif di Bursa Efek*, (Bandung: Books Terace & Library, 2009), hlm. 68.

Perdata merupakan syarat mutlak lahirnya sebuah perjanjian, yang apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat batal ataupun dibatalkan.[102]

Terkait dengan kecakapan, diatur dalam Pasal 1329 dan 1330 KUH Perdata. Pasal 1329 menyebutkan "Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu". Dan Pasal 1330 menyebutkan "Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah;

1. anak yang belum dewasa;
2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu."

Penulis beranggapan, ketentuan mengenai "kecakapan" yang menjadi salah satu syarat subjektif suatu perjanjian belum mengakomodir atau menjangkau segala kemungkinan yang terjadi pada saat ini dan terhadap peristiwa yang terjadi di masa yang mendatang.[103] Hal ini dikarenakan dalam Pasal 1330 KUH Perdata tidak membahas mengenai orang yang tidak memiliki wewenang terhadap suatu benda. Seseorang yang tidak memiliki kuasa/ wewenang terhadap suatu barang yang tidak dimilikinya, maka tidak diperbolehkan melakukan jual beli (tidak memenuhi syarat pasal 1320 ayat (2).

---

[102] *Ibid*, hlm. 66.

[103] Emma Nurlaela Sari, "*Telaah Terhadap Pemenuhan Syarat Subjektif Sahnya Suatu Perjanjian Di Dalam Transaksi Elektronik Yang Dilakukan Anak Di Bawah Umur"*, Jurnal Poros Hukum Padjajaran, Volume 1 Nomor 2, 2019, hlm. 132.

Dalam kasus ini, penulis mengkualifikasikan bahwa penyebab batalnya suatu perjanjian dalam hal ini adalah karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian Pasal 1320 ayat (2). Penulis mengkualifikasikan bahwa Tergugat I yaitu Tukijan telah melanggar Pasal 1320 ayat (2) KUH Perdata "kecakapan untuk membuat suatu perikatan". Tergugat I tidak memiliki kuasa/ wewenang untuk menjual suatu barang karena tidak memiliki hak kepemilikan atas suatu barang.[104]

Jual beli hak atas tanah merupakan salah satu bentuk peralihan dari hak atas tanah dan menjadi dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan perolehan hak atas tanah kepada BPN. Akta jual beli tersebut dibuat di hadapan PPAT. Apabila dalam proses jual beli terhadap hak atas tanah tidak ada cacat hukum, maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dikehendaki dan kepemilikan hak atas tanah tercatat di kantor BPN. Lalu pembeli mendapakatkan sertifikat hak atas tanah, sebagai bukti atas kepemilikan tersebut.[105]

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata kebatalan suatu akta dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu sebagai berikut;

1. Dapat Dibatalkan

[104] Pasal 1451 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "Pernyataan batalnya perikatan-perikatan berdasarkan ketidakcakapan orang-orang tersebut dalam Pasal 1330, mengakibatkan pulihnya barang-barang dan orang-orang yang bersangkutan dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian bahwa segala sesuatu yang telah diberikan atau dibayar kepada orang tak berwenang, akibat perikatan itu, hanya dapat dituntut kembali bila barang yang bersangkutan masih berada di tangan orang tak berwenang tadi, atau bila ternyata bahwa orang ini telah mendapatkan keuntungan dan apa yang telah diberikan atau dibayar itu atau bila yang dinikmati telah dipakai bagi kepentingannya."

[105] Gusmi, *Akibat Hukum Pemabatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2011.

Yaitu apabila suatu perjanjian melanggar Pasal 1320 ayat 1 dan 2 yang termasuk dalam syarat subjektif karena membahas subjek/ siapa yang melakukan perjanjian, Artinya bagi mereka para pihak baik penjual maupun pembeli apabila tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, suatu perjanjian dapat dibatalkan.

2. Batal Demi Hukum

Yaitu apabila suatu perjanjian melanggar Pasal 1320 ayat 3 dan 4 yang termasuk dalam syarat objektif karena membahas mengenai suatu barang yang menjadi objek perjanjian. Artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Cacat kehendak (*wilsgebreken atau defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu perjanjian yang artinya tidak sempurna dalam satu tujuan yaitu sepakat.[106] Menurut Pasal 1321 KUH Perdata suatu kesepakatan mengandung cacat kehendak jika kesepakatan dilakukan berdasarkan adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwalling*), atau penipuan (*bedrog*). Hal ini juga dapat menjadi dasar untuk melakukan pembatalan suatu perjanjian. Cacat kehendak juga ada kaitannya dengan itikad baik dari para pihak. Itikad baik adalah prinsip dasar dan menjadi bekal para pihak sebelum membuat perjanjian, hal ini bertujuan untuk mencegah perbuatan yang melanggar norma-norma dan aturan hukum.[107]

[106] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 217.

[107] Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan*, ed. 1 cet. 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 185.

Apabila suatu perjanjian dilakukan di hadapan seorang pejabat, maka para pihak yang hadir dan menghadap dianggap memiliki itikad baik.[108]

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam Pasaal 1320 KUH Perdata akan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut;[109]

1. Noneksistensi: apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian.
2. Vernietigbaar: dapat dibatalkan, apabila perjanjian lahir karena adanya suatu cacat kehendak atau ketidakcakapan.
3. Nietig: batal demi hukum, apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai kausa atau kausanya dilarang.

Secara prinsip, PPAT melayani para pihak yang datang untuk dibuatkan akta adalah bersifat pasif. Yang artinya PPAT hanya memasukkan ke dalam akta mengenai apa saja yang disampaikan dan dikehendaki para pihak, PPAT tidak memiliki hak untuk mengubah, mengurangi, atau menambah apa yang telah disampaikan dan dikehendaki para pihak.[110]

Menurut Yahya Harahap, sifat pasif ditinjau dari segi rasio berlaku tidak mutlak, namun dapat dilenturkan secara relative dengan tetap memperhatikan bahwa pada prinsipnya PPAT tidak memiliki kewenangan

[108] Djaja S. Meliala, *Masalah Iitikad Baik Dalam KUH Perdata*, (Bandung: Binacipta, 1987), hlm. 9.

[109] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*), (Surabaya: Kencana, 2009), hlm. 160-161.

[110] R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1987), hlm. 35.

untuk menyelidiki sejauh mana kebenaran keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak. Jika terdapat keterangan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan, maka PPAT harus secara tegas menolak membuat akta yang diminta oleh para pihak.[111]

Dalam penelitian ini, penulis mengkaji akta jual beli yang dibuat berdasarkan surat kuasa yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik sah atas sertifikat hak milik atas tanah. Penulis berpendapat bahwa kasus ini didasari dengan kekhilafan (*dwalling*) dan penipuan (*bedrog*). Menurut ketentuan Pasal 1328 ayat (1) KUHPerdata "Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai salah satu pihak, adalah sedemikan rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut." Selanjutnya dalam Pasal 1328 ayat (2) KUHPerdata menyatakan bahwa "Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan". Pembatalan dalam hal ini juga dapat didasari Pasal 1449 KUH Perdata yang menyebutkan "Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan, atau penipuan menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya".

Menurut Samuel M. P Hutabarat dalam bukunya berpendapat bahwa tindakan penipuan harus memenuhi salah satu dari ketentuan-ketentuan sebagai berikut;[112]

---

[111] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 1982), hlm. 573.

[112] Samuel M. P Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Grasindo, 2010), hlm. 38-40.

1. Penipuan tersebut harus mengenai fakta

   Penipuan terhadi terhadap fakta-fakta yang ada dalam suatu perjanjian yang mana fakta tersebut tidak sesuai atau berbeda dengan kenyataan yang ada.

2. Penipuan tersebut harus terhadap fakta substansial

   Penipuan yang telah dengan sengaja melakukan suatu tindakan dengan segala persiapan seperti dokumen-dokumen palsu atau objek perjanjian palsu.

3. Pihak yang dirugikan berpegangan pada fakta yang ditipu tersebut

   Terhadap semua yang dikatakan jika hal ini diketahui oleh pembeli pada saat penawaran maka sudah jelas pembeli tidak akan mau menutup perjanjian tersebut dengan penjual.

4. Penipuan dengan cara tidak terbukanya informasi

   Penipuan tidak hanya dengan pernyataan tidak sesuai dengan kenyataan melainkan juga terhadap suatu informasi yang tidak diungkapkan.

5. Penipuan dengan kebenaran sebagian

   Dalam hal ini penipuan terjadi dengan hanya mengungkapkan fakta-fakta yang baik saja sementara fakta yang buruk tidak diungkapkan sehingga terjadi penyesatan informasi/ kesalahpahaman akibat tidak lengkapnya informasi yang diberikan.

6. Penipuan dalam bentuk tindakan

Selain dalam bentuk pernyataan, penipuan juga dapat dilakukan dengan suatu tindakan tertentu, misalnya pembelian barang bergerak yang dilakukan dengan pembayaran melalui cek namun ternyata cek yang diterima adalah cek kosong.

Dalam permohonan untuk dibatalkannya suatu perjanjian dapat diajukan dalam gugatan perdata ke Pengadilan Negeri. Pasal 1454 KUH Perdata menentukan bahwa tuntutan pembatalan dalam hal penipuan dapat diajukan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak hari diketahuinya penipuan itu, apabila tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undangan khusus. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT diatur dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Pasal 45 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi sebagai berikut

"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 bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka 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 hal tersebut, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, terhadap akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai suatu bukti dari perbuatan hukum. Pembatalan akta PPAT tersebut dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan akta pembatalan yang dibuat di hadapan Notaris jika perbuatan hukum tersebut belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan.[113] Namun apabila para pihak yang bersengketa maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan pembatalan akta PPAT ke Pengadilan Negeri. Selanjutnya apabila telah dilakukan pendaftaran terhadap akta jual beli di Kantor Pertanahan maka akta PPAT hanya dapat dibatalkan dengan adanya Putusan Pengadilan.

Hakim dalam memutuskan batalnya akta jual beli, menjadikan surat pernyataan salah satu pihak menjadi dasar pertimbangan. Surat pernyataan yang merupakan akta dibawah tangan, kekuatan pembuktiannya hilang apabila disangkal dan dalam putusan ini pihak tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dari isi surat pernyataan tersebut. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 167/K/SIP/1959 menyatakan bahwa jika tanda tangan surat yang merupakan akta dibawah tangan diakui namun isi dari akta dibawah tangan itu disangkal maka nilai kekuatan formil dan pembuktian surat tersebut hilang.[114]

---

[113] Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 95.

[114] Sharon Eunice, "*Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Membatalkan Akta Notariil*", Jurnal Sapientia et Virtus, Vol. 4 No. 1, 2019, hlm. 76-77.

Inti dari gugatan tersebut adalah pihak penggugat yang sekaligus pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 03539/Sendangadi seluas 512 m^2 merasa tidak pernah menjual tanahnya kepada siapapun dan dalam bentuk apapun dan ingin membatalkan jual beli tersebut. Namun, tanah tersebut dijual oleh tergugat I tanpa sepengetahuan pemilik sah, dan dibuatkan surat kuasa menjual dan dilegalisasi oleh Notaris selaku tergugat II, lalu dibuatkan akta jual beli. Akta jual beli tersebt dibuat berdasarkan surat kuasa menjual yang dibuat oleh tergugat I dan dilegalisasi oleh Notaris.[115]

[115] Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G.2016/PN Smn

BAB III

TANGGUNG JAWAB PPAT ATAS PEMBATALAN AKTA YANG DIBUAT DI HADAPANNYA

Dalam Upgrading dan Rakernas II Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bali, Menurut penjelasan Syafran Sofyan, terdapat beberapa permasalahan yang dihadapkan PPAT dalam membuat akta, antara lain;[116]

a. Para pihak, baik penjual maupun pembeli tidak menghadap PPAT, sehingga rentan adanya pemalsuan.
b. PPAT tidak membacakan atau menjelaskan isi akta yang akan ditandatangani para pihak, sehingga rentan terjadi permasalahan.
c. PPAT tidak membukukan dalam buku register akta (reportorium) atau tidak melaporkan ke Badan Pertanahan Nasional.
d. PPAT kurang jeli terhadap identitas para pihak, sehingga rentan terjadi kesalahan.
e. PPAT kurang jeli terhadap keabsahan surat tanah yang diakui milik penjual (terkait Girik/SPPT PBB).

Berdasarkan penjelasan tersebut, bahwa PPAT dalam mengemban tugas jabatannya memang tidak mudah dan banyak permasalahan yang riskan dihadapi sehingga PPAT sering terjerat permasalahan hukum. Maka dari itu, sangat penting bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya untuk

[116] Syafran Sofyan, "*Mengapa Perlu Perlindungan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah*", Pada Upgrading dan Rakernas II PPAT, Badung, 28 April 2017.

menerapkan prinsip kehati-hatian dan menjalankan jabatannya sesuai peraturan yang berlaku.

A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Membuat Akta

Di era modern seperti saat ini, kejahatan juga semakin berkembang karena adanya itikad tidak baik dari pihak-pihak tertentu. PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya sangatlah penting dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta yang bersifat otentik, mengingat banyaknya permasalahan hukum terkait akta otentik yang dibuat PPAT. Prinsip Kehati-hatian ini sebenarnya telah diucapkan oleh PPAT dalam sumpah jabatannya, yang diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yang meyatakan "Bahwa saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak". Pasal ini telah mewakili maksud dan tujuan dari prinsip kehati-hatian. Selain itu, PPAT juga harus memberikan saran atau nasihat hukum kepada para pihak yang bersangkutan. Namun, pada prakteknya beberapa orang menempuh segala proses dengan menghalalkan segala cara untuk mendapatkan keuntungan maupun memudahkan prosesnya.[117]

Permasalahan yang terjadi dalam proses pembuatan akta otentik baik oleh PPAT akibat tidak diaturnya secara rinci dan jelas di dalam Undang-Undang maupaun Peraturan lainnya mengenai prinsip-prinsip yang harus dijalankan PPAT dalam proses pembuatan akta otentik. Sebagai contoh

[117] Lysanza Salawati, et. al., "*Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Gugatan Terkait Dokumen Palsu Dan Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta*", Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I, Vol. 9 No. 3, 2022, hlm.686.

adalah prinsip kehati-hatian, dalam peraturan perundang-undangan terkait pelaksanaan jabatan PPAT tidak memiliki pedoman khususnya dalam hal kehati-hatian yang berguna untuk meminimalisir dan mencegah PPAT terjerat dalam permasalahan hukum akibat itikad tidak baik pihak-pihak tertentu.[118]

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya tidak luput dari segala kesalahan atau kekeliruan baik yang disebabkan oleh perilaku yang tidak profesional atau memang bentuk kelalaian dalam melaksanakan tugan jabatannya. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, PPAT sering bertindak dengan tidak hati-hati dalam proses pembuatan akta otentik yang mengakibatkan PPAT terjerat permasalah hukum dan dapat dikenai sanksi. Seperti halnya kasus yang sedang diteliti oleh penulis, PPAT yang bertindak secara tidak profesional yaitu memihak salah satu pihak serta pemberian keterangan palsu dari salah satu pihak.

Khususnya akta jual beli dengam obyek tanah yang dibuat oleh PPAT tidak boleh mengandung cacat hukum, karena dapat mengganggu proses penerbitan sertifikat tanah bagi pemilik hak. Akta jual beli harus sesuai dengan surat-surat sah yang dibawa oleh para penghadap dan PPAT wajib mengecek dan meneliti surat-surat/ dokumen tersebut. Namun pada praktikya, terdapat PPAT yang mengabaikan kewajibannya untuk mengecek dan meneliti dokumen yang dibawa para penghadap.

[118] Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015), hlm. 1.

Akta PPAT harus dibuat sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.[119] Pada kasus yang sedang diteliti oleh Penulis, Akta Jual Beli Nomor 215/2009 tanggal 03 Desember 2009 yang dibuat berdasarkan Surat Kuasa menjual tanggal 06 April 2009 dinyatakan mengandung cacat hukum dan batal dan tidak sah, sehingga batal demi hukum dan tidak mengikat secara hukum. Hal ini berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn. Pihak yang datang menghadap ke Notaris untuk dibuatkan surat kuasa menjual adalah pihak yang tidak berhak atau tidak memiliki wewenang atas tanah yang bersengketa atau bukan pemilik aslinya dan pembuatan surat kuasa menjual tersebut tidak diketahui dan tanpa seizin pemilik asli tanah yang bersengketa.[120]

Berdasarkan kasus ini, Notaris membuat dan melegalisasi surat kuasa mejual yang tidak sah dan PPAT membuat akta jual beli yang didasarkan oleh surat kuasa menjual yang tidak sah. Arti tidak sah dalam kasus ini karena notaris melegalisasi surat kuasa menjual yang seolah-olah pemilik sah hadir menghadap dan memberikan kuasa terhadap pihak lain, yang pada kenyataannya pemilik sah tidak pernah menjual objek tanahnya kepada siapapun dan dalam bentuk apapun. Berdasarkan Putusan Nomor 92/Pdt.G/2016/PN akta jual beli dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum. Sebagai konsekuensinya, PPAT mendapatkan

[119] Pasal 53 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.

[120] Putusan Pengadilan Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn.

sanski atas pelanggaran tersebut. Secara materi, bentuk ganti rugi dapat dianggap tidak terlalu berat dan terselesaikan apabila ganti rugi telah dibayarkan. Namun secara moral, kerugian yang dialami PPAT yang terbutki bersalah tidak akan berhenti sampai disitu saja. Hal seperti ini jelas memberi dampak buruk bagi PPAT itu sendiri serta jabatan yang dimilikinya dan dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pejabat umum.[121]

Meskipun dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT tidak mengatur secara jelas dan detail, PPAT harus tetap menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas jabatannya, hal seperti ini demi kebaikan PPAT itu sendiri. Dalam dunia perbankan, kehati-hatian biasa disebut dengan *prudent* atau prinsip kehati-hatian perbankan (*prudent banking principle*) yang artinya suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.[122] Tujuan penerapan prinsip kehati-hatian terhadap PPAT agar tidak menimbulkan permasalahan hukum atas akta otentik yang dibuatnya.

Dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian, sebelum proses pembuatan akta otentik, PPAT wajib mempertimbangkan, melihat, memeriksa semua dokumen yang diberikan oleh para penghadap. Termasuk keterangan atau

[121] Ida Bagus Paramaningrat M, "*Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*", Acta Comitas, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Vol. 3 No. 1, 2018, hlm. 60-61.

[122] Djoni S. Gazali & Rahmadi Usman, *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 27.

pernyataan yang disampaikan para penghadap. Keputsan yang diberikan PPAT dalam pembuatan akta otentik sesuai keinginan para pihak harus didasarkan pada argumentasi yuridis ketika menjelaskan procedural kepada para penghadap, termasuk menjelaskan masalah-masalah hukum yang timbul dikemudian hari.[123] Meneliti, mengecek, memeriksa secara hati-hati dan cermat semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen serta mempertimbangkan keterangan atau pernyataan dari para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan dalam akta.[124]

Penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT terkait dengan syarat formil maupun syarat materil dapat mengakibatkan akta tersebut cacat hukum. Penyimpangan terhadap syarat materil berhubungan dengan subyek yang berhak melakukan jual beli (Pembeli dan Penjual) dan obyek yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Sedangkan Penjual adalah pihak yang berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan, yang artinya adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. Penyimpangan terhadap syarat materil juga berhungan dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.[125]

---

[123] Risky Puspitasari S, Djoni S Gozali, "*Implikasi Hukum Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Surat Kuasa* Membebankan *Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan*", Notary Law Journal, Vol. 1 No. 2, Arpil 2012, hlm. 148.

[124] M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 39.

[125] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 77.

Penyimpangan terhadap syarat formil dalam jual beli tanah adalah penyimpangan yang berkaitan dengan proses pembuatan akta jual beli tanah, yang secara khusus diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. Menurut PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, terdapat tahapan yang harus dilakukan PPAT sebelum melakukan proses pembuatan akta otentik, yaitu salah satunya diatur dalam Pasal 97 ayat (1), yang menyebutkan bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu untuk melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setemat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan dafar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan. PPAT juga wajib meminta bukti pembayaran pajak sebelum akta ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dan PPAT tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Pasal 101 ayat (1) PMNA Nomor 3 Tahun 1997 jo. PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012.

Untuk mencegah timbulnya permasalahan hukum yang menjerat PPAT, penerapan prinsip kehati-hatian dalam rangka melaksanakan tugas jabatannya dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut;[126]

1. Melakukan pengecekan terhadap identitas para pihak.

   Sebelum melangkan lebih jauh mengenai akta otentik atas kehendak para pihak. PPAT harus melakukan pengecekan identitas para pihak yang bersangkutan. Pengecekan ini bertujuan untuk menghindari adanya pemalsuan identitas dari pihak-pihak tertentu yang memiliki itikad tidak baik serta agar syarat sah akta otentik dapat terpenuhi dengan baik, tidak menimbulkan kecacatan.

2. Memverifikasi secara cermat data subjek dan objek para pihak.

   Selain melakukan pengecekan terhadap identitas para pihak, PPAT juga harus melakukan pengecekan dan memverifikasi segala dokumen yang berkaitan dengan data-data subjek maupun objek dari para pihak. Pengecekan dan verifikasi segala dokumen terkait dalam pembuatan akta otentik atas kehendak para pihak ini bertujuan untuk memvalidasi agar tidak ada kecacatan dalam akta otentik. Sebagai contoh, apakah para pihak yang bertindak adalah pihak yang berwenang dan cakap hukum, apakah dokumen yang berkaitan dengan akta yang akan dibuat telah lengkap dan benar adanya/ keasliannya (tidak dipalsukan).

3. Membuat tenggang waktu dalam proses pembuatan akta otentik.

[126] Ida Bagus Paramaningrat M, "*Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*", *op. cit*., hlm. 68-69.

Tenggang waktu dalam proses pembuatan akta otentik ini berguna agar PPAT tidak terburu-buru dan dapat mengecek kembali terhadap akta otentik yang dibuat. Karena tidak menutup kemungkinan permasalahan hukum yang timbul juga diakibatkan kelalaian dari PPAT dalam proses pembuatan akta otentik.

4. Bertindak hati-hati, cermat, teliti terhadap segala dokumen dan keterangan yang berasal dari para pihak dan pembuatan akta otentik itu sendiri.

   Permasalahan hukum dapat timbul akibat adanya itikad tidak baik dari para pihak, namun juga dapat timbul akibat kelalaian PPAT itu sendiri dalam membuat akta. Maka PPAT harus bertindak hati-hati, cermat dan teliti dari awal hingga proses pembuatan akta otentik selesai.

5. Memenuhi segala syarat Teknik pembuatan akta.

   Akta dapat disebut akta otentik yang memiliki sifat pembuktian yang sempurna apabila dalam proses pembuatannya telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Syarat tersebut terbagi menjadi dua (2) yaitu syarat formil dan syarat materiil.

6. Melaporkan kepada pihak yang berwajib apabila terdapat indikasi Pencucian Uang dalam proses transaksi.

   Pada saat ini menunjukkan bahwa salah satu tindak pidana pencucian uang yang berasal dari tindak pidana korupsi oleh koruptor seringkali memanfaatkan Notaris melalui bidang real estate berupa jual beli tanah maupun bangunan. Sebagai contoh, kasus pencucian uang

yang dilakukan Mantan Kepala Korps Lalu Lintas Polri, Inspektur Jendral Djoko Susilo yang melibatkan empat Notaris/PPAT di Jakarta Pusat diperiksa oleh Komisi Pemberantasan Korupsi.[127]

Menurut Notaris PPAT Yenny Nurmawati, S.H., M.Kn mengatakan bahwa terkait keterangan/dokumen palsu yang berasal dari salah satu pihak yang menghadap, hal tersebut bukan menjadi kesalahan PPAT dalam menjalaankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Pihak yang hadir dan menghadap ke PPAT dianggap memiliki itikad baik terkait dengan kepentingannya. Dalam hal ini, PPAT hanya memenuhi kebutuhan para pihak terkait pembuatan suatu dokumen yang bersifat otentik.

Sebelum melangkah lebih jauh terkait akta yang akan dibuat, PPAT memberikan saran hukum agar tidak terjadi kesalahapahaman antara para pihak dan berjalan sesuai dengan prosedur hukum yang telah ditentukan. Maka PAT harus melakukan beberapa hal sebagai berikut;

1. Menanyakan secara detail dan jelas keperluan para pihak.
2. Pemberian saran hukum secara detail dan jelas kepada para pihak agar tidak terjadi kesalahpahaman antara para pihak dengan PPAT.
3. Apabila telah terjadi kesepakatan untuk melanjutkan proses pembuatan akta otentik atau dokumen lainnya yang bersifat otentik, PPAT meminta identitas dan dokumen-dokumen lainnya untuk dilakukan pengecekan secara detail.

[127] http://www/kpk.go.id/id/ Komisi Pemberantasan Korupsi, diakses pada 28 Juli 2022,

4. Apabila identitas atau dokumen lainnya telah selesai dalam proses pengecekan. Sebelum proses pembuatan akta otentik, PPAT membuat Surat Pernyataan Keaslian yang ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan.
5. Apabila Surat Pernyataan Keaslian telah disetujui dan ditandatangani oleh para pihak, maka proses pembuatan akta otentik dapat dimulai.

PPAT tidak dapat atau tidak memiliki wewenang untuk mengecek keaslian identitas atau dokumen lainnya yang dibawa para pihak. Sesuai dengan tugas dan wewenangnya, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat dokumen-dokumen yang bersidat otentik. Perihal keaslian identitas atau dokumen lainnya yang terkait dengan pembuatan akta otentik, PPAT tidak dapat menilai asli atau tidaknya. Artinya PPAT dalam proses pengecekan identitas atau dokumen lainnya hanya sebatas mengecek apakah sesuai dengan yang berkepentingan atau tidak.

Notaris PPAT Yeny Nurmawati, S.H., M.Kn mengatakan, pengecekan identias ataupun dokumen lain lebih mudah pada jaman dulu karena dapat dilihat langsung fisiknya. Pada jaman sekarang semua sudah online yang artinya hanya dapat melihat hasil scan. PPAT tidak bisa membedakan apakah hasil scan tersebut berasal dari dokumen yang asli atau fotocopyan atau dokumen yang telah dipalsukan.[128]

[128] Wawancara dengan Notaris PPAT Yeny Nurmawati, S.H., M.Kn di Kabupaten Sleman, Yogyakarta, pada tanggal 29 Juli 2022.

Notaris/PPAT Yenny Nurmawati, S.H., M.Kn menambahkan bahwa khusus mengenai pembuatan akta-akta peralihan hak atas tanah/ jual beli tanah terutama pada tanah yang belum bersertifikat yaitu berupa girik, petok, kikitir, SPPT. Maka PPAT harus bertindak lebih cermat, yaitu sebagai berikut;

1. Memperhatikan alas hak (recht title) apa penjual mengalihkan tanah tersebut;
2. Riwayat mengenai tanah tersebut;
3. Keterangan tidak sengketa tanah tersebut;
4. Apabila diperlukan kepala desa, sekretaris desa dijadikan saksi karena mereka mengetahui riwayat tanah tersebut di wilayahnya.

Pada dasarnya PPAT tidak wajib untuk memeriksa kebenaran formal terkait dokumen yang telah dikeluarkan oleh instansi tertentu, namun apabila PPAT masih ragu terkait kebenaran dokumen formal tersebut maka PPAT dapat meminta penghdap untuk membuat suart pernyataan. Notaris PPAT Dr. Mulyoto, S.H.,M.Kn. menyebutkan untuk mencegah atau meminimalisir mengenai identitas, keterangan dan dokumen palsu dari para pihak, maka PPAT dapat membuat Surat Pernyataan Keaslian yang ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan di hadapan PPAT. Tujuan dibuatnya Surat Pernyataan Keaslian ini adalah untuk menyatakan bahwa identitas, keterangan, dan dokumen yang diberikan para pihak kepada PPAT adalah asli atau yang sebenar-benarnya. Apabila terjadi permasalahan hukum dikemudian hari yang bukan disebabkan oleh

kesalahan/kelalaian PPAT dan terbukti bahwa terdapat dokumen atau keterangan yang palsu berdasarkan putusan hakim, maka PPAT tidak dapat diasalahkan dengan dasar Surat Pernyataan Keaslian tersebut. Hal ini juga sebagai bentuk perlindungan atas tugas jabatannya yang dijalankan serta PPAT dapat menggugat balik pihak yang telah merugikan PPAT atas terjadinya permasalahan hukum akibat dokumen/keterangan palsu yang diberikan.

Berikut contoh redaksi dalam Surat Pernyataan Keaslian menurut Notaris PPAT Dr. Mulyoto, S.H.,M.Kn. "Yang bertanda tangan dibawah ini . . . menyatakan bawhwa Notaris/PPAT . . . bahwa telah memberikan penjelasan kepada kami, bahwa kami selaku penghadap tidak diperbolehkan/ tidak akan memberikan keterangan/ dokumen palsu dalam hal pembuatan akta. Apabila dikemudian hari terjadi sengketa dan terbukti bahwa keterangan/ dokumen tersebut adalah palsu dan menimbulkan akibat hukum baik perdata maupun pidana, maka Notaris/PPAT tidak turut serta bertanggungjawab" lalu disetujui dan ditandatangani oleh para penghadap yang berkepentingan.[129]

Dalam kasus yang sedang diteliti penulis, Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian pada proses awal yaitu legalisasi surat kuasa menjual. Notaris melegalisasi surat kuasa menjual tanpa dihadiri seluruh pihak khususnya pihak pemberi kuasa. Pada putusan pengadilan disebutkan

[129] Wawancara dengan Notaris PPAT Dr. Mulyoto, S.H.,M.Kn. di Kabupaten Boyolali, pada tanggal 28 Juli 2022.

bahwa seolah-olah seluruh pihak telah datang menghadap dan setuju terhadap pembuatan surat kuasa menjual tersebut. Kemudian PPAT yang juga menjabat sebagai Notaris tersebut membuat akta jual beli dengan obyek tanah berdasarkan surat kuasa menjual yang dilegalisasi oleh Notaris. Artinya PPAT yang juga menjabat sebagai Notaris juga tidak memenerapkan prinsip kehati-hatian.

Salah satu syarat sah legalisasi adalah para pihak yang berkepentingan atas suatu surat dibawah tangan hadir dan menghadap di Notaris. Legalisasi adalah para pihak membuat sendiri surat atas kehendak mereka di atas kertas bermaterai cukup, lalu dibawa ke Notaris, ditandatangani di hadapan Notaris, kemudian dicatatkan dalam Buku Legalisasi. Tanggal pada saat penandatanganan di hadapan Notaris tersebut, sebagai tanggal terjadinya perbuatan hukum, yang melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak yang berkepentingan.

Notaris yang menyaksikan dan mengesahkan tanda tangan, menetapkan kepastian tanggal, sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk menjelaskan/ membenarkan/ memastikan bahwa benar pada tanggal sebagaimana tertulis dalam Buku Legalisasi, para pihak membuat perjanjian dibawah tangan dan menghadap pada Notaris untuk menandatangani/ mengesahkan surat tersebut. Apabila dalam proses legalisasi, salah satu pihak yang berkepentingan tidak dapat hadir, maka proses legalisasi tidak dapat dilanjutkan. Jika tetap dilanjutkan maka legalisasi surat dibawah tangan tersebut tidak sah.

Selain dengan membuat Surat Pernyataan Keaslian sebagai bentuk perlindungan terhadap PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik, maka adanya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Menteri agar PPAT bekerja dengan profesional berdasarkan peraturan perundang-undang terkait PPAT. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Pembinaan Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik. Kemudian pengawasan adalah kegiatan administratif yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Agar pembinaan dan pengawasan dapat berjalan dengan baik, Menteri membentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang terbagi menjadi 3 yaitu sebagai berikut;

1. MPPP adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat yang dibentuk dan ditetapkan oleh Menteri dan berkedudukan di Kementerian.
2. MPPW adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah yang dibentuk dan ditetapkan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri dan berkedudukan di Kantor Wilayah BPN.

3. MPPD adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah yang dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atas nama Menteri dan berkedudukan di Kantor Pertanahan.

Hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada saat proses peralihan hak atas tanah karena jual beli, PPAT harus memperhatikan proses-prosesnya dan syarat-syaratnya agar dikemudian hari tidak timbul permasalahan akibat kelalaian atau kesalahan PPAT serta hal ini juga bentuk dalam penerapan prinsip kehati-hatian. Terdapat syarat-syarat yang hars terpenuhi dengan baik dan benar dalam melakukan jual beli tanah, yaitu syarat materiil dan syarat formil, sebagai berikut;[130]

1. Syarat Materiil

   Syarat materiil adalah syarat penentu terhadap sahnya suatu jual beli tanah, yaitu sebagai berikut;

   a. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan

      Yang berhak/ wewenang untuk menjual suatu bidang tanah adalah pemegang sah hak atas tanah yang disebut pemilik yang Namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat. Apabila pemilik tanah lebih dari satu orang, maka yang berhak menjual adalah seluruk pemilik secara bersama-sama.

[130] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet. 6, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 77-79.

Artinya bila salah 1 pemilik tidak setuju, maka pemilik lain tidak dapat menjual sampai pada akhirnya para pemilik menemukan kesepakatan untuk menjual.

b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Untuk menentukan yang berhak atau tidaknya seorang pembeli adalah tergantung pada hak yang melekat pada tanah tersebut. Subjek pemegang hak atas tanah adalah sebagai berikut;

1) Hak Milik
2) Hak Guna Usaha
3) Hak Guna Bangunan
4) Hak Pakai

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa serta tidak dalam sita jaminan

Tanah yang menjadi objek jual beli tidak boleh berada dalam sengketa maupun sita jaminan dan harus dibuktikan kebenarannya dengan melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan.

d. Kecakapan Para Pihak

Penjual dan Pembeli harus memenuhi kecakapan menurut peraturan perundang-undangan. Apabila penjual atau pembeli belum dewasa maka jual beli harus diwakili oleh walinya, penjual atau pembeli yang berada di dalam pengampuan maka harus diwakili oleh pengampu atau curator, penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa maka penerima kuasa tersebut

menunjukkan surat kuasa notarial, dan apabila hak atas tanah yang akan dijal merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan dari suami/ istri yang dituangkan dalam akta jual beli.[131] Selain itu, jual beli harus dilakukan secara terang, riil dan tunai. Terang artinya perbuatan hukum tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu PPAT. Riil atau nyata artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut menunjukkan bahwa secara nyata adanya perbuatan hukum jual beli sebagaimana yang dimaksud. Tunai artinya harga jual beli dibayarkan secara tunai atau lunas. Apabila harga belum lunas, proses jual beli tidak dapat dilakukan.[132]

Keempat syarat tersebut harus dipenuhi, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, misalnya penjual bukan orang yang berhak atau pembeli tidak memenuhi syarat sebagai pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan berada dalam sita jaminan maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah atau batal demi hukum.[133]

2. Syarat Formil

[131] J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2009), hlm. 86-87.

[132] Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 330.

[133] Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2.

Syarat formil untuk melakukan jual beli atas tanah adalah dibuatkannya Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dengan cara jaul beli dilakukan dalam 3 (tiga) tahap yaotu sebagai berikut;[134]

a. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli

Sebelum dibuatkan akta jual beli atas tanah oleh PPAT, penjual dan pembeli harus melengkapi data-data yang diperlukan, adalah sebagai berikut;

1) Penjual: sertifikat asli hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, identitas diri, bukti pembayaran PBB, surat persetujuan suami/ istri apabila objek jual beli merupakan harta bersama, kartu keluarga.
2) Pembeli: identitas diri, kartu keluarga, uang tunai pembayaran atau bentuk pembayaran lain yang telah disepakati.

Selanjutnya setelah data/ dokumen antara penjual dan pembeli telah lengkap, PPAT harus mengecek keaslian data yang diberikan baik dari penjual maupun pembeli. Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PPAT berwenang untuk menolak membuat akta jual beli hak atas tanah apabila sebagai berikut;

[134] *Ibid*., hlm. 90.

1) Penjual tidak menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah tersebut atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan atau dengan kata lain terhadap sertifikat tersebut diragukan keasliannya.
2) Salah satu atau kedua belah pihak tidak berwenang melakukan jual beli.
3) Syarat adanya ijin untuk melakukan jual beli tidak dipenuhi yang mana terdapat keharusan adanya ijin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah
4) Objek jual beli sedang dalam sengketa.
5) Syarat-syarat yang telah ditentukan tidak dipenuhi atau dilanggar larangan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

b. Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah data/ dokumen antara penjual dan pembeli telah lengkap dan telah di cek keasliannya oleh PPAT. Maka tahan selanjutnya adalah pembuatan akta jual beli yang harus dihadiri para pihak (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis. Surat kuasa bagi penjnual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli dapat dibuat dengan akta dibawah tangan yang dilegalisir. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 memberikan kewenangan terhadap PPAT untuk membuat akta jual

beli dan memberikan pedoman atau ketentuan mengenai bentuk akta dan tata cara pengisian.

PPAT wajib membacakan isi akta jual beli kepada para pihak dan memberikan penjelasan mengenai isi, maksud dan tujuan pembuatan akta dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Tahap selanjutnya adalah penandatanganan akta oleh PPAT dan para pihak yang harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi.

c. Penyelesaian Akta Jual Beli

Tahap selanjutnya adalah lembar pertama akta jual beli dan dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinytya akta yang bersangkutan. Setelah dilakukan pencatatan pemegang hak baru pada sertifikat hak atas tanah, maka artinya telah selesai dilakukan balik nama dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru oleh Kantor Pertanahan dalam bentuk sertifikat.

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan.

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjal dan pembeli) diberi salinannya.[135]

1. Pendaftaran Peralihan Hak

   Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumendokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

[135] Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bekasi: Pustaka Sutra, 2007), hlm.36

Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:[136]

a) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
b) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
c) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
d) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
e) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
f) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
g) Izin pemindahan hak bila diperlukan,
h) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan

[136] Urip Santoso, *op. cit.,* hlm. 377.

i) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.

2. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.[137]

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid

[137] A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, (Bandung: Mandar Maju, 1990), hlm. 14.

menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

B. Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta yang Dibuatnya

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Meskipun sudah diatur oleh peraturan, tidak menutup kemungkinan PPAT melakukan kesalahan dalam menjalankan tugas jabatannnya dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Apabila PPAT terbukti bekerja sama dengan salah satu pihak untuk

berbuat sesuatu yang akibatnya merugikan pihak lain, maka PPAT harus bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya.

Bentuk tanggung jawab PPAT bergantung pada putusan hakim di pengadilan. Dalam kasus yang sedang diteliti penulis, PPAT dijatuhi sanksi berupa ganti rugi. Dalam UUJN, apabila notaris melakukan kesalahan atau pelanggaran, ada beberapa bentuk sanksi yang dapat diberikan, seperti pada pasal 16 ayat 11 yaitu peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat. Pemberian sanksi tersebut bergantung pada keputusan Majelis Pengawas dan Pembina Pusat, Majelis Pengawas dan Pembina Wilayah, Majelis Pengawas dan Pembina Daerah. Jadi, bagi PPAT yang melakukan pelanggaran dapat dikenai 2 (dua) sanksi yaitu pertama sanksi berdasarkan putusan hakim dan sanksi berdasarkan majelis pengawas dan pembina PPAT.[138]

Maka, PPAT yang melakukan pelanggaran/ kesalahan dalam menjalankan tugas jabatannya dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak dapat dimintai pertanggungjawaban. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu. Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta otentik

[138] Wawancara dengan Notaris PPAT Rio Kustianto Wironegoro, S.H.,M.Hum. di Yogyakarta, pada tanggal 22 Juli 2022.

menimbulkan konsekuensi baginya untuk mempertanggungjawabkan atas perbuatan tersebut. [139]

Secara perdata hakim akan melibatkan PPAT untuk mencari kebenaran formil dalam akta tersebut, kebenaran formil adalah kebenaran yang dikemukakan oleh para pihak. Peran PPAT disini adalah hanya sebatas mencatat atau menuangkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang dituangkan dalam bentuk akta otentik. PPAT tidak bertanggung jawab mencari kebenaran materiil atas akta tersebut.

Pada hakekatnya, PPAT memiliki peran netral dalam pembuatan akta yang dikehendaki oleh para pihak. Akan tetapi, PPAT berkewajiban untuk memberikan penyuluhan/ saran/ nasihat hukum kepada para pihak atas perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Namun, PPAT bertanggungjawab atas kebenaran materiil apabila nasihat hukum yang diberikan teradapat kekeliruan dikemudian hari. Mengacu pada Pasal 1365 KUH Perdata, maka sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah penggantian biaya, ganti rugi, atau bunga yang didasarkan pada suatu hubungan hukum antara PPAT dengan para pihak yang menghadap dan apabila ada pihak yang secara langsung dari suatu akta menderita kerugian, maka juga bisa menuntut secara perdata kepada PPAT.[140]

---

[139] Livia Clarista, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016", Jurnal Hukum Adigama, Vol. 1 No. 2, Desenber 2018, hlm. 2-3.

[140] Aprilia Putri S, *"Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik"*, Jurnal Akta, Vol. 5 No. 1, 2018, hlm. 265.

Kategori pelanggaran dengan konsekuensi yang harus diterima sebagai akibat dari perbuatan yang telah dilakukan PPAT terbagi menjadi 3 (tiga) hal yaitu sebagai berikut;

1. PPAT dalam menjalankan tugas jabatannnya tidak lagi mengindahkan etika profesi. Apabila didasarkan pada prinsip kepatutan, segi moral, agama dan hati Nurani, seharusnya seorang pejabat umum yang sebelumnya telah melakukan sumpah jabatan tidak akan melakukan hal-hal yang dapat merugikan orang lain, terlebih lagi PPAT mengemban jabatan yang terhormat dan memegang amanat. Apabila PPAT telah melakukan pelanggaran, maka tingkat kepercayaan masyarakat akan turun bahkan bisa hilang.
2. Pelanggaran terhadap kode etik, artinya pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terhadap etika berprofesi yang telah dibukukan atau peraturan-peraturan yang telah ditetapkan secara tertulis dan mengikat. Melalui sumpah profesinya, artinya PPAT dianggap telah mengerti, memahami segala aturan yang ada dan wajib mentaati serta dikenakan sanksi sebagai konsekuensi bagi yang melanggar peraturan tersebut.
3. Pelanggaran terhadap kode etik yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. PPAT yang melakukan pelanggaran kode etik sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan

maka penyelesaiannya berdasarkan ketentuan itu sendiri, sehingga kepastian hukum terhadap profesi notaris lebih terjamin.[141]

Mengenai tanggung jawab PPAT atas akta yang dibuatnya terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu sebagai berikut;

1. Tanggung Jawab PPAT secara Perdata

   Untuk menentukan adanya suatu pertanggungjawaban secara perdata yang dilakukan oleh seorang Notaris maka harus dapat dijabarkan unsur-unsur tersebut, yaitu sebagai berikut:[142]

   a. Adanya suatu perbuatan.
   b. Perbuatan tersebut melanggar hukum.
   c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
   d. Adanya kerugian bagi korban
   e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

   Tanggung jawab PPAT secara perdata atas akta yang dibuatnya adalah suatu perbuatan melawan hukum yang mengacu pada pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan melawan hukum memiliki 2 (dua) sifat yaitu aktif dan pasif. Perbuatan melawan hukum bersifat aktif adalah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan perbuatan melawan hukum bersifat pasif adalah tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak

[141] Riad Ladika Gutan, S.H., "*Tanggung Jawab Notaris Atas Pelanggaran Kode Etik Dalam Pembuatan Akta Otentik*", Tesis, Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, hlm. 91-92.

[142] Ryno Bagas R, Endang Sri K, "*Tanggung Gugat Notaris Atas Kelalaian Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank*", Jurnal Transparansi Hukum, Vol. 1 No. 1, 2018, hlm. 49-50.

lain dapat menderita kerugian.[143] Unsur dari perbuatan melawan hukum yaitu adanya kesalahan dan adanya kerugian.[144] PPAT dapat dituntut untuk membayar ganti rugi dalam hal adanya kesalahan yang dilakukan, adanya kerugian yang diderita. Hal ini berhubungan dengan sebab akibat antara kesalahan yang dilakukan PPAT dengan kerugian yang ditimbulkan.[145]

Pemberian ganti rugi adalah bentuk pertanggungjawaban PPAT atas pelanggaran yang dilakukan. Kerugian dalam hukum perdata dibagi menjadi 2 (dua) yaitu sebagai berikut;[146]

a. Kerugian Materiil

Adalah kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita berupa biaya, rugi dan bunga. Bentuk ganti rugi materiil berupa uang yaitu pengembalian biaya pembuatan akta atau dapat berupa pembuatan akta kembali di Kantor PPAT berbeda yang dibiayai oleh PPAT yang menimbulkan kerugian tersebut.

b. Kerugian Immateriil

Adalah kerugian dari kehilangan keuntungan atau kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh klien di kemudian

---

[143] Ima Erlie Yuana, *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,* Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm. 87.

[144] Rosa Agustina, *op. cit,* hlm. 50.

[145] Fajriatul Tivani Haridhy, et. al., "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli", Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 7 No. 2, Agustus 2019, hlm. 328.

[146] Yogi Kristrianto, et. al., "Tanggung Jawab Dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan Dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah", Jurnal Interprestasi Hukum, Vol. 1 No. 2, hlm. 201.

hari. Untuk ganti rugi immaterial sulit rasanya menggambarkan hakekat dan takaran obyektif dan konkrit sesuatu kerugian immaterial.

Ganti rugi sebagai akibat dari pelanggaran norma, dapat disebabkan juga karena adanya wanprestasi yang merupakan sumber perikatan dan perbuatan melawan hukum yang merupakan perikatan bersumber Undang-Undang. Ganti Rugi sebagai wanprestasi yang diatur dalam KUH Perdata, dapat juga diberlakukan bagi ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum. Mengingat adanya bentuk kerugian materiil dan immaterial, maka wujud ganti rugi dapat berupa natura (uang) maupun innatura (barang).

Setiap orang berhak menuntut ganti rugi dan menggugat PPAT ke pengadilan karena adanya suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada dirinya. Serta PPAT bertanggungjawab secara tanggung renteng antara PPAT dan staf di kantor sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1367 KUH Perdata. Demikian pula jika ternyata gugatan tersebut tidak terbukti dan ditolak, maka tidak menutup kemungkinan PPAT yang bersangkutan untuk mengajukan gugatan balik kepada mereka atau pihak yang telah menggugatnya.[147] Terkait dengan gugatan perdata yang beruhubungan dengan akta otentik, ada 2

[147] Muhammad Tiantanik Citra M, *"Tanggung Jawab Perdata Notaris Terhadap Akta Yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap"*, Lentera Hukum, Vol. 5 Issue 1, Universitas Jember, 2018, hlm. 17.

(dua) kemungkinan kedudukan PPAT dalam gugatan perdata tersebut, yaitu;

a. PPAT dipanggil sebagai saksi di pengadilan terkait dengan akta yang telah dibuat di hadapannya atau oleh dirinya yang dijadikan sebagai alat bukti dalam gugatan perdata;
b. PPAT dipanggil sebagai tergugat yang dilayangkan di pengadilan terkait akta otentik yang dibuat di hadapannya karena dianggap telah merugikan pihak lain.[148]

Dalam hal adanya penyangkalan bahwa pihak yang merasa dirugikan atas kesalahan yang dilakukan PPAT harus bisa membuktikan ketidakbenaran tersebut mengenai kepastian:

a. Hari, tanggal, bulan dan tahun penghadap.
b. Waktu penghadap.
c. Tanda tangan yang tercantum dalam minuta akta.
d. Merasa tidak pernah menghadap.
e. Akta tidak ditandatangani di hadapan PPAT.
f. Akta tidak dibacakan.
g. Alasan lain berdasarkan formalitas akta.

Penyangkalan tersebut diajukan dalam bentuk gugatan ke pengadilan negeri oleh pihak yang merasa dirugikan. Jika gugatan mengenai ketidakbenaran akta yang dibuat PPAT itu tidak terbukti di

[148] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Cetakan Ke-2, op. cit*., hlm. 21.

muka persidangan, maka akta PPAT tersebut tetap berlaku sebagai alat bukti yang bernilai sempurna dan mengikat para pihak yang berkepentingan sepanjang tidak dibatalkan oleh para pihak itu sendiri atau berdasarkan putusan pengadilan. Namun apabila gugatan untuk menyangkal ketidakbenaran akta tersebut terbukti, maka kedudukan akta PPAT akan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dimana nilai pembuktian akan tergantung apda pihak atau hakim yang menilainya. Akibat terdegradasinya akta otentik menjadi akta dibawah tangan yang berdampak pada kerugian materiil yang dialami oleh pihak yang menggugat dan pihak tersebt dapat membuktikan mengenai kerugian yang dialaminya, maka penggugat tersebut dapa meminta sejumlah ganti rugi. [149]

Apabila notaris yang digugat tidak dapat membayar kerugian materiil yang telah ditetapkan dalam putusan pengadilan terhadap penggugat, maka dengan berdasar pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, PPAT dapat dinyatakan pailit. Kepailitan ini dapat dijadikan dasar pemberhentian sementara PPAT dari jabatannya. Hal ini didasarkan pada Pasal 9 ayat 1 huruf a UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dimana Notaris dapat diberhentikan sementara apabila dalam proses pailit atau dalam masa penundaan terhadap

[149] Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, *op. cit*., hlm. 120.

kewajiban pembaran untang dan Pasal 10 ayat 4 huruf e PP Nomor 24 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

2. Tanggung Jawab PPAT secara Pidana

Tanggung jawab PPAT secara pidana memang tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Peraturan Jabatan PPAT, namun PPAT dapat di proses secara pidana apabila melakukan perbuatan pelanggaran pidana. Dalam menjalankan tugas jabatannya, PPAT tidak dimintai pertanggungjawaban karena PPAT hanya mencatat dan membukukan dalam bentuk akta apa yang disampaikan oleh para pihak. Apabila para pihak memberikan keterangan palsu maka menjadi tanggung jawab pihak itu sendiri.[150] Yang dapat dipertanggungjawabkan atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT apabila PPAT itu melakukan penipuan atau tipu muslihat.[151] Sebagai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT adalah berupa akta otentik yang dibuat akan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum.

Peraturan Jabatan PPAT memang tidak mengatur mengenai sanksi apabila PPAT melakukan pelanggaran tindak pidana. Oleh karena itu pada asas legalitas yang merupakan prinsip-prinsip KUHP bahwa:

---

[150] Andi Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2008), hlm. 32.

[151] Notodisoerjo R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, *op. cit.*, hlm. 83.

a. Negara Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang 1945.
b. Negara menjamin setiap warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan.
c. Setiap warga negara tanpa kecuali wajib menjunjung hukum dan pemerintah.[152]

Mempidanakan PPAT berdasarkan aspek-aspek formal saja tanpa menggali lebih dalam mengenai unsur kesalahan, kelalaian ataapun kesengajaan dari PPAT merupakan tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, seperti:

a. Dalam hal PPAT dituduh membuat surat palsu atau memalsukan surat seoalah-olah surat tersebut adalah surat asli dan tidak dipalsukan (Pasal 263 ayat 1 KHP), melakukan pemalsuan surat dan pemalsuan tersebut telah dilakukan dalam akta otentik (Pasal 264 ayat 1 angka 1 KUHP) mencantumkan suatu keterangan palsu dalam satu akta otentik (Pasal 266 ayat 1 KUHP). Hal yang perlu diketahui bahwa PPAT tidak membuat surat akan tetapi PPAT membuat akta, sehingga perlu dibedakan antara akta dengan surat.

Surat mengandung makna alat bukti yang dibuat dan dipergunakan untuk maksud dan tujuan tertentu tanpa terikat prosedur tertentu yang diatur dalam Undang-Undang. Sedangkan

[152] M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP (Penyidikan Dan Penuntutan)*, Edisi Kedua, (Sinar Grafika: Jakarta, 2000), hlm. 36.

akta memiliki makna alat bukti yang sejak awal dibuatnya digunakan sebagai alat bukti yang memiliki nilai sempurna untuk maksud dan tujuan tertentu di hadapan atau oleh pejabat berwenang dengan mengacu pada prosdur pembuatan yang telah diatur dan ditetapkan. Dalam kaintannya dengan Pasal 263 ayat 1 KUHP bahwa akta PPAT tidak bisa serta merta dipersamakan dengan surat pada umumnya karena dari kaedah pembuatannya yang berbeda.

b. Setiap keterangan atau pernyataan yang diberikan para pihak pada saat menghadap PPAT adalah bahan utama dalam pembuatan akta otentik sesuai dengan keingnan para pihak. Apabila dikemudian hari keterangan atau pernyataan tersebut diduga palsu atau dicantumkan ke dalam akta otentik yang dibuat PPAT tidak serta merta menjadikan akta tersebut menjadi palsu. Keterangan atau pernyataan palsu tersebut adalah tanggung jawab pihak yang menghadap sendiri karena tidak ada kewajiban bagi PPAT untuk meneliti lebih dalam mengenai maksud dan tujuan penghadap untuk dibuatkan akta.[153]

Menurut Habib Adjie, perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta otentik yaitu sebagai berikut;

a. Membuat suat palsu/yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana);

[153] Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, *op. cit.*, hlm. 123.

b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUH Pidana);
c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUH Pidana);
d. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUH Pidana);
e. Membant membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan srat palsuu/yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUH Pidana).

Terdapat kriteria yang menjadi batasan untuk dapat mempidanakan seorang PPAT yaitu sebagai berikut:

a. Apabila dengan sengaja dan penuh kesadaran seorang PPAT turut serta bersama-sama dengan salah satu pihak untuk melakukan tindakan hukum terhadap aspek formal akta yang dibuat di hadapan atau oleh PPAT demi menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak lain;
b. Apabila akta yang dibuat di hadapan atau oleh PPAT dapat dibuktikan bahwa dalam pembuatannya tidak berdasar atau bertentangan dengan peraturan yang telah ditetapkan;
c. Tindakan PPAT tidak sesuai Kode Etik.

Menurut Agus Riyanto, tanggung jawab di bidang pidana meliputi potensi delik pidana yang mungkin dilakukan Notaris maupun PPAT baik yang dilakukan dengan sengaja (*opzettelijk, intentional*), missal Pasal 23 KUHP, Pasal 415, Pasal 416, Pasal 417 KUHP, pasal 263 ayat (1) KUHP, maupun yang dilakukan akibat kelalaian (*bersoepsfout, negligence*), seperti pelanggaran terhadap pasal 266 KUHP yang mengatur tentang pemalsuan surat. Akan tetapi, yang perlu diperhatikan bahwa PPAT tidak bertanggungjawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang menghadap PPAT yang bersangkutan.[154]

3. Tanggung Jawab PPAT secara Administratif

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta otentik. Akta tersebut dapat menimbulkan masalah apabila dalam proses pembuatannya terdapat syarat-syarat yang tidak terpenuhi. Dalam kasus yang diteliti oleh penulis, bahwa pelanggaran dilakukan oleh Notaris yang bekerja sama oleh pihak tertentu untuk membuat dan melegalisasi surat kuasa menjual tanpa adanya izin dari pihak yang sah dari tanah tersebut dan PPAT membuat akta jual beli tanah yang tidak dihadiri oleh pihak yang sah sebagai pemilik tanah dan ada pihak yang mengaku telah menerima kuasa untuk menjual tanah tersebut. Oleh

[154] Agus Riyanto, "*Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi Dengan Jaminan Hak Atas Tanah di Kota Batam*", Jurnal Cahaya Keadilan, Vol. 5 No. 1, hlm. 23-24.

karenanya, produk yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT mengandung cacat hukum.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, pada Pasal 38 ayat (1) menyatakan bahwa dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli, harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Pasal 39 ayat (1) huruf c menyatakan bahwa PPAT dilarang atau menolak untuk membuat akta, apabila salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

Terkait pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli, Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur sanksi sebagai konsekuensi dari pelanggaran yang dilakukannya, yaitu:

"PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunnjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut".

Selain itu, dilihat dari kode etik IPPAT, pada Pasal 6 diatur, bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenakan sanksi

berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara (*schorsing*) dari keanggotaan IPPAT, pemecatan (*onzetting*) dari keanggotaan IPPAT dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Sanksi tersebut menyesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran kode etik yang dilkaukan oleh anggota IPPAT tersebut. Terhadap Notaris mengacu pada Pasal 16 ayat (11) menyatakan bahwa sanksi berupa: peringatan tertulis, pemberhentian sementaara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Sedangkan Bagi PPAT yang melakukan kesalahan dalam membuat akta otentik, baik sengaja maupun tidak sengaja karena lalai, sebagai konsekuensinya adalah menerima sanksi Administratif. Berdasarkan 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 menyebutkan, penyimpangan terhadap syarat formil dan materiil tersebut termasuk dalam pelanggaran berat. PPAT dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia dan denda administratif.[155]

Sanksi administratif dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu sebagai berikut;[156]

a. Sanksi Reparatif

[155] Kevin Hernando Pratama, *op. cit*, hlm. 150-152.

[156] Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik,* Cetakan 2, *op. cit.*, hlm. 106-107.

Adalah sanksi yang ditujukan untuk memperbaiki suatu pelanggaran hukum agar tidak dilakukan lagi oleh pihak yang bersangkutan ataupun oleh PPAT yang lain. Contohnya sanksi berupa peringatan tertulis. PPAT diberikan sanski berupa peringatan tertulis agar dapat memperbaiki kesalahan yang telah dilakukan sehingga PPAT menjalankan tugas jabatannya sesuai prosedur hukum atau aturan yang telah ditetapkan.[157]

b. Sanksi Punitif

Adalah sanksi yang bersifat menghukum, dan hukum tersebut merupakan beban tambahan. Contoh sanksi punitif yaitu berupa pemberhentian sementara kepada PPAT dianggap sebagai hukuman karena telah melakukan kesalahan/ pelanggaran terhadap kewajiban yang dibebankan kepadanya. PPAT yang mendapatkan sanksi seperti ini tidak dapat menjalankan tugas jabatannya untuk sementara waktu (dalam kurun waktu yang ditentukan oleh pihak yang memberikan sanksi), dan dapat menjalankan kembali tugas jabatannya apabila masa hukuman telah berakhir.

c. Sanksi Regresif

Adalah sanksi sebagai reaksi dari tindakan tidak taat, yang berakibat dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum, seolah-olah dikembalikan kepada keadaan hukum yang

[157] Ahda Budiansyah, "*Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris*", Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 4 No. 1, April 2016, hlm. 56.

sebenarnya sebelum keputusan diambil. Sanksi regresif berupa pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat kepada PPAT yang melakukan pelanggaran berat, kemudian dicabut jabatannnya tersebut dan dikembalikan kepada keadaan semula yaitu sebelum adanya Surat Keputusan pengangkatan.[158]

[158] Vina Akfa Dyani, "*Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte*", Lex Renaissance, Vol. 2 No. 1, Januari 2017, hlm. 168.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada bab-bab di atas, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut:

1. Penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam membuat akta

Agar akta PPAT tidak dibatalkan adalah dengan cara membuat Surat Pernyataan Keaslian. Hal ini bertujuan untuk meminimalisir dan mencegah PPAT terjerat hukum karena adanya pelanggaran, seperti pemberian keterangan palsu dan dokumen palsu oleh para pihak yang menghadap pada PPAT, serta memberikan perlindungan hukum terhadap jabatan PPAT itu sendiri.

Selain dengan membuat Surat Pernyataan Keaslian sebagai bentuk perlindungan terhadap PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik, maka adanya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Menteri agar PPAT bekerja dengan profesional berdasarkan peraturan perundang-undang terkait PPAT. Hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada saat proses peralihan hak atas tanah karena jual beli, PPAT harus memperhatikan proses-prosesnya dan syarat-syaratnya agar dikemudian hari tidak timbul permasalahan akibat kelalaian atau kesalahan PPAT serta hal ini juga bentuk dalam penerapan prinsip kehati-hatian. Terdapat syarat-syarat yang hars terpenuhi dengan baik dan benar dalam melakukan jual beli tanah, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Kemudian PPAT jga harus memperhatikan proses selanjutnya yaitu terkait dengan pendaftaran peralihak hak dan penyerahan sertifikat.

2. Tanggungjawab bagi PPAT atas pembatalan akta yang dibuat di hadapannya

Sebagai konsekuensi karena telah melakukan pelanggaran. Sebagai konsekuensinya adalah menerima sanksi. Terhadap akta otentik yang dibuat oleh PPAT pada kasus ini statusnya adalah batal demi hukum yang artinya akta tersebut dianggap tidak pernah ada. Yang menyebabkan akta otentik PPAT batal demi hukum adalah surat kuasa menjual yang dibuat dan dilegalisasi oleh Notaris tidak sah. Tidak sah disini yaitu surat kuasa menjual tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan pemilik sah dari obyek yang dijual. Baik Notaris maupun PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran maka dapat menerima sanksi berupa sanksi perdata, pidana maupun administrasi. Menurut aturan hukum yang ada, PPAT yang melakukan pelanggaran mendapatkan peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Hal ini tergantung bentuk pelanggaran yang dilakukan. Adanya aturan hukum dibuat untuk memberi batasan-batasan yang harus ditaati oleh PPAT sekaligus memberikan jaminan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum terhadap alat bukti tertulis yang bersifat otentik dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.

B. SARAN

1. Diharapakan PPAT dalam pembuatan akta harus bertindak hati-hati, teliti, dan cermat dalam menjalankan tugas jabatannya. Menerapkan prinsip kehati-hatian berupa membuat Surat Pernyataan Keaslian yang bertujuan untuk menghindari, mencegah dan meminimalisir adanya pihak yang memiliki itikad tidak baik yaitu memberikan keterangan atau dokumen palsu kepada PPAT. Memperhatikan setiap proses dan syarat-syarat terkait dengan peralihak hak atas tanah serta berpedoman pada peraturan perundang-undangan di bidang PPAT.
2. Diharapkan PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran, maka harus bersedia untuk bertanggung jawab atas sesuatu yang telah dilakukannya. PPAT menerima sanksi akibat pelanggarannya baik secara perdata, pidana, maupun administratif. Dengan adanya peraturan-peraturan yang telah ditetapkan yang berkaitan dengan pelaksanaan jabatan PPAT dibuat dengan tujuan memberikan batasan-batasan yang harus dimengerti, dipahami dan ditaati oleh pejabat umum yang dalam hal ini adalah Notaris dan PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009).

Abdul Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, (Bandung: Aumni, 1984).

_____, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983).

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

_____, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Cet. 6*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014*).*

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial)*, (Surabaya: Kencana, 2009).

Andi Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2008).

Asri Wijayanti dan Prof. Lilik Sofyan Achmad, *Strategi Penulisan Hukum*, (Bandung: Lubuk Agung, 2011).

A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, (Bandung: Mandar Maju, 1990).

Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung, Mandar Maju, 2008).

Bambang Daru Nugroho, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2017).

Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013).

Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012).

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa,* Edisi keempat, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014).

Djaja S. Meliala, *Masalah Iitikad Baik Dalam KUH Perdata*, (Bandung: Binacipta, 1987).

Djoni S. Gazali & Rahmadi *Usman*, *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994).

_____, *Praktik Jual Beli Tanah,* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994).

F. Eka Sumarningsih, *Peraturan Jabatan Notaris,* (Semarang: Diktat Kuliah Program Studi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2001).

Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan, ed. 1 cet. 1*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2008).

_____, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris),* Cetakan Ke-2, (Bandung: Refika Aditama, 2009).

_____, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. Ke-2, (Bandung: Refika Aditama, 2009).

_____, *Menjalin Pemikiran-Pemikiran Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan),* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013).

_____, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT,* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).

_____, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015).

Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, (Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2015).

Hartono Soerjopratiknjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 1982).

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT: Citra Aditya Bakti, 2007).

_____, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).

Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Cetakan ke-2, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Lasksbang Pressindo, 2011).

I Ketut Artadi, *Kumpulan Peraturan Perundang-Undangan Hukum Acara Perdata*, cetakan Pertama, (Denpasar: Pustaka Bali Post, 2009).

Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003.

J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2009).

J. Suprapto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Cetakan pertama, (Jakarta: Rineke Cipta, 2003).

Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005).

Lastuti Abubakar, *Transaksi Derivatif di Indonesia – Tinjauan Hukum Tentang Perdagangan Derivatif di Bursa Efek*, (Bandung: Books Terace & Library, 2009).

Maria Kezia, *Tanggung Jawab dan Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak*, Tesis, Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta 2018.

Meralda Amala Istighfarin, *Protokol Administrasi dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta* Tanah *(PPAT) terhadap Pembatalan Akta yang Dibuatnya*, Tesis, Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2021.

M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, (Jakarta: Intermasa, 1978).

M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta: UII Press, 2017).

M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007).

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 1982).

_____, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP (Penyidikan Dan Penuntutan)*, Edisi Kedua, (Sinar Grafika: Jakarta, 2000).

_____, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

Muhammad Nuh, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011).

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualiesme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).

Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasi)*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012).

Nico, *Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003).

Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2008).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).

R. Ramadipta, *Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertifikat yang dibatalkan oleh Pengadilan*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Sumatera Utara 2017.

_____, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2013).

R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1987).

_____, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005).

R. Tresna, *Komentar HIR*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1993).

R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Nataiat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta, Rajawali Pers, 1982).

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara, Edisi Revisi,* (Jakarta: Rajawali Press, 2014).

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014).

Ridwan, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2009).

Roesnatiti Prayitno, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2005).

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003).

Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bekasi: Pustaka Sutra, 2007).

Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Cetakan 1,* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014).

Samuel M. P Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian,* (Jakarta: Grasindo, 2010).

Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011).

Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 2005).

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia,* (Yogyakarta: Liberty, 1998).

_____, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Ke 6,* (Yogyakarta, Liberty, 1998).

_____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-1, Edisi Ke-7, (Yogyakarta: Liberty, 2006)

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D,* (Bandung: Alfabeta, 2005).

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II,* (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985).

_____, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1991).

Tan Thon Kie, *Studi Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Houve, 2000), hlm. 162.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah,* Edisi Pertama, (Jakarta: Kencana Media Group, 2010).

_____, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta, (Jakarta: Kencana Prenadiamedia Group, 2016)

_____, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta,* (Jakarta: Kencana Prenadiamedia Group, 2016).

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum aPidanan di Indonesia Edisi ke tiga*, (Bandung: Refika Aditama, 2003).

Jurnal

Agus Riyanto, "*Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi Dengan Jaminan Hak Atas Tanah di Kota Batam*", Jurnal Cahaya Keadilan, Vol. 5 No. 1.

Ahda Budiansyah, "Tanggung *Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris*", Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 4 No. 1, April 2016.

Alfis Setyawan, *"Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan* Objek *Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet", Jurnal Selat, Vol. 4 No. 1, 2016, hlm. 57.*

Aprilia Putri S, *"Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum* Dalam *Pembuatan Akta Autentik"*, Jurnal Akta, Vol. 5 No. 1, 2018.

Baharudin, *"*Kewenangan *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah",* Keadilan Progresif, Vol. 5 No. 1, Maret 2014.

Boedi Harsono, *"*Tugas *dan Kedudukan PPAT",* Jurnal Hukum & Pembandungan, Vol. 25 No. 6, 2017.

Christin Sasauw, *"*Tinjauan *Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris",* Jurnal Lex Privatum, Vol. III/No. 1, 2015.

Davit R. Kaawoan, *"Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Perjanjian Kredit Bank* Menurut *Ketentuan UU No. 30 Tahun 2004 Jo UU No. 2 Tahun 2014",* Lex Privatum, Vol. VI No. 7, September 2018.

Dedy Mulyana & Rika Kurniasari Abdughani, *"Tanggungjawab Notaris/PPAT Terhadap* Akta *Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum",* Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora, Vol. 1 No. 1, Juni 2021.

Dedy Pramono, *"Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibat Oleh Notaris Selaku* Pejabat *Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia",* Lex Jurnalica, Vol. 12 No. 3, 2015.

Djoko Sukisno, *"Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris",* Mimbar Hukum, Vol. 20. No. 1, 2008.

Donnie Gumilang, et. al., "*Legalitas Surat Kuasa Yang Diterbitkan Seorang Buron"*, Jurnal Hukum Magnum Opus, Vol. 2 No. 2, Agustus 2019.

Emma Nurlaela Sari, *"Telaah Terhadap Pemenuhan Syarat Subjektif Sahnya Suatu Perjanjian Di Dalam Transaksi Elektronik Yang Dilakukan Anak Di Bawah Umur",* Jurnal Poros Hukum Padjajaran, Volume 1 Nomor 2, 2019.

Fajriatul Tivani Haridhy, et. al., *"Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli*", Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 7 No. 2, Agustus 2019.

Fred B. G Tumbuan, *"Beberapa* Catatan *Mengenai Pembuktian Akta Otentik",* Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 6 No. 2, 1976.

I Gusti Bagus Yoga Prawira, *"Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah",* Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. IV No. 1, April 2016.

Ida Bagus Paramaningrat M, "*Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*", Acta Comitas, Jurnal *Ilmiah* Prodi Magister Kenotariatan, Vol. 3 No. 1, 2018.

Kevin Hernando P, "*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta* Jual *Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan*

Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim", Jurnal Hukum Adigama, Vol. 4 No. 2, Desember 2021.

Liliana Tedjosaputro, *"Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Daam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan",* Jurnal Spektrum Hukum Vol. 13 No. 2, 2016.

Livia Cla*rista, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016",* Jurnal Hukum Adigama, Vol. 1 No. 2, Desenber 2018.

Lysanza Salawati, et. al., "*Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Gugatan Terkait Dokumen Palsu Dan Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta*", Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I, Vol. 9 No. 3, 2022.

Muhammad Tiantanik Citra M, "*Tanggung Jawab Perdata Notaris Terhadap Akta Yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap*", Lentera Hukum, Vol. 5 Issue 1, Universitas Jember, 2018.

Mulyadi, M. "*Riset Desain Dalam Metodologi Penelitian",* Jurnal Studi Komunikasi dan Media, Vol. 16, No. 1, Januari 2012.

Muyassar, et. al., *"Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan",* Syiah Kuala Law Journal, Vl. 3 No. 1, April 2019.

Nurhayati, *"Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun* 1960*",* Jurnal Warta, Edisi 60, April 2019.

Purwatik, *"Kuasa Jual* Sebagai *Jaminan Eksekusi Terhadap Akta Pengakuan Hutang",* Jurnal Repertorium, Vol. II No. 2, 2015.

Rafiq Adi Wardana, *"Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan",* Jurnal Pemikiran & Penelitian Bidan Keperdataan dan Kontariatan, Vol. 6 No. 1, 2019.

Risky Puspitasari S, Djoni S Gozali, "*Implikasi Hukum Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Surat Kuasa* Membebankan *Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan*", Notary Law Journal, Vol. 1 No. 2, Arpil 2012.

Rosa Lianda Islami, Dahlan, Suhaimi, *"Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan*

Hak Milik Atas Tanah", Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 9 No. 4, 2020.

Ryno Bagas R, Endang Sri K, "*Tanggung Gugat Notaris Atas Kelalaian Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit* Bank", Jurnal Transparansi Hukum, Vol. 1 No. 1, 2018.

Sharon Eunice, *"Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Membatalkan Akta Notariil",* Jurnal Sapientia et Virtus, Vol. 4 No. 1, 2019.

Suhardjono, *"Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum",* Varia Peradilan 123, 1995.

Syamsudin Aboebakar, *"Pengarahan/Ceramah Umum Mengenai Perkembangan Hukum Perdata Tertulis di Indonesia",* Jurnal Media Notariat, Nomor 34-37, Januari-Oktober, 1995.

Taufiq Utomo, *"Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa",* Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2017.

Tengku Erwinsyahbana dan Melinda, *"Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti Setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir",* Lentera Hukum, Vol. 5 Issue 2 (Juli 2018).

Vina Akfa Dyani, "Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte", Lex Renaissance, Vol. 2 No. 1, Januari 2017.

Yogi Kristrianto, et. al., "Tanggung Jawab Dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan Dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah", Jurnal Interprestasi Hukum, Vol. 1 No. 2.

Yovita Christian Assikin, et. al., *"Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku",* Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol. 3 No. 1, Desember 2019.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn.

Internet

http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/56137Cita Astungkoro S, *Kekuatan Pembuktian Legalisasi dan Waarmerking Akta Dibawah Tangan Oleh Notaris*, 2014, hlm. 9-10, diakses pada 20 Juli 2022.

http://www/kpk.go.id/id/ Komisi Pemberantasan Korupsi, diakses pada 28 Juli 2022.

Wawancara

Wawancara dengan Notaris PPAT Yeny Nurmawati, S.H., M.Kn di Kabupaten Sleman, Yogyakarta, pada tanggal 29 Juli 2022.

Wawancara dengan Notaris PPAT Dr. Mulyoto, S.H.,M.Kn. di Kabupaten Boyolali, pada tanggal 28 Juli 2022.

Wawancara dengan Notaris PPAT Rio Kustianto Wironegoro, S.H.,M.Hum. di Yogyakarta, pada tanggal 22 Juli 2022.

Lain-Lain

Syafran Sofyan, "*Mengapa Perlu Perlindungan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah*", Pada Upgrading dan Rakernas II PPAT, Badung, 28 April 2017.