

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT BERDASARKAN SURAT KUASA MENJUAL DIBAWAH
TANGAN**

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PNSmn)

TESIS



OLEH :

NAMA MAHASISWA : INDAH SUGIARTI

NO. POKOK MHS : 20921074

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT BERDASARKAN SURAT KUASA MENJUAL DIBAWAH
TANGAN**

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN

Smn)

T E S I S

Oleh:

NAMA MAHASISWA : INDAH SUGIARTI

NO. POKOK MHS : 20921074

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran Tesis**

Pembimbing 1,

Pembimbing 2,

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

Dr. Agus Pandoman,S.H.,M.Kn.

Mengetahui

**Ketuga Program Studi Hukum Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**

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

HALAMAN PENGESAHAN

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT
BERDASARKAN SURAT KUASA MENJUAL DIBAWAH TANGAN
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PNSmn)**

OLEH:

**NAMA MAHASISWA : INDAH SUGIARTI
NO. POKOK MHS : 20921074**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari Kamis 2 Februari 2023
Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing 1,



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

Yogyakarta, 2 Februari 2023

Pembimbing 2,



Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 2 Februari 2023

Anggota Penguji



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

Yogyakarta, 2 Februari 2023

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



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

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS
KARYA TULIS ILMIAH TESIS MAHASISWA
MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan di bawah ini saya:

Nama : **INDAH SUGIARTI,SH**
No. Mhs : **20921074**

Adalah benar-benar Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis yang berjudul:

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN SURAT KUASA MENJUAL DIBAWAH TANGAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PNSmn)

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

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama penyertaan butir no.1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana. Jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga akan bersifat 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 UII yang ditunjuk oleh

pimpinan fakultas, apabila, tanda tanda plagiat disinyalir ada atau terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII. Demikian surat pernyataan ini saya buat sebenar benarnya dan dalam kondisi jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 2 Februari 2023

Yang Membuat Pernyataan,



INDAH SUGIARTI,SH

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Sesungguhnya jika kamu bersyukur, niscaya Aku akan menambahkan (nikmat) kepadamu, tetapi jika kamu mengingkari (nikmat-Ku), maka sesungguhnya azab-Ku sangat pedih”

(QS. Ibrahim : 7)

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan kepada kedua orang tuaku, suami dan anakku yang sangat aku cintai dan untuk universitasku yang aku banggakan Universitas Islam Indonesia

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta ridho-Nya kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis berjudul “Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PnSmn)” dengan baik dan tepat waktu. Tesis ini disusun dengan tujuan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Magister Kenotariatan Strata 2 (S2) pada Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Pada kesempatan ini, saya ingin mengucapkan terimakasih atas bimbingan, saran dan nasihat yang telah diberikan kepada saya selama ini dalam melaksanakan dan Menyusun tesis ini kepada:

1. Kedua Orangtua saya yang selalu mendoakan dan memberikan semangat kepada saya hingga mampu menyelesaikan tesis ini;
2. Suami dan anak yang senantiasa memberikan semangat dan doa kepada saya sebagai tempoh bertukar pikiran dan berkeluh kesah hingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik;
3. Kedua pembimbing tugas akhir saya, yakni Bapak Dr. Bambang Sutyoso,S.H.,M.Hum dan Bapak Dr. Agus Pandoman,S.H.,M.Kn. yang telah meluangkan waktu nya untuk membimbing dan memberikan ilmu pengetahuan serta memberikan arahan dan petunjuk maupun saran dalam penulisan dan penyusunan tesis ini hingga dapat terselesaikan dengan sangat baik;
4. Bapak dan Ibu Dosen Magsister Kenotariatan yang telah memberikan ilmu dan pembelajaran yang sangat bermanfaat dan berharga kepada penulis;
5. Seluruh rekan dan teman-teman Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan semangat dan tempat bertukar pikiran dalam membantu penulis hingga dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Saya menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, maka saya sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Saya berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak serta bermanfaat dalam praktek penegakan hukum di bidang kenotariatan di Indonesia.

Yogyakarta, 2022

INDAH SUGIARTI

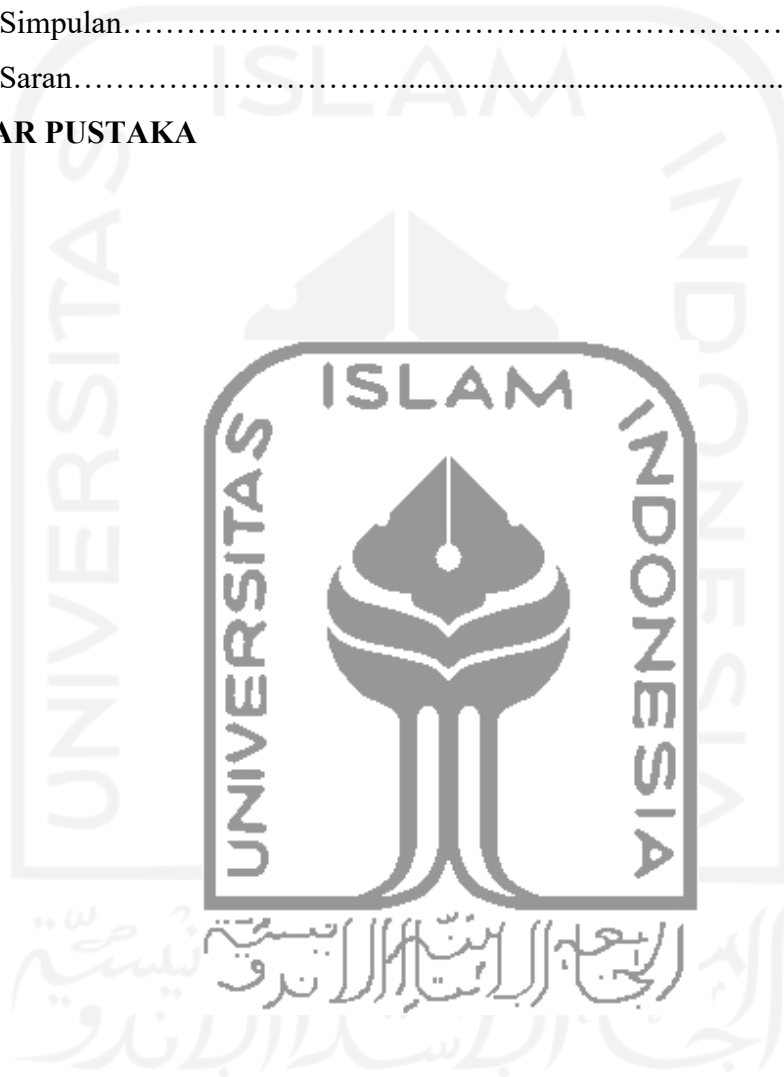


DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	1
BAB I PENDAHULUAN	3
A. Latar Belakang Masalah.....	3
B. Rumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Orisinalitas Penelitian.....	15
F. Kerangka Teori.....	20
G. Metode Penelitian.....	37
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI, PEMBATALAN DAN PERTANGGUNGJAWABAN	41
A. Jual Beli.....	41
1. Pengertian Jual Beli.....	41
2. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Di Indonesia.....	42
3. Akibat Hukum Dari Perjanjian Jual Beli.....	43
3.1 Kewajiban Penjual.....	43
3.2 Penyerahan Benda Yang Dijual.....	46
4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	49
4.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	49
4.2 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	51
4.3 Syarat-Syarat Jual Beli Tanah.....	53
4.3.1 Syarat Materil.....	53

4.3.2 Syarat Formil.....	56
5. Surat Kuasa.....	58
5.1 Pengertian Surat Kuasa.....	58
5.2 Jenis Surat Kuasa.....	60
6. Akta Dibawah Tangan.....	65
5.1 Pengertian Akta Dibawah Tangan.....	66
5.2 Pengertian Legalisasi.....	68
5.3 Tata Cara Legalisasi.....	71
B. Pembatalan Akta.....	72
C. Pertanggungjawaban PPAT/Notaris.....	80
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	80
2. Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	82
3. Tugas dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	87
4. Jenis-Jenis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	90
5. Pengertian Profesi Notaris.....	91
6. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Profesi Notaris.....	97
7. Pertanggungjawaban Pidana Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	101
BAB III AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK	112
ATAS TANAH DAN PERTANGGUNGJAWABAN PPAT/NOTARIS	
A. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dibawah Tangan Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan.....	112
1. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.....	112
2. Akibat Hukum Pembatalan Surat Kuasa Dibawah Tangan.....	116
B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.....	118
C. Pertanggungjawaban PPAT/Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Yang Di Nyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan.....	124
1. Tanggung Jawab PPAT/Notaris terhadap Pembatalan Akta Jual-	124

Beli.....	
2. Tanggung Jawab PPAT/Notaris secara Perdata.....	129
3. Tanggung Jawab PPAT/Notaris secara Pidana.....	131
4. Tanggung Jawab PPAT/Notaris secara Administratif.....	134
BAB IV PENUTUP	135
A. Simpulan.....	135
B. Saran.....	136
DAFTAR PUSTAKA	137



Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Rumusan masalah yang diangkat dalam tesis ini adalah bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat berdasarkan surat kuasa menjual dibawah tangan yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan dan bagaimana pertanggungjawaban PPAT/Notaris terhadap akta yang dibuatnya yang dinyatakan batal demi hukum. Tujuan penelitian adalah untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat berdasarkan surat kuasa menjual dibawah tangan yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan dan bagaimana pertanggungjawaban PPAT/Notaris terhadap akta yang dibuatnya yang dinyatakan batal demi hukum. Jenis penelitian dalam tesis ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach) dan menggunakan analisa deduktif. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa (Pertama) Akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat berdasarkan surat kuasa menjual dibawah tangan yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan adalah tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena keabsahan surat kuasa menjual terletak pada tandatangan para pihak yang jika diakui merupakan bukti sempurna seperti akta otentik. Suatu akta di bawah tangan hanyalah memberi pembuktian sempurna demi keuntungan orang kepada siapa sipanandatanganan hendak memberi bukti, sedangkan terhadap pihak ketiga kekuatan pembuktiannya adalah bebas. Berbeda dengan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang pasti, maka terhadap akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya berada di tangan hakim untuk mempertimbangkannya (Pasal 1881 ayat (2) KUHPerdara). (Kedua) Tanggung jawab PPAT/Notaris terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya mempunyai pertanggungjawaban secara perdata, pidana dan administratif

Kata Kunci: Akibat Hukum, Pembatalan, Akta PPAT/Notaris

Abstract

Land Deed Making Officials and Notaries are public officials who are authorized to make authentic deeds and other authorities as stipulated in the law. The problem raised in this thesis is what are the legal consequences of canceling the deed of sale and purchase of land rights made based on a power of attorney to sell underhanded declared null and void by the court and how is the responsibility of the PPAT/Notary for the deed he made which was declared null and void. The purpose of the research is to examine and analyze the legal consequences of canceling the deed of sale and purchase of land rights made based on a power of attorney to sell privately which is declared null and void law by the court and how is the responsibility of the PPAT/Notary to the deed he made which was declared null and void. The type of research in this thesis is normative juridical with a statute approach and case approach and uses deductive analysis. The results of this study state that (First) the legal consequence of canceling the deed of sale and purchase of land rights made based on a power of attorney to sell under the hand which is declared null and void by law by the court is that it does not have perfect evidentiary power because it lies in the signatures of the parties which, if acknowledged, is perfect proof like an authentic deed. A deed under the hand only provides perfect proof for the benefit of the person to whom the signatories wish to provide evidence, whereas against a third party the power of proof is free. In contrast to an authentic deed which has definite evidentiary strength, then for an underhanded deed the power of proof is in the hands of the judge to consider it (Article 1881 paragraph (2) of the Civil Code). (Second) The responsibility of the PPAT/Notary for the cancellation of the sale and purchase deed he made has civil, criminal and administrative liability

Keywords: Legal Consequences, Cancellation, Deed of PPAT/Notary

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Akta jual beli hak atas tanah tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dimana jual beli tanah termasuk perbuatan-perbuatan hukum tertentu. Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Jual beli tanah yang harus dilakukan dihadapan PPAT. Jual beli dalam obyeknya yang berupa hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi bidang-bidang tanah yang di punyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Dalam sistem KUHPerduta membedakan dua perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan "*obligatoir*" dan perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan "*lavering*" penyerahan atas objek yang di perjanjikan.¹

Menurut pasal 1792 KUHPerduta "*pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan*". Pemberian kuasa dapat diberikan secara tertulis maupun lisan. Dalam bentuk tertulis kuasa ini dapat dibuat secara otentik maupun dibawah tangan. Surat kuasa menjual yang dibuat mengikuti perjanjian pengikatan jual beli merupakan pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melindungi kepentingan pembeli yang mana semua persyaratan jual beli di dalam perjanjian pengikatan jual beli telah terpenuhi namun pihak penjual

¹ Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas*, Jilid 1, PT Raga Utama Kreasi, Yogyakarta, 2012, Hlm.18

berhalangan datang guna menyelesaikan proses jual beli dengan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Bahwa dengan adanya surat kuasa menjual ini maka pihak pembeli mempunyai kuasa untuk bertindak mewakili pihak penjual dalam penyelesaian proses jual beli dan melakukan sendiri jual beli tersebut dihadapan PPAT tanpa kehadiran pihak penjual. Pihak pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan PPAT dalam kapasitas sebagai pihak pembeli sekaligus sebagai kuasa dari pihak penjual.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam peraturan pelaksanaan pada Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu pasal 37 ayat(1).Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ,yang mengatakan bahwa setiap hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat juga dengan PPAT. Artinya PPAT merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan.

Untuk keharusan jual beli tanah dihadapan PPAT, maka telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penerbitan peraturan tersebut dilakukan dalam rangka program pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menerangkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuanrumah susun.

Jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat. Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum Adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti: terang, tunai dan rill. Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III *Burgelijk Weatboek* tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457 “ *Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan*”.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 *Burgelijk Weatboek*, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 *Burgelijk Weatboek*, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (*syarat subyektif*) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (*syarat obyektif*) tidak dipenuhi, mengakibatkan bahwa suatu

perjanjian batal demihukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Menurut *Burgelijk Weatboek* Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.

Paham hukum di Indonesia yang dianut oleh KUHPerdata pasal 1459 yang dinamakan hak milik tidak akan berpindah selama barangnya belum diserahkan, dalam perjanjian yang melahirkan atau menimbulkan perikatan sebagaimana diatur dalam pasal 1313 juncto pasal 1233 KUHPerdata biasanya dinamakan "*perjanjian obligatoir*" (*obligative overeenkomst*). Dalam perjanjian ini para pihak atau salah satu pihak berkewajiban untuk memberikan prestasi tertentu, oleh karena itu penyerahan prestasinya sendiri bisa saja atau mungkin baru dilakukan kemudian.

Bentuk pemberian kuasa dalam Pasal 1793 KUHPerdata, ditentukan sebagai berikut:

1. Akta otentik
2. Akta di bawah tangan
3. Surat biasa
4. Secara lisan

5. Diam-diam.²

Selanjutnya, di dalam pengaturan dan pembahasan mengenai surat kuasa dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis surat kuasa yakni:

1. Pemberian kuasa (*lastgeving*) yakni berdasarkan ketentuan pasal 1792 KUHPerdara pemberian kuasa (*lastgeving*) adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.
2. Kuasa (*volmacht*) Pengertian dari kuasa atau volmact adalah perbuatan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa guna kepentingan pemberi kuasa dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu.³

Kegunaan dari kedua surat kuasa tersebut bisa digunakan sebagai instrumen penyerahan hak atas tanah sebagai akta jual beli, akan tetapi setiap akta jual beli yang menggunakan instrumen kuasa menjual perlu diperhatikan mengenai isi dari surat kuasa menjual tersebut. antara lain dalam pemberian surat kuasa harus secara nyata diterangkan bahwa kuasa menjual ini dilakukan untuk menjual hak atas tanah kepada pihak lain dan atau kepada penerima kuasa. Konsekwensi dari klausula semacam itu jika terdapat klausula bahwa dijual kepada orang lain atau penerima kuasa maka dalam pembuatan akta jual beli para pihak yang tertulis dalam akta cukup satu orang yaitu hanya penerima kuasa.

² Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, Pustaka Pena, Yogyakarta, 2007, Hlm.52.

³ Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW*, Cetakan Pertama, PT Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017, Hlm.128

Perjanjian yang melahirkan atau menimbulkan perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 *juncto* Pasal 1233 KUHPerdara biasanya dinamakan “*perjanjian obligatoir*” (*obligative overeenkomst*). Dalam perjanjian ini para pihak atau salah satu pihak berkewajiban untuk memberikan prestasi tertentu, oleh karena itu penyerahan prestasinya sendiri bisa saja atau mungkin baru dilakukan kemudian. Tujuan dari kuasa menjual yaitu agar Notaris/PPAT dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya tanpa harus di hadiri oleh penjual, karena penjual telah memberikan kuasa menjual sebelumnya terhadap Notaris. Pada Pemberian Kuasa Menjual seperti yang disinggung diatas telah menjadikan kuasa menjual menjadi dasar proses di buatnya Akta Jual Beli (AJB) balik nama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada.

Untuk mengetahui perbuatan melawan hukum di ruang lingkup Notaris maupun PPAT, penulis merujuk pada salah satu kasus yang terjadi di Kabupaten Sleman yang berkaitan dengan Surat Kuasa Menjual sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Pada kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Smn, Notaris yang juga sebagai PPAT dinyatakan sebagai tergugat (Tergugat II) dalam persidangan.

Kronologi kasusnya adalah sebagai berikut, bahwa ada seorang bernama NY Harjo Utomo (Penggugat) ia adalah pemilik sebidang tanah beserta bangunan dengan bukti kepemilikan sertifikat Hak Milik No: 03539 Desa Sendangadi seluas 515 m2 atas nama NY Harjo Utomo (Penggugat),

hubungan antara NY Harjo Utomo (penggugat) dengan Tukijan (Tergugat I) adalah keponakan dimana Tukijan pernah tinggal serumah dengan penggugat dikarenakan penggugat tidak mempunyai anak dan sudah dalam kondisi lanjut usia maka sertifikat tersebut pada tahun 2007 dititipkan kepada Tukijan (Tergugat I) untuk disimpan. Kemudian sertifikat tanah tersebut oleh Tukijan (Tergugat I) di simpan sesuai perintah penggugat, akan tetapi pada tahun 2009 karena desakan ekonomi sertifikat tersebut oleh Tukijan (Tergugat I) tanpa sepengetahuan NY Harjo Utomo (penggugat) di gadaikan kepada Bapak ANJAR (sekarang Almarhum) senilai Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Pada tahun 2015 penggugat secara tiba – tiba didatangi oleh seorang laki – laki yang bernama Ali Achmadi Yulianto (Tergugat III) yang mengaku telah membeli tanah milik NY Harjo Utomo (Penggugat) dan hal ini sangat mengagetkan penggugat karena selama ini penggugat belum pernah menjual atau mengalihkan tanahnya dalam bentuk apapun. Bahwa Notaris/PPAT Moh Djaelani As'ad di dudukkan sebagai (Tergugat II) di karenakan berdasarkan hasil tindak lanjut laporan penggugat diketahui bahwa tergugat II telah melakukan legalisasi surat kuasa seolah – olah penggugat telah hadir dihadapan notaris/PPAT Moh. Djaelani As'ad SH,dan kemudian ditindak lanjuti dengan membuat Akta Jual beli Nomor : 3539,seluas 515 m2 atas nama Ny Harjo Utomo sehingga seolah – olah NYHarjo Utomo (Penggugat) sehingga seolah – olah Tukijan (Tergugat I). Telah menerima Surat Kuasa tanggal 06 April 2009 untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain. Tergugat II

membuat akta jual beli dengan status tergugat I berkedudukan mewakili Penggugat sebagai penjualsekaligus sebagai pembeli.

Bahwa tindakan tergugat II dilakukan tanpa seijin penggugat sehingga perbuatan tersebut melawan hukum. Atas dasar tersebut kemudian kasus tersebut di daftarkan gugatan oleh NY Harjo Utomo (penggugat) dan telah di persidangkan di Pengadilan Negeri Sleman, pada Putusan Hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam putusan Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Smn telah menjatuhkan putusan pada pokoknya menyatakan bahwa tergugat I, tergugat II, tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat dan menyatakan secara hukum bahwa surat kuasa menjual tanggal 06 April 2009 antara NY Harjo Utomo (penggugat) dengan Tukijan (Tergugat I) yang telah dilegalisir oleh Moh Djaelani As,ad (tergugat II) adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Peneliti tertarik pada kasus tersebut mengenai Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan surat kuasa menjual dibawah Tangan. Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya harus menerapkan aturan yang tidak bertentangan dengan aturan hukum sesuai syarat sahnya perjanjian yaitu salah satunya adanya suatu sebab halal yang dibolehkan oleh Undang – Undang, karena apabila hal tersebut tidak terpenuhi maka akan menyebabkan suatu perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum terhadap akta yang dibuatnya, bahkan akta yang dibuatnya tersebut dapat batal demi hukum atau di batalkan oleh pengadilan yang menjadikan akta tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti yang sempurna

sebagai jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang bersangkutan. Pada putusan pengadilan yang dikaji ini, bahwa pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara ini adalah :

1. Bukti – bukti yang diajukan tergugat – tergugat, terutama bukti dari tergugat I dan tergugat II tidak didapatkan satu buktipun yang menunjukkan bahwa cap jempol yang ada dalam surat kuasa tersebut (bukti P-7B yang sama dengan bukti T.I-I dan T-II) adalah milik penggugat maka dalil sangkalan dari tergugat – tergugat dan turut tergugat tidak bisa dibuktikan adanya.
2. Bahwa surat kuasa tertanggal 6 April 2009 harus dinyatakan tidak sah oleh Majelis Hakim, oleh karenanya segala perbuatan hukum yang mengikuti di belakangnya menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

Pada kasus yang ditelaah pada tesis ini posita yang di ajukan dalam gugatan tukijan (Tergugat I) bahwa majelis hakim menyatakan secara hukum jual beli tanah sengketa yang tertuang dalam akta Jual Beli Nomor 740/2014 Tanggal 31 Desember 2014, antara Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat III sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Turut tergugat I adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum serta tidak mengikat secara hukum dan petitumnya adalah menyatakan secara hukum bahwa surat kuasa menjual 06 April 2009 antara penggugat sebagai pemberi kuasa dengan Tergugat I yang dilegalisir oleh tergugat II tertanggal 06 April 2009 cacat hukum dan batal demi hukum adalah tudak sah dan batal demi hukum. Pertimbangan hakim dalam mengabulkan petitum penggugat antara lain :

1. Bahwa surat kuasa yang dimaksud dalam perkara ini sifatnya dibawah tangan maka kekuatan pembuktiannya adalah mengikat sepanjang diakui oleh para pihak yang membuatnya (penggugat dan tergugat).
2. Bahwa dalam perkara ini penggugat tidak mengakui cap jempol yang ada dalam surat kuasa tersebut adalah miliknya maka kekuatan surat kuasa/akta tersebut hanyalah sebagai bukti permulaan saja.

Sehingga dengan demikian setiap akta jual beli hak atas tanah yang dibuat PPAT berdasarkan surat kuasa menjual harus memperhatikan ketentuan yurisprudensi ini dimana dalam yurisprudensi ini bahwa surat kuasa menjual dibawah tangan harus memenuhi syarat -syarat yaitu terletak pada tanda tangan kedua belah pihak yang jika diakui merupakan bukti sempurna seperti akta otentik.

Ketentuan yurisprudensi tentang surat kuasa menjual dibawah tangan untuk proses balik nama jika tidak memenuhi syarat tersebut maka merupakan perbuatan melawan hukum. Ketika perbuatan melawan hukum itu terbukti maka akta yang dibuat oleh PPAT dengan kuasa menjual dibawah tangan maka batal demi hukum. Penelitian ini dengan kajian studi kasus tersebut sangat menarik sehingga penulis berminat untuk meneliti karena mengandung rumusan – rumusan yang perlu mendapat jawaban. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, disini penulis mengangkat topik dalam penulisan tesis ini dengan judul “Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Smn)”.

B. Rumusan Masalah

Masalah yang dirumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat berdasarkan surat kuasa menjual dibawah tangan yang dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan?
2. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT/Notaris terhadap akta yang dibuatnya yang dinyatakan batal demi hukum?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum dari pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat berdasarkan surat kuasa menjual dibawah tangan yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pertanggungjawaban PPAT/Notaris terhadap akta yang dibuatnya yang dinyatakan batal demi hukum.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian maka tesis ini mempunyai dua manfaat yaitu dari segi teoritis dan dari segi praktis.

1. Secara teoritis

Manfaat dari penelitian ini adalah untuk memberikan masukan dalam pengembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang di buat

berdasarkan surat kuasa menjual dibawah tangan.

2. Secara praktis

Manfaat dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan masukan kepada pihak – pihak yang berkaitan dengan pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat PPAT berdasarkan surat kuasa menjual dibawah tangan, baik kepada notaris/PPAT, pengacara, akademisi maupun mahasiswa.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan, khususnya di lingkungan Sekolah Pascasarjana Universitas Islam Indonesia terhadap hasil-hasil penelitian yang ada belum ditemukan penelitian dengan judul : Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dibawah Tangan. (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/Pn.Smn) oleh karena itu penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini adalah asli sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara akademis. Akan tetapi, ada beberapa tesis yang merupakan hasil penelitian yang dilakukan oleh beberapa mahasiswa program magister kenotariatan Universitas Islam Indonesia sebagai berikut:

1. Fauzia Tifany Dinnar,SH,Tesis Universitas Islam Indonesia 2017 dengan judul Pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dihadapannotaris. Menggunakan metode normatif, dengan rumusan

masalah sebagai berikut:

- 1) Mengapa dalam hal tertentu Notaris harus membuat akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan mengabaikan ketentuan yang melarangnya
- 2) Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak

Kesimpulan dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan partij akta, Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja. Melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN, Notaris juga mempunyai kewajiban untuk melindungi kepentingan para pihak di dalamnya. Oleh sebab itu, apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah hak yang diperjual belikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kewajiban hukum bagi Notaris untuk melindungi kepentingan pembeli dengan membuat kuasa mutlak sebagai tindak lanjut telah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapannya.

Selain itu, kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris bukanlah kuasa yang dilarang sebagaimana termuat dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Kuasa mutlak yang dimaksud oleh intruksi tersebut adalah kuasa yang memuat unsur tidak dapat ditarik kembali dan memberikan kewenangan kepada penerima

kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan “segala perbuatan hukum” yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris tidaklah memberi kewenangan seluas apa yang dimaksud oleh intruksi tersebut. Kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris 100 hanya memberikan kewenangan kepada pembeli dalam PPJB untuk menjual atau memindah tangankan hak atas tanah, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli dalam PPJB untuk melakukan “segala perbuatan hukum”.⁴

2. Trisna Eka Yandra Putra, SH Tesis Universitas Islam Indonesia 2020 dengan judul : ”Tanggung jawab notaris terhadap legalisasi akta di bawah tangan yang dibatalkan oleh pengadilan” menggunakan metode yuridis normatif dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1) Bagaimanakah tanggung jawab notaris terhadap legalisasi akta dibawah tangan yang dibatalkan oleh pengadilan

2) Bagaimanakah kekuatan pembuktian akta dibawah tangan yang telah dilegalisasi oleh notaris dalam pengadilan

Kesimpulan tanggung jawab notaris terhadap legalisasi akta dibawah tangan adalah kepastian tanggal dan tanda tangan para pihak yang tercantum di dalamnya. Apabila dibatalkan oleh Pengadilan maka otomatis tanggung jawab Notaris terhadap

⁴ Fauzia Tifany Dinnar, Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017, hlm 99.

legalisasi akta dibawah tangan tidak perlu dilibatkan dalam hal ini.⁵

Penelitian yang berjudul akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dibawah Tangan” (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn) orisinil belum pernah dilakukan/dipublikasikan dengan judul dan permasalahan yang sama. Apabila ada topik yang sama, namun perumusan masalah yang diangkat berbeda.

Sesuai dengan asas-asas keilmuan yaitu jujur, rasional, objektif dan terbuka, maka penelitian ini asli karya ilmiah penulis sendiri. Penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan keaslian dan kebenarannya secara ilmiah. Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan secara operasional agar mudah dalam pengumpulan data dan memberi batasan ruang lingkup agar diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, sebagai berikut:

- 1) Akta jual beli adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa jual beli, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan jual beli, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶

⁵ TrisnaEkaYandraPutra, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Legalisasi Akta Di Bawah Tangan, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2020, hlm85

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty,

- 2) Surat Kuasa menurut Pasal 1792 KUHPerdata memberikan batasan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.⁷
- 3) Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Perkataan mempergunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan peternakan dan perkebunan.⁸
- 4) Batal demi hukum adalah dianggap tidak pernah ada, tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum, serta tidak memiliki daya eksekusi.
- 5) Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu(si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang , sedangkan para pihak yang lainnya (si pembel) untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁹

1979.hlm107.

⁷ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982, hlm 3

⁸ Urip Santoso, *Pengaturan Hak Pengelolaan, Jurnal media hukum*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Muhammadiyah, Vol. 15, no.1,2016, hlm.142

⁹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1982, hlm 13

F. Kerangka Teori

Merujuk pada penelitian terhadap putusan pengadilan Nomor 92/Pdt.G/2016/Pn.Smn bahwa diketahui terdapat penyimpangan terhadap surat kuasa sehingga akta jual beli nya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, merupakan perbuatan melawan hukum sehingga penyimpangan tersebut mengganggu tatanan dalam masyarakat yang tidak memperoleh kepastian dalam hukum. Hal ini tentunya tidak selaras dengan tujuan hukum itu sendiri yaitu tercapainya ketertiban dalam masyarakat dan terlindunginya hak – hak setiap orang.

Bahwa Menurut Soedjono Dirdjosisworo di dalam lingkungan pergaulan hidup manusia, kepentingan-kepentingan manusia bisa senantiasa bertentangan satu dengan yang lain, maka tujuan hukum adalah untuk melindungi kepentingan-kepentingan itu.¹⁰ Teori yang berkaitan dengan penelitian ini dengan judul di atas adalah teori yang berkenaan dengan teori pembatalan, perjanjian, jual beli, surat kuasa, akta dibawah tangan dan juga kewenangan Notaris/PPAT.

1. Teori Perjanjian

Menurut Wirjono Prodjodikoro Hukum bw mengatakan dalam pasal 1457 dan Pasal 1458, bahwa jual beli adalah persetujuan, dimana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berwajib untuk membayar harga (*prijs*) yang dimufakati antara mereka berdua. Pasal 1475 BW mengatakan, bahwa penyerahan

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2003, hlm 77

(*levering*) ini adalah penyerahan (*overdracht*) barang oleh penjual kearah kekuasaan dan pemegang pihak pembeli.¹¹

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak menjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka.¹²

Unsur – unsur dalam jual beli meliputi sebagai berikut:¹³

- a. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Ada barang yang ditransaksikan;
- c. Ada harga;
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang.

Syarat Sahnya Perjanjian Sebagaimana diketahui perjanjian baru sah menurut hukum, apabila syarat - syarat untuk sahnya perjanjian itu dapat dipenuhi.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian baru sah apabila memenuhi 4 syarat, antara lain:

- a. Sepakat dari mereka yang membuat perjanjian.
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
- c. Adanya suatu hal tertentu.
- d. Adanya suatu sebab yang halal.

¹¹ Djohari santoso, SH.,, *Hukum Perjanjian Indonesia, Bagian Penerbitan & perpustakaan Fakultas Hukum UII*, Yogyakarta, 1983, hlm 115

¹² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-persetujuan tertentu*, Sumurbandung, 1981, hlm 17

¹³ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, FH.UII Press, 2016, hlm 3

Syarat yang pertama dan kedua adalah merupakan syarat subyektif yaitu syarat hukum atau orangnya. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, yaitu syarat mengenai obyek hukum atau bendanya.

a. Sepakat di mereka yang membuat perjanjian Adanya kata sepakat di mereka yang membuat perjanjian berarti pihak - pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Sepakat dapat dinyatakan secara lisan dan dapat pula dinyatakan secara diam-diam.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Hal ini perlu sebab, orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian, harus mempunyai cukup kemampuan untuk mengerti benarbenar tanggung jawab yang dipikulnya.

c. Adanya suatu hal tertentu Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Hal ini berarti dalam perjanjian harus ada suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, sekurangkurangnya dapat ditentukan. Obyek yang tertentu itu dapat berupa benda yang ada sekarang atau

nanti akan ada.

- d. Sebab yang halal Didalam suatu perjanjian, oleh undang-undang disyaratkan adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan atau dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Dalam KUH-Perdata Pasal 1337 dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan baik dengan ketertiban umum.

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian diatas harus benar-benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian. Apabila syarat kesatu dan kedua (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka akibat yang akan timbul adalah pembatalan perjanjian. Artinya salah satu pihak dapat meminta kepada hakim agar perjanjian itu dibatalkan dan selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat (syarat obyektif) tidak dipenuhi akan membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum. Yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

Berdasar ketentuan yang tercantum dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 37 dan pasal 44. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Perbuatan hukum tertentu tersebut meliputi:

- 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 membebaskan hak tanggungan.

Perbuatan – perbuatan hukum tertentu diatas harus dilakukan dengan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan.¹⁴

2. Teori Pembatalan

Menurut teori Utilitis, tujuan hukum adalah menjamin adanya kebahagiaan sebesar-besarnya pada orang sebanyak banyaknya. Kepastian melalui hukum perseorangan merupakan tujuan utama dari pada hukum,dalam hal ini dititikberatkan pada hal-hal yang berfaedah dan bersifat umum.¹⁵ Salah satunya adalah pembatalan, yang berarti proses, cara, perbuatan membatalkan, dan pernyataan batal. Mengenai

¹⁴ Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu Dalam Sistim Agraria Di Indonesia*, Jakarta, PT Raga Utama Kreasi, 2017, hlm 174

¹⁵ C.S.T Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm 42.

pembatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang untuk menunjukkan suatu pembatalan tersebut.

Peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan akibat hukum suatu akta yang dalam pembuatannya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berakibat akta notaris dapat diajukan pembatalan, karena merupakan suatu tindakan yang mengandung cacat prosedur, yaitu tidak berwenangnya Notaris/PPAT untuk membuat akta secara lahiriah, formil, materil, serta akta notaris/PPAT dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris/PPAT.

Dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut di atas, maka konsekuensi hukum akta notaris/PPAT menjadi:

1. Dapat dibatalkan
2. Batal demi hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan
4. Dibatalkan oleh para pihak sendiri dibatalkan oleh putu dan pengadilan yang Telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah

Mengenai pembatalan atau kebatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang untuk menunjukan suatu pembatalan atau kebatalan tersebut. Apabila undang-undang akan menyatakan tidak adanya akibat

hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana yaitu batal, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berharga lah” dalam pasal 879 KUHPerdara atau “tidak mempunyai kekuatan” pasal 1335 KUHPerdara. Penggunaan kedua istilah tersebut membingungkan karena istilah yang sama digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk “batal demi hukum” atau “dapat dibatalkan”.¹⁶

Terdapat perbedaan nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada bagian masing-masing jenis akta, jadi meskipun ketiga jenis alat bukti (akta otentik, akta dibawah tangan, akta sepihak/pengakuan sepihak) itu sama-sama dan digolongkan dalam satu rumpun, namun kekuatan pembuktian yang melekat pada masing-masing akta tidak sama, berbeda antara satu dengan lainnya sesuai spesifikasi bentuknya. Namun demikian dimungkinkan pada ketiga jenis akta tersebut akan melekat nilai kekuatan pembuktian yang sama bobotnya apabila terpenuhi syarat-syarat tertentu. Berdasarkan uraian tersebut kebatalan akta Notaris/PPAT meliputi:

1. Dapat dibatalkan
2. Batal demi hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan

3. Akta Jual Beli

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan

¹⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2017, hlm 364.

bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kemudian ada pula prinsip dari jual beli itu sendiri yaitu :

- 1) Tunai: Penyerahan hal oleh pihak penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah berpidah.
- 2) Riil: tidak ada unsur penipuan.
- 3) Terang: dibuat dihadapat pejabat dalam hal ini adalah PPAT
Penjual dan pembeli sama-sama memiliki kewajiban yang diatur di dalam KUHPerdato, yakni:

- 1) Kewajiban penjual diatur di dalam Pasal 1473 KUHPerdato yang meliputi kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.
- 2) Kewajiban pembeli diatur didalam pasal 1513 KUHPerdato yaitu, kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan atau dibuat

dihadapat PPAT akan menghasilkan Akta Jual Beli. Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli juga merupakan syarat yang harus ada didalam jual beli tanah. Pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 tahun 2012 tentang pendaftaran tanah, sehingga PPAT hanya tinggal mengikuti format yang baku yang telah disediakan. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan setelah seluruh pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Selanjutnya adalah mengenai proses pembuatan Akta Jual Beli yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Untuk pembuatan Akta Jual beli harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis
- b) Dihadirkan sekurang-kurangnya dua saksi dari pihak penjual maupun pembeli.
- c) PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta, nila penjual dan pembeli menyetujui maka akta akan ditandatangani penjual, pembeli,saksi, dan PPAT.
- d) Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama, *fotocopy* nya akan diberikan kepada penjual dan

pembeli.

Mengenai konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:¹⁷

- 1) Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang undang untuk jenis perjanjian formil yang berakibat perjanjian batal demi hukum
- 2) Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian yang berakibat perjanjian batal demi hukum atau perjanjian dapat dibatalkan
- 3) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat.
- 4) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina (pembatalan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitur terhadap harta kekayaannya melalui Pengadilan berdasarkan permohonan kreditur yang diketahui oleh debitur perbuatan tersebut merugikan kreditur).
- 5) Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

4. Teori Surat Kuasa

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur tentang pemberian kuasa (lastgeving), sebagai produk hukum warisan dari pemerintah kolonial Belanda, berdasarkan asas

¹⁷ Budi Sunanda, Amiruddin A Wahab, Muzakkir Abubakar, *Pembatalan Perjanjian Jual beli Tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri*, Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2. No. 1, 2013, hlm 107

konkordansi, dinyatakan berlaku sebagai hukum positif di Indonesia. Istilah *lastgeving* yang dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdara, diterjemahkan dengan istilah “pemberian kuasa” oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, yaitu: Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.¹⁸ Kata “persetujuan” menunjukkan pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian (*lastgeving*), di mana ketentuan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas hukum yang fundamental, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa.

Kata “untuk dan atas nama” ditafsirkan bahwa dalam perjanjian pemberian kuasa, selalu melahirkan perwakilan, yang membawa akibat bahwa ketentuan *lastgeving* berlaku bagi pemberian kuasa yang melahirkan perwakilan (*volmacht*). Pemberian kuasa dan perwakilan mempunyai 2 (dua) pengertian yang berbeda dalam tiap hubungan hukum. Achmad Ichsan mengatakan, ada 3 (tiga) keadaan hukum berkaitan dengan hubungan hukum pemberian kuasa dan kewenangan mewakili, yaitu:

- a) Pemberian kuasa disertai kewenangan mewakili, yang melahirkan perwakilan berdasarkan perjanjian (*lastgeving* dan

¹⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R Subekti dan RTjitrosudibio, Jakarta, Pradnya Paramiita, 1992), Pasal 1792

volmacht);

- b) Pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan mewakili, tidak melahirkan perwakilan (lastgeving);
- c) Kewenangan mewakili tanpa pemberian kuasa (volmacht).¹⁹

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.²⁰ Di dalam Pasal 1795 KUHPerdara, dapat ditemukan 2(dua) jenis surat kuasa yakni:

1) Surat Kuasa Umum

Pengertian surat kuasa umum ialah Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan - perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan. Dengan pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan - perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai pengurusan, meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai kepemilikan.

Berdasarkan hal tersebut seseorang yang diberi

¹⁹ Achmad Ichsan, *Hukum Perdata IB*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1969), hlm. 224

²⁰ Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisitalahun I, No 10, Maret 2004, hlm. 69

kuasa (Kuasa Umum) untuk menjalankan perusahaan orang lain, maka mengandung arti bahwa penerima kuasa itu berwenang untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa, demi lancar jalannya perusahaan itu, melakukan segala tindakan dan perbuatan yang mengenai pengurusan, tetapi sekali-kali tidak berwenang/berhak untuk menjual atau memindahtangankan perusahaan itu. Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam Pasal 1795, dikaitkan dengan Pasal 1796 KUHPerduta, perlu kiranya mendapat perhatian, bahwa perkataan “umum” dalam Pasal 1795 tidak mempunyai arti yang sama dengan perkataan “umum” dalam Pasal 1796 KUHPerduta.

Bahwa Perkataan “umum” dalam Pasal 1795 mempunyai kaitan dengan luas cakupan dari wewenang penerima kuasa, yakni meliputi segala kepentingan dari pemberi kuasa, sedang perkataan “umum” dalam Pasal 1796 tekannya adalah pada perkataan-perkataan yang dipergunakan dalam menguraikan kewenangan yang diberikan itu, yakni yang dirumuskan dengan kata-kata umum atau dengan perkataan lain, dengan kata-kata yang tidak tegas, yang dapat memberikan penafsiran yang berbeda-beda.

2) Surat Kuasa Khusus

Pengertian surat kuasa khusus ialah surat yang

merupakan satu kepentingan tertentu atau lebih; Karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa, misal: Untuk mengalihkan hak barang Universitas Islam Indonesia bergerak/tidak bergerak, meletakkan Hipotek, melakukan suatu perdamaian, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Kuasa untuk menyelesaikan/membela suatu perkara dimuka Pengadilan, menurut Pasal 123 H.I.R, diperlukan suatu surat kuasa khusus secara tertulis.²¹

Dalam beberapa hal tertentu undang-undang mengharuskan suatu kuasa khusus Pasal 123 HIR menetapkan persyaratan, bahwa kuasa untuk membela suatu perkara di muka Pengadilan harus bersifat khusus dan tertulis. Syarat khusus ini terutama dititikberatkan pada penyebutan nama dari pihak lawan dan/atau masalah yang hendak dibela. Pasal 147 *Rechtsregl Buitongew*, menetapkan. persyaratan yang lebih luas, yakni bahwa kuasa itu harus berupa kuasa yang dibuat dihadapan Notaris atau dengan akta yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau dengan akta yang dibuat di bawah tangan yang “dilegalisir” menurut ketentuan dalam Ord. Stbl. 1916 – 46 jo. 43. Diadakannya

²¹ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982, hlm 4

syarat-syarat tersebut tidak lain dimaksudkan untuk menjamin keabsahan dan kebenaran serta kepastian hukum tentang adanya pemberian kuasa itu.²²

5. Akta Dibawah Tangan

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.²³ Akta dibawah tangan di atur dalam Pasal 1874-1984 KUHPerduta. Dalam Pasal 1874 KUHPerduta, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Bahwa akta di bawah tangan apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain.

Dengan demikian selama tanda tangan tidak diakui maka akta di bawah tangan tersebut tidak banyak membawa manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka pengadilan.

Namun apabila tanda tangan tersebut sudah diakui maka akta di bawah tangan itu bagi yang menandatangani, ahli warisnya dan orang-

²² Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990, hlm 477

²³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia, Liberty*, Yogyakarta, 1998, hlm.123

orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formil dan kekuatan formil dari suatu Akta Otentik (Pasal 1875 KUHPerdara). Mengenai kekuatan hukum pembuktian dari pada surat kuasa biasa baik di dalam HIR maupun KUHPerdara, tidak ada satu pasal pun yang mengaturnya. Dengan demikian kekuatan pembuktian surat kuasa biasa ini diserahkan kepada kebijaksanaan hakim, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1881 Ayat (1) dan (2) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- 1) Surat-surat yang dengan tegas menyebutkan tentang suatu pembayaranyang telah diterima.
- 2) Surat yang dengan tegas menyebutkan bahwa catatan yang telah dibuat adalah untuk memperbaiki suatu kekurangan di dalam sesuatu alas hak (*tittle*) bagi seseorang untuk keuntungan siapa surat itu menyebutkan suatu perikatan.
- 3) Catatan yang oleh seorang berpiutang (kreditor) dibubuhkan pada suatu alas hak yang selamanya dipegangnya, jika apa yang ditulis itu merupakan suatu pembebasan terhadap si berutang (debitor).
- 4) Catatan-catatan yang oleh si berpiutang dihubuhkan kepada salinan dari suatu alas hak atau tanda pembayaran, asal saja salinan atau tanda pembayarannya ini berada dalam tangannya si berutang.

Mengenai legalisasi dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyatakan

sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang Pegawai umum.²⁴ Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan di hadapan pegawai umum. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.

Legalisasi dalam pengertian sebenarnya adalah membuktikan bahwa dokumen yang dibuat oleh para pihak itu memang benar-benar di tanda tangani oleh para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu diperlukan kesaksian seorang Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk itu yang dalam hal ini adalah Notaris untuk menyaksikan penanda tangan tersebut pada tanggal yang sama dengan waktu penanda tangan itu. Oleh karena itu yang dimaksud dengan legalisasi itu adalah *melegalize* dokumen yang dimaksud di

²⁴ Subekti, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta : Intermasa, 1986, hlm 476

hadapan notaris dengan membuktikan kebenaran tandan tangan para pihak yang melakukan tanda tangan dan memastikan kebenarannya tanggal dilakukannya penanda tangan dokumen yang dimaksud tersebut. Kebenaran dan validitas atas dokumen tersebut harus dapat dijamin dan dibuktikan kebenarannya oleh Notaris dan para pihak sehingga selanjutnya dokumen tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah secara hukum dan memiliki beban pembuktian yang sah.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu hakekat yang mencakup kegiatan pengumpulan data, pengolahan data, Analisa data dan konstruksi data yang semuanya dilaksanakan secara konsisten.²⁵

1. Obyek dan Subyek Penelitian

Berdasarkan judul dalam penelitian ini maka obyek penelitian yang dijadikan fokus adalah putusan pengadilan mengenai akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah berdasarkan instrument

hukum surat kuasa menjual dibawah tangan (studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdr.G/2016/PN.Smn).

Subyek penelitian adalah PPAT/Notaris di Kota Yogyakarta dan advokat di kota yogyakarta

2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi 3 (tiga),

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Peran Dan Penggunaan Perpustakaan Di Dalam Penelitian Hukum*, Jakarta : PDHUI, 1979 , hlm 1

yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, yakni bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuat perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Di dalam penelitian ini akan menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kitab Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang-undang Hukum Pidana, Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Smn.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yakni semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen teks, jurnal-jurnal hukum dan komentar atas putusan pengadilan. bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil penelitian, artikel, buku dan media informasi lainnya.
- c. Bahan Hukum Tersier yakni bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan dipergunakan pada penelitian ini adalah, pendekatan melalui peraturan perundang-undangan (*statute approach*) karena penelitian yang dilakukan adalah penelitian normative yang menggunakan pendekatan normatif dengan pendekatan perundang-undangan dengan focus aturan hukum. Serta menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) yakni pendekatan dengan menggunakan kasus dengan tujuan mempelajari dalam kaidah penerapan hukum maupun norma hukum di dalam praktek hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan peneliti gunakan dalam penelitian ini menggunakan penelusuran kepustakaan yang dilakukan dengan cara menyeleksi data sekunder atau bahan hukum dan kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum serta menyusun data hasil penelitian secara runtut, sistematis dan logis sehingga dengan demikian dapat dilihat adanya hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya dan dapat memberikan gambaran umum dari hasil penelitian. Serta dengan melakukan wawancara guna melengkapi data penelitian untuk memperoleh data-data dari narasumber.

5. Analisis Penelitian

Pada penelitian ini bahwa semua data yang telah dikumpulkan di kelompokkan sesuai penelitian untuk selanjutnya di evaluasi

keabsahannya untuk diseleksi dan di olah kemudian di analisa sesuai dengan perundang – undangan yang berlaku untuk melihat kecenderungan yang ada. Analisa penelitian digunakan untuk menarik kesimpulan menggunakan Analisa deduktif yakni cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum dan selanjutnya di tarik menjadi khusus.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI, PEMBATALAN DAN PERTANGGUNGJAWABAN

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata: “jual beli” adalah suatu persetujuan yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan dan pihak yang lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam Pasal 1458 KUH Perdata dinyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pembeli seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, sekalipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Isi ketentuan dalam Pasal 1457 dan 1458 KUH Perdata tersebut di atas pada prinsipnya sudah dianggap cukup bagi suatu perjanjian jual beli yang sederhana dan berjalan lancar. Sederhana dalam arti benda-benda yang diperjual belikan tidak mengandung atau menimbulkan permasalahan baik yang terkait dengan benda yang diperjual belikan secara fisik maupun status kepemilikan yang sempurna dimiliki oleh penjual ketika perjanjian itu dibuat.

Berjalan lancar dalam arti, baik pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati termasuk diantaranya pembeli telah membayarkan harga dan penjual

telah menyerahkan barang yang dijualnya. Dengan kata lain, ketentuan-ketentuan dalam kedua pasal tersebut diatas telah cukup sebagai landasan hukum bagi praktik jual beli dalam keseharian yang pada umumnya berlaku singkat. Di dalam KUHPerdara Pasal 1458 terdapat kata “perjanjian”, yang berarti bahwa di dalam jual beli harus ada kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai sesuatu yang diperjual belikan tersebut.

2. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum di Indonesia

Jual beli menurut hukum tanah nasional dapat diartikan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli. Jual beli menurut hukum tanah nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai tiga sifat, yaitu:

- 1) Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi
- 2) Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.

3) Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau nil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak.

3. Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli

1.1 Kewajiban Penjual

Di dalam KUHPerdato diatur kewajiban-kewajiban penjual yang timbul dan akibat dari jual beli yang diatur di dalam Pasal-Pasal 1473 hingga Pasal 1512. Ketentuan yang pertama mengenai kewajiban penjual diatur di dalam Pasal 1473 KUHPerdato yang berbunyi *“Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan diri; segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian harus ditafsirkan untuk kerugiannya”*. Penguasaan

benda secara aman dan tentram dapat diartikan bahwa pemilik atas benda tersebut dapat menguasai dan menikmati benda tersebut secara utuh sebagaimana dijelaskan di dalam Pasal

570 KUHPerdato yakni:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan

tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.

Abdul Kadir Muhammad menafsirkan isi dari Pasal 570

KUHPerdata dengan pengertian sebagai berikut:²⁶

- 1) Hak milik adalah hak paling utama, karena pemilik dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasai sebeb – bebasnya.
- 2) Dapat menikmati sepenuhnya, artinya pemilik dapat memakai sepuas - puasnya, dapat memanfaatkan semaksimal mungkin dan dapat memetik hasil sebanyakbanyaknya.
- 3) Dapat menguasai sebeb-bebasnya, artinya pemilik dapat melakukan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya, misalnya memelihara sebaik-baiknya, membebani dengan hak-hak kebendaan tertentu, memindahtangankan, merubah bentuk, bahkan melenyapkannya.
- 4) Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun oleh penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat menurut undang - undang.
- 5) Tidak dapat diganggu gugat hendaklah diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar, dengan memperhatikan kepentingan orang lain (kepentingan umum).

²⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, cetakan kedua (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 144

Penggunaan dan penguasaan hak milik dibatasi oleh kepentingan orang lain.

Bagaimana pun juga, menurut sistem hukum Indonesia semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sedangkan menurut Yahya Harahap, dalam menafsirkan isi pasal ini menyatakan bahwa pada perjanjian jual beli, pihak penjual mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Jadi penafsiran yang membebaskan kerugian pada penjual dalam hal adanya pengertian perjanjian yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*openbare orde*).²⁷

Kewajiban utama pihak penjual diatur di dalam Pasal 1474 KUHPerdara, yakni menyerahkan barang yang diperjual belikan kepada pembeli dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat yang tersembunyi. Mengenai kewajiban penjual harus menanggung kenikmatan tenteram dan cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, diatur juga didalam

Pasal 1491 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”.

KUHPerdara juga mengatur mengenai hal-hal yang merupakan

²⁷ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung, Alumni, 1986, hlm. 190

kewajiban penjual yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- 1) Menanggung biaya penyerahan apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian (Pasal 1476 KUHperdata).
- 2) Menyerahkan hasil dari barang yang sudah dibeli tetapi belum diserahkan (Pasal 1460 KUHperdata).
- 3) Penjual dan pembeli boleh membuat persetujuan-persetujuan istimewa, memperluas atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan persetujuan bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung suatu apapun.

1.2 Penyerahan Benda yang Dijual

Seperti yang telah dikemukakan diatas bahwa jual beli pada dasarnya merupakan pemindahan hak kepemilikan dan penjual kepada pembeli. Mengenai penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual kepada pembeli, ilmu hukum mengenal tiga jenis penyerahan lainnya, yaitu:²⁸

- 1) Penyerahan dalam bentuk *traditio brevi manu*, yang berarti penyerahan dengan tangan pendek. Penyerahan dengan tangan pendek ini dapat terjadi misalnya seorang penyewa yang telah menguasai kebendaan

²⁸ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Jual Beli*. (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 94- 95.

yang diperjual belikan tersebut kemudian membeli kebendaan yang disewa olehnya itu. Dalam hal ini penyerahan fisik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 612 KUHperdata tidak diperlukan lagi.

2) Penyerahan dalam bentuk traditio longa manu, atau penyerahan secara tangan panjang. Dalam hal penyerahan secara tangan panjang ini, kebendaan yang diperjual belikan berada ditangan seorang pihak ketiga, yang dengan tercapainya kesepakatan mengenai kebendaan dan harga kebendaan yang dijual tersebut, pihak ketiga itu akan menyerahkannya kepada pembeli. Jadi dalam hal ini penyerahan tidak dilakukan sendiri oleh penjual, melainkan oleh pihak ketiga, yang pada umumnya adalah orang yang ditunjuk dan dipercaya oleh pembeli maupun penjual secara bersama-sama.

3) Penyerahan secara constitutum possessorium, atau penyerahan dengan tetap menguasai kebendaan yang dijual. Penyerahan barang dalam hal jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan perdata. Kalau ada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan nyata

(feitelijke levering), agar pemilikan pembeli menjadi sempurna; penjual harus menyelesaikan penyerahan tersebut. Penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan balik nama (*overschrijving*) dari nama penjual ke nama pembeli.

Penyerahan nyata yang dilakukan bersama dengan penyerahan yuridis, umumnya terdapat pada penyerahan barang bergerak. Penyerahan sudah dianggap sempurna dengan penyerahan nyata saja (Pasal 612 KUHperdata). Demikian juga halnya dengan penyerahan *constitutum possessorium*, yakni penyerahan barang yang telah dikuasai oleh pihak yang hendak menerima penyerahan, harus disempurnakan pihak penjual. Malah kadang-kadang penyerahan harus dengan sempurna dilakukan penjual, walaupun harga pembayaran belum lunas seluruhnya seperti misalnya dalam sewa-beli (*huurkoop*).²⁹

Peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dan penyerahan yang dilakukan untuk memindahkan hak milik, disyaratkan harus dibuat dan dilakukan oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut; ketentuan Pasal 1471 KUHperdata

²⁹ Ibid hlm 190.

menentukan bahwa: Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Ketentuan Pasal 1471 KUHperdata tersebut memperjelas bahwa hanya pemilik benda yang dijual itu sajalah yang berhak untuk menjual kebendaan tersebut.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2)

UUPA yang menyatakan:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar

diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang - undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, maka hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya. Hak-hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.³⁰

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum telah terjalin suatu hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan. Adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah dengan pihak lain seperti

³⁰ Effendi Perangin-angin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria.*, Cet. 3, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1994, hlm. 40

jual beli, tukar menukar dan sebagainya. Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang di punyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan melantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya.

UUPA telah menentukan beberapa macam hak-hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak rmemungut hasil hutan dan hakhak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-haknya atas air dan ruang angkasa yaitu hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan dan hak guna ruang angkasa.

2.2 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan

menjadi hak pihak lain.³¹ Dengan berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam tesis ini akan difokuskan pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Permenag/Kepala BPN 3/1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas

³¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghlmia Indonesia, 1977), hlm 15-18

suatu bidang tanah (pembeli tanah).³²

2.3 Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

2.3.1 Syarat Materil

Syarat-syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

a) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan di jualnya

(1) Harus jelas calon penjual; ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya; dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

(2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, dan ada persekutuan harta, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.

(3) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum tidak pernah menganggap terjadi jual beli.

³² Saleh Adiwinata, *pengertian hukum adat menurut UUPA*, cet. 2, Bandung, Alumni, 1980. hlm. 21-30

Dalam hal demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah, sedangkan hak atas tanahnya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah itu, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- b) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut Pasal 21 UUPA yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Bila hal ini dilanggar, maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA, hak-hak

atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

(1) Hak Milik Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Demikian pula setiap peralihannya Hak Milik, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan.

(2) Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu 25 tahun, untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Demikian juga setiap peralihan Hak Guna Usaha dan penghapusan hak tersebut juga harus didaftarkan.

(3) Hak Guna Bangunan Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Demikian juga setiap peralihan Hak Guna Bangunan dan penghapusan hak tersebut

juga harus didaftarkan sebagai bukti yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut.

- (4) Hak pakai Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dan tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh Negara haknya dapat dialihkan pada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang, sedangkan hak pakai atas tanah hak milik dapat beralih pada pihak lain jika dimungkinkan dalam perjanjiannya.

Jika syarat materil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah.

2.3.2 Syarat Formil

Setelah semua syarat materil telah terpenuhi, maka PPAT akan membuatkan akta jual beli. Syarat-syarat dalam pembuatan akta tersebut meliputi:

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli dan disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi.
- b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya
- c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

3. Surat Kuasa

3.1 Pengertian Surat Kuasa

Perjanjian pemberian kuasa telah diatur di dalam Pasal 1792 s.d. Pasal 1818 BW, dimana pada pasal 1792 berbunyi *“Perjanjian pemberian kuasa adalah suatu perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa”*. Sementara itu, menurut ahli Bahasa Algra dkk memberikan definisi terhadap apa yang dimaksud dengan pemberian kuasa yakni:

“Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kuasa kepada pihak yang lain (penerima kuasa/lasthebber), yang menerimanya - untuk atas namanya sendiri atau tidak menyelenggarakan satu perbuatan hukum atau lebih untuk yang memberi kuasa itu”.³³

Apabila kembali kepada dasar hukum mengenai surat kuasa maka akan ditemukan bahwa tidak ada satu pun pasal yang secara jelas mengatur apa itu surat kuasa, kecuali penjelasan tentang kuasa itu sendiri. Surat kuasa merupakan salah satu cara terjadinya pembuatan suatu perjanjian pemberian kuasa dalam bentuk tertulis. Apabila dilihat dari cara terjadinya, perjanjian pemberian kuasa dibedakan menjadi enam macam yaitu :³⁴

a) Akta umum, Akta umum dapat juga dikatakan sebagai

³³ Algra, N.E., dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andereae Belanda-Indonesia*, Bina Cipta, Bandung, 1983. hlm 260

³⁴Salim H.S., *Hukum Kontrak , Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar grafika : Jakarta, 2015. hlm. 84

surat kuasa umum dimana pelimpahan kuasa ini dengan cara tertulis yang diatur di dalam Pasal 1795 KUHPerdara yang berbunyi “*pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yakni hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih atau secara umum yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa*”.³⁵

Berdasarkan definisi tersebut maka dapat diuraikan bahwa pemberian kuasa dapat diberikan dalam melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa, pengurusan tersebut meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya dan dengan demikian titik berat surat kuasa umum hanya meliputi pemberian kuasa mengenai pengurusan yang disebutkan dari segi hukum kuasa umum yakni pemberian kuasa mengenai pengurusan yang disebut beherder atau manajer untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa.

- b) Lisan yakni pemberian kuasa secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa
- c) Diam-diam, yakni pemberian kuasa secara diam-diam dapat berarti bahwa pemberi kuasa melimpahkan kuasanya secara diam-diam kepada penerima kuasa. Namun

³⁵ M. Yahya Harahap, 2013, Op. Cit, hlm. 6

menurut Satrio, pemberian kuasa secara diam-diam tak bermakna orang tersebut dian dan tak berbuat apapun. Pemberian kuasa diam-diam itu bisa dilihat dari sikap dan perbuatan pemberi kuasa. Dengan kata lain, penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh penerima kuasa. *“Kuasa diam-diam adalah pemberian kuasa yang ditafsirkan dari tindakan atau sikap si pemberi kuasa”*.³⁶

d) Kata khusus hukum perdata di dalam Pasal 1795 KUHPerdata bersamaan dengan kuasa umum, dimana pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Jika tindakan khusus yang dilimpahkan kepada kuasa tidak dimaksudkan untuk tampil mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan, tidak diperlukan syarat tambahan yang disebut dalam Pasal 123 HIR, cukup berpedoman pada ketentuan yang digariskan Pasal 1795 KUHPerdata. Pelimpahan kuasa dengan bentuk tertulis lebih memudahkan para pihak terkait dengan suatu pembuktian.

3.2 Jenis Surat Kuasa

Pasal 1793 BW telah menjelaskan bahwa diantara pemberian kuasa adalah dengan cara tertulis hal ini didukung dengan

³⁶ Muhammad Yasin, 2018, *Hukum Tidak Mengatur Apa Yang Ada Dalam Hati*, <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5bbb27969c561/hukum-tidak-mengatur-apa-yang-adadalam-hati/>, diakses pada tanggal 10 september 2022 pukul 09.00 WIB.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 poin 10 bahwa “kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak”.

Jika melihat ketentuan di atas cara pelimpahan suatu kuasa lebih khusus dalam hal pertanahan adalah secara tertulis yang disebut surat atau akta dimana pelimpahan secara tertulis masih dibagi menjadi dua. Menurut jenisnya, pemberian kuasa dibedakan menjadi dua, yaitu kuasa di bawah tangan dan kuasa notariil atau akta kuasa.³⁷ Pembagian jenis surat kuasa ini didukung oleh H. Salim, dkk.³⁸

1) Surat Kuasa dibawah Tangan (*onderhands*)

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa perantaraan notaris. Surat kuasa di bawah tangan berarti para pihak membuat surat tersebut sendiri sesuai kehendak mereka tanpa disaksikan pejabat yang berwenang. Pembuatan surat kuasa di bawah tangan memang memiliki beberapa kelebihan seperti lebih cepat dalam pembuatannya, lebih praktis bahasanya serta rendah biaya

³⁷ Frans Satriyo Wacaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, Visimedia : Jakarta, 2009, hlm 19

³⁸ H. Salim, dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinara grafika : Jakarta, 2014, hlm 33

karena hanya cukup menyediakan kertas, alat tulis dan materai tempel sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Masyarakat telah terbiasa dengan pembuat surat kuasa di bawah tangan yang disesuaikan dengan kebutuhan mereka. Misalnya, surat kuasa untuk kepentingan pengurusan proses balik nama sertifikat jual beli tanah atau bahkan surat kuasa untuk mengambil paket. Dalam hal pembuktian, surat kuasa di bawah tangan masih perlu menghadirkan saksi-saksi dan bukti lainnya untuk membuktikan bahwa surat kuasa itu memiliki kekuatan hukum. Di tinjau dari kekuatan hukum mengikat surat Kuasa terdiri dari tiga : surat kuasa menjual di bawah tangan biasa, surat kuasa menjual di bawah tangan (*Waarmerken*), surat kuasa menjual di bawah tangan (legalisasi).

2) Surat Kuasa Notariil (*acte authentique*)

Sejak jaman Belanda, memang ada pejabat-pejabat tertentu yang ditugaskan untuk membuat pencatatan-pencatatan serta menerbitkan akta-akta tertentu mengenai keperdataan seseorang. Seperti misalnya kelahiran, perkawinan, kematian, wasiat dan perjanjian-perjanjian diantara para pihak, dimana hasil catatan-catatan tersebut disebut sebagai akta autentik. Arti sesungguhnya dari akta autentik adalah akta-akta tersebut harus selalu dianggap

benar kecuali jika dibuktikan sebaliknya di muka pengadilan. Definisi akta autentik dituangkan dalam pasal 1868 BW yang mengatakan bahwa: *“suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai - pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”*.

Masyarakat yang sadar akan pentingnya pembuatan surat kuasa yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna maka mereka membuat surat kuasa di hadapan pejabat umum yang berwenang (Notaris) karena akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna dan tidak dapat disangkal kecuali pihak lawan mengajukan bukti lain yang menyatakan sebaliknya. Jadi kalau seorang menyatakan bahwa akta kematian palsu, maka si penyangkal harus membuktikan dengan melampirkan berbagai bukti-bukti lain yang mendukung tuduhan tentang ketidak benaran akta kematian tersebut.

Keabsahan Surat kuasa memiliki syarat formil apabila syarat-syarat tersebut dipenuhi maka surat kuasa sah. Surat kuasa dibawah tangan dengan surat kuasa notariil memiliki perbedaan syarat dalam menuju keabsahan. Adapun diantara syaratnya yakni Surat kuasa di bawah tangan yaitu akta yang dibuat para pihak tanpa perantara seorang pejabat, ditandatangani oleh pemberi dan penerima kuasa, serta mencantumkan tanggal penandatanganan.

Keabsahan surat kuasa yang berbentuk akta di bawah tangan, tercipta terhitung sejak tanggal penandatanganan oleh para pihak.³⁹ Dalam Pasal 1868 BW telah ditentukan pengertian akta autentik adalah: “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat apabila dikaji definisi ini, maka ada tiga unsur akta autentik, yaitu :⁴⁰

1. Dibuat dalam bentuk tertentu;
2. Di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu;
3. Tempat dibuatnya akta.

Akta dalam bentuk tertentu merupakan akta otentik yang telah ditentukan bentuknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat yang berwenang merupakan pejabat yang berwenang membuat akta adalah notaris, PPAT, pejabat lelang, pengadilan dan lain-lain.

Tempat dibuatnya akta merupakan tempat dilakukannya perbuatan hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta.

Akta otentik dibagi menjadi dua jenis, akta otentik yang dibuat oleh pejabat dan akta otentik yang dibuat oleh para pihak. Akta autentik yang dibuat oleh pejabat merupakan akta yang telah dibuat oleh pejabat (dalam jabatannya), atas segala apa yang dilihat, didengar dan disaksikan. Akta pejabat tidak

³⁹ M. Yahya Harapah, 2013, Op.cit, hlm 17

⁴⁰ Ibid, hlm 34

termasuk dalam pengertian kontrak karena akta ini merupakan pernyataan sepihak dari pejabat. Akta otentik yang dibuat para pihak merupakan akta otentik yang dibuat para pihak dan dinyatakan didepan pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, pejabat PPAT, dan lainnya

4. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan atau *underhands acte* adalah akta yang dibuat tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh pihak yang mengadakan perjanjian.⁴¹ Ada dua unsur yang harus dipenuhi agar suatu tulisan memperoleh kualifikasi sebagai akta yakni tulisan itu harus ditandatangani dan tulisan itu diperbuat dengan tujuan untuk dipergunakan menjadi alat bukti.⁴² Akta Notaris secara khusus diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN, dasar legalitas eksistensi dari akta Notaris yang mana mempunyai syarat-syarat yakni :

- a) Akta itu harus dibuat dihadapan pejabat umum;
- b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- c) Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan dimana tempat akta itu dibuat.

⁴¹ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 8.

⁴² M.U. Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 1997, hlm. 3

4.1 Pengertian Akta Dibawah Tangan

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.⁴³ Dalam Pasal 1874 KUHPerdota, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.⁴⁴

Pada Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta dibawah tangan adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. Akta otentik diatur dalam HIR dan KUHPerdota, namun akta dibawah tangan ini tidak diatur dalam HIR untuk Jawa dan Madura.

Akta dibawah tangan ini diatur dalam ordonansi Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3 karena pada waktu HIR dibuat (sebelum tahun 1848) akta dibawah tangan tersebut diatur khusus dalam Staatsblad 1867 Nomor 29 tentang kekuatan pembuktian tulisan-tulisan dibawah tangan. Untuk daerah luar Jawa dan Madura

⁴³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 125

⁴⁴ Lihat Pasal 1874 KUHPerdota

diatur dalam RBg Pasal 286 sampai dengan Pasal 305. Selain itu, akta dibawah tangan dapat juga dilihat dalam Pasal 1874 sampai Pasal 1880 KUHPerdara. Perbedaan antara HIR dan RBg adalah didalam HIR hanya mengatur mengenai akta otentik saja, maka RBg selain mengatur mengenai akta otentik juga mengatur mengenai akta dibawah tangan. Adapun isi dari Pasal-Pasal S. 1867 No. 29 adalah sebagai berikut :⁴⁵

- 1) Pasal 1 Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat rumah tangga, dan lain-lain tulisan yang ditandatangani, yang dibuat tanpa bantuan seorang pejabat umum. Dengan penandatanganan sebuah tulisan dibawah tangan di persiapkan cap jari yang dibutuhkan dibawahnya, disahkan dengan suatu keterangan yang tertinggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenai di pembubuh cap jari tersebut dibubuhkan dihadapan pejabat tersebut.
- 2) Pasal 2 Barang siapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan dibawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau menyangkal tanda tangannya, tetapi bagi

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, Cipta Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 137.

para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya cukuplah jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.

- 3) Pasal 3 Jika seseorang menyangkal tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya, menerangkan tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya keaslian daripada tulisan atau tanda tangan tersebut.

Akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

4.2 Pengertian Legalisasi

Legalisasi adalah penandatanganan suatu tulisan dibawah tangan dengan cap (tapak) jempol/jari (vingeratdruk) yang “gewaarmerkt” oleh seorang Notaris yang berwenang lainnya, dimana Notaris tersebut mengenal yang menerangkan tapak jempol/jari atau diperkenalkan kepadanya dan bahwa isi aktanya secara jelas diingatkan (voorgehouden) dan bahwa penerapan tapak jempol/jari itu dilakukan dihadapan Notaris.

Pengesahan Kecocokan fotocopy yaitu merupakan salah satu kewenangan Notaris untuk mencocokkan fotocopy dari asli surat-surat yang diperlihatkan kepadanya dan Notaris melakukan pengesahan terhadap fotocopy tersebut yang sesuai dengan surat aslinya, dengan memberi cap jabatan dan tanda tangan Notaris pada fotocopyan tersebut atau yang sebagian orang menyebutnya “legalisir” biasanya pengesahan fotocopy ini dibuat oleh Notaris terhadap surat-surat untuk data pelengkap untuk keperluan Notaris dalam menjalankan jabatannya seperti KTP, Kartu Keluarga dan surat-surat lainnya.

Mengenai legalisasi dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyatakan :⁴⁶ Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang Pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu

⁴⁶ Lihat KUHPerdara pasal 1874

cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan undang undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.

Definisi diatas mengandung pengertian bahwa akta yang diperbuat oleh para pihak yang dibubuhi dengan tanda tangan tersebut, mendapat pengesahannya dari Notaris atau pejabat yang berwenang untuk itu. Legalisasi dalam pengertian sebenarnya adalah membuktikan bahwa dokumen yang dibuat oleh para pihak itu memang benar-benar di tanda tangani oleh para pihak yang membuatnya.

Oleh karena itu diperlukan kesaksian seorang pejabat umum yang diberikan wewenang untuk itu yang dalam hal ini adalah Notaris untuk menyaksikan penandatanganan tersebut pada tanggal yang sama dengan waktu penandatanganan itu. Dengan demikian Legalisasi itu adalah melegalize dokumen yang dimaksud dihadapan Notaris dengan membuktikan kebenaran tandan tangan penandatanganan dan tanggalnya.

4.3 Tata Cara Legalisasi

Sering orang membuat perjanjian, ditulis oleh pihak-pihak, tidak dibuat di hadapan Notaris. Tulisan yang demikian disebut akta dibawah tangan. Dibawah tangan ini adalah terjemahan dari bahasa Belanda (onderhands). Ada kalanya yang dibuat dibawah

tangan itu, para pihak kurang puas kalau tidak dicapkan di Notaris. Notaris dalam hal ini dapat saja membubuhkan cap pada akta-akta dibawah tangan itu. Sebelum membubuhkan cap Notaris, diberi nomor dan tanggal nomor mana harus dicatat dalam buku (daftar akta), kemudian diberikan kata-kata dan ditandatangani oleh Notaris. Membubuhkan cap pada akta dibawah tangan semacam itu salah satunya Legalisasi atau Pengesahan.

Untuk keperluan legalisasi itu, maka para penandatanganan akta itu harus datang menghadap Notaris, tidak boleh ditandatangani sebelumnya di rumah. Kemudian Notaris memeriksa tanda kenal, yaitu KTP atau tanda pengenal lainnya. Pengertian kenal itu lain dengan pengertian sehari-hari, yakni Notaris harus mengerti benar sesuai dengan kartu kenalnya, bahwa orangnya yang datang itu memang sama dengan kartu kenalnya, dia memang orangnya, yang bertempat tinggal di alamat kartu itu, gambarnya cocok. Sesudah diperiksa cocok, kemudian Notaris membacakan akta dibawah tangan itu dan menjelaskan isi dan maksud akta dibawah tangan itu.

B. Pembatalan Akta

Menurut teori utilitarian, tujuan hukum adalah menjamin kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin orang. Kepastian melalui hak-hak individu merupakan tujuan utama hukum,

dengan titik berat pada masalah-masalah yang berguna dan bersifat umum.⁴⁷ Salah satunya adalah Pembatalan, yang berarti proses, cara, perbuatan membatalkan, dan pernyataan batal. Mengenai pembatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang untuk menunjukkan suatu pembatalan tersebut.

Ketentuan - ketentuan hukum yang berkaitan dengan akibat hukum suatu akta yang dalam pembuatannya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berakibat akta notaris dapat diajukan pembatalan, karena merupakan suatu tindakan yang mengandung cacat prosedur, yaitu tidak berwenangnya Notaris/PPAT untuk membuat akta secara lahiriah, formil, materil, serta akta notaris/PPAT dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris/PPAT. Dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut diatas, maka konsekuensi hukum akta Notaris/PPAT menjadi:

1. Dapat dibatalkan
2. Batal demi hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan
4. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
5. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.

⁴⁷ C.S.T Kansil, Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka, hlm 42

Mengenai pembatalan atau kebatalan menjadi membingungkan mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang untuk menunjukkan suatu pembatalan atau kebatalan tersebut.⁴⁸ Apabila undang-undang akan menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana yaitu batal, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” dalam pasal 879 KUHPerdara atau “tidak mempunyai kekuatan” pasal 1335 KUHPerdara. Penggunaan kedua istilah tersebut membingungkan karena istilah yang sama digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk “batal demi hukum” atau “dapat dibatalkan”.

Ada istilah pembatalan atau kebatalan dalam uraian diatas dua hal yang berbeda, tapi dipergunakan dengan alasan yang sama.⁴⁹ Pembatalan dan kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan tersebut diatas, artinya dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan atau pembatalan. Penerapan kedua istilah tersebut dikaitkan dengan istilah batal demi hukum (*nietig*) merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat obyektif, yaitu suatu hal pokok persoalan tertentu dan sebab yang tidak dilarang, serta istilah dapat dibatalkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif yaitu sepakat mereka yang

⁴⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm 364

⁴⁹ Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Tugujogja Pustaka.

mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan.⁵⁰ Untuk lebih mudah memahami antara perjanjian yang dapat dibatalkan dan batal demi hukum, akan di jelaskan sebagai berikut, syarat sah nya perjanjian diatur didalam pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi : \

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

Kemudian apabila syarat subyektif tidak dipenuhi yaitu syarat nomor 1 dan 2 maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, selanjutnya apabila syarat obyektif tidak dipenuhi yaitu syarat nomor 3 dan 4 maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Syarat subyektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orangtua, wali, atau pengampu. Agar ancaman tersebut tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut tetap akan berlaku dan mengikat para pihak. Kebatalan seperti ini disebut kebatalan *Nisbi* atau *Relatif*.⁵¹ Jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan

⁵⁰ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, hlm 65

⁵¹ Ibid, hlm 65.

demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.⁵² karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun. Sebagai contoh adalah sebagai berikut, ada suatu perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak yang mengharuskan perjanjian tersebut dilakukan dengan akta PPAT, namun pada kenyataannya tidak menggunakan akta PPAT atau tidak dilakukan, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum.

Untuk menentukan akta PPAT yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum, dapat dilihat dan ditentukan dari :

- 1) Isi dalam pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika PPAT melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.
- 2) Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan

⁵² Peter Mahmud Marzuki, *Batas-batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, Fakultas Hukum Airlangga, Volume 18, Nomor 3 mei 2013, hlm 203.

pembuktian sebagai akta dibawah tangan, termasuk akta batal demi hukum.

Kebatalan bersifat pasif artinya tanpa adanya indakan aktif atau upaya apapun dari para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi. Kemudian istilah pembatalan bersifat aktif, meskipun syarat perjanjian sudah terpenuhi, tetapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tersebut tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan.

Terdapat perbedaan nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada bagian masing-masing jenis akta, jadi meskipun ketiga jenis alat bukti (akta otentik, akta dibawah tangan, akta sepihak/pengakuan sepihak) itu sama - sama berbeda dan digolongkan dalam satu rumpun, namun kekuatan pembuktian yang melekat pada masing-masing akta tidak sama, berbeda antara satu dengan lainnya sesuai spesifikasi bentuknya. Namun demikian dimungkinkan pada ketiga jenis akta tersebut akan melekat nilai kekuatan pembuktian yang sama bobotnya apabila terpenuhi syarat-syarat tertentu.⁵³ Berdasarkan uraian diatas kebatalan akta Notaris/PPAT meliputi:

1. Dapat dibatalkan

⁵³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara perdata Tentang Gugatan*, persidangan, penyitaan, pembuktian dan Putusan pengadilan, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 545.

2. Batal demi hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Pembatalan akta Notaris/PPAT meliputi:

1. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
2. Dibuktikan dengan asas praduga sah

Dibawah ini akan membahas mengenai uraian diatas:

1) Dapat dibatalkan

Syarat sahnya perjanjian diwujudkan dalam akta Notaris/PPAT, syarat subyektif dicantumkan diawal akta dan syarat obyektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari pasal 1338 KUHPerdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian perlindungan hukum kepada para pihak dan mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris/PPAT tidak memenuhi syarat subyektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan

2) Batal Demi Hukum

Unsur obyektif yang pertama berupa obyek yang tertentu yang diperjanjikan. Pasal 1332 dan 1334 KUHPerdata hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian, prestasi tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang

tersebut dalam akta, ketentuan ini seperti yang dimaksud dalam pasal 1340 KUHPerdara Unsur obyektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah ssesuatu yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.

3) Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan Pasal 1869 KUHPerdara menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:

- Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan
- Tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan
- Cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

4) Akta dibatalkan oleh para pihak sendiri

Akta Notaris/PPAT merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap, tanpa adanya keinginan tersebut akta tidak akan pernah dibuat. Isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan notarsi/PPAT. Notaris/PPAT berkewajiban memberikan penjelasan kepada penghadap, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Jika akta tersebut

dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkan atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama sepakat untuk datang ke hadapan Notaris/PPAT untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan.

5) Menilai akta dengan asas praduga sah

PPAT ataupun Notaris adalah pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, dengan kewenangannya tersebut maka notaris/PPAT mengikat siapapun yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika dalam membuat akta semua ketentuan telah dipenuhi seperti :

- Notaris/PPAT berwenang untuk membuat akta sesuai yang dikehendaki para pihak
- Secara lahiriah, formal, dan materil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta, maka akta tersebut harus dianggap sah

Asas ini merupakan agar setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap *rechmatig* (setiap Tindakan penguasa selalu harus dianggap sah) sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *presumtio iustae causae*, yang maksudnya adalah keputusan tata negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.⁵⁴

C. Pertanggungjawaban PPAT/ Notaris

⁵⁴ 4 Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap pemerintah dan Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 118.

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya PP 10/1961 dengan sebutan pejabat yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA, sebagaimana ternyata dalam ketentuan Pasal 19 PP 10/1961 yang menyatakan bahwa

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan akta tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, maka PPAT dikenal sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penggadaian tanah dan pemberian hak tanggungan atas tanah. Atau dengan kata lain menurut Bactiar Effendie, tugas pokok pejabat pada saat itu adalah membantu Menteri Agraria membuat akta yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, dan meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁵⁵

Selanjutnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU 16/1985), istilah PPAT ini mendapatkan pengukuhan dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dinyatakan dalam

⁵⁵ Bactiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, cet. 3 (Bandung: Alumni, 1993), hlm.78

ketentuan Pasal 10 ayat (2) UU 16/1985: (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan di daftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan. Menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Pengertian PPAT sebagai pejabat umum ditegaskan pertama kali dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT).

Sebagaimana ternyata dalam Pasal I angka 4 UUHT yang menyebutkan bahwa

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya 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 PP 24/1997 menegaskan kembali pengertian PPAT sebagai pejabat umum dimana dalam Pasal 1 angka 24 PP 24/1997 dinyatakan bahwa: *“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”* Kemudian PP 37/1998 menegaskan kembali pengertian PPAT sebagai Pejabat Umum dimana dalam Pasal 1 angka 1 PP 37/1998 menyatakan bahwa:

“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. Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berlakunya UUPA, pengaturan PPAT sebagai pejabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. Khusus yang mengatur tentang “Bentuk Akta” pertama kali dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961. Kedua peraturan itu menunjuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sudah diuraikan diatas.

Dalam kaitan dengan melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan hal mana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) dari PP 24/1997.

Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 tahun 1997, menetapkan bahwa sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat Hak Atas Tanah atau

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat, dengan memperlihatkan sertipikat asli.⁵⁶

Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka PPAT pun tidak kurang dari sebuah lembaga yang timbul sebagai pelaksana Pendaftaran Tanah. Akta-akta Peralihan/Pemindahan hak yang dibuatnya, merupakan kelengkapan berkas dalam rangka Pendaftaran Tanah dimaksud. Dalam bagian pertimbangan dari setiap peraturan yang mengatur PPAT, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dijadikan sebagai dasar rujukan pengaturan itu. Untuk jelasnya perlu dicermati Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi pada Ayat (1) : Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah dan Ayat (2) mengenai Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) yang meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat.

Dalam konteks tugas yang demikian itulah dapat di mengerti mengapa peraturan yang pertama kali mengatur ikhwal

⁵⁶ Ibid, hlm 86

PPAT, adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Khusus terhadap PPAT, Pasal 19 Peraturan Pemerintah itu mendapat pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 dan Nomor 15 Tahun 1961. Peraturan yang pertama (Nomor 10 Tahun 1961) mengatur tentang PPAT sebagai Pejabat yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, sedangkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 tentang PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Pembebanan Hipotik serta Creditverband.

Melalui Pasal 12 ayat (1) sub b Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, kedudukan PPAT di tegaskan kembali, yaitu sebagai pejabat yang berwenang membuat Akta Pembebanan Hak Jaminan berupa fidusia terhadap bagian rumah susun diatas tanah hak Pakai yang berasal dan tanah negara. Jaminan yang dibuat oleh PPAT itu wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (Pasal 15 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985). Apabila memperhatikan lingkup masalah yang dijadikan sebagai objek yang memerlukan Akta PPAT, maka hampir seluruhnya merupakan masalah yang menjadi bidang kerja birokrasi dimasa lalu hingga kini. Disini dapat disebut lingkup masalah dimaksud dalam tiga kategori:

- 1) Dalam perundang-undangan di Indonesia pada zaman Hindia Belanda, seorang PPAT hanya berwenang

membuat akta jual beli atas tanah, sedangkan pencatatan balik namanya dilakukan oleh *overschrijvings* ambtenaar. Sejak tahun 1947, kewenangan itu dipegang oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster), Kini tugas peralihan hak atas tanah ditangani oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat aktanya, sedangkan pendaftaran atas tanahnya hanya bersifat penyelesaian administratif saja lewat Kantor Pertanahan setempat.

- 2) Sebelum berlakunya UUPA dalam Jual Beli tanah hak milik adat, sebagian menjadi tugas Kepala Desa. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kewenangan tersebut berada pada PPAT.
- 3) Sebagian tugas Pamong Praja khususnya menyangkut kewenangan membuat akta *creditverband*, sejak berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961, kewenangan itu berada ditangan PPAT. Berdasarkan latar belakang yang demikian, maka dapat dimengerti bila hingga tahun 1996, yakni sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tugas-tugas PPAT masih mencirikan kedudukannya sebagai pejabat.⁵⁷

⁵⁷ Ibid, hlm. 90

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yakni akta yang otentik. Penegasan kedudukan sebagai pejabat umum dari seorang PPAT beserta akta yang dibuatnya itu memperoleh penegasan kembali lewat Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menetapkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 butir 1).

Pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 itu, ditetapkan cakupan tugas pokok PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Pergeseran kedudukan PPAT dari seorang Pejabat menjadi Pejabat Umum, membawa posisinya sama dengan Notaris sebagai openbaar ambtenaar.

Akta yang dibuat oleh PPAT tidak lagi berkadar relaas akta sebagaimana halnya suatu berita acara tentang kejadian atau urutan peristiwa yang disaksikannya untuk disampaikan kepada Instansi Pertanahan, tetapi sudah berbobot partij akta. Dalam hal ini, PPAT dalam aktanya memuat persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang harus dipenuhi oleh kedua

belah pihak. Ia harus memastikan bahwa perjanjian itu berikut persyaratannya benar seperti apa yang dituntut dalam perjanjian itu.

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

Tugas pokok PPAT diatur dalam PP 37/1998. Adapun tugasnya adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kewajiban PPAT Sebelum Membuat Akta Kewajiban PPAT sebelum membuat akta antara lain diatur dalam Pasal 97 Ayat (1) dan (2) Permenag/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur mengenai Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor

Pertanahan setempat dengan memperlihatkan Sertifikat asli. Pemeriksaan Sertipikat tersebut dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan Industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat induk satu.

Selanjutnya di dalam Pasal 99 Ayat (1) Permenag/BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebelum dibuatnya suatu akta pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat suatu pernyataan yang menyatakan

“bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta juga tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntae) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertanggung jawab atas pernyataannya tersebut”.

Kemudian di dalam Pasal 100 Ayat (1) Permenag/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengatur mengenai PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke pengadilan,

atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

Lebih lanjut, pengaturan terhadap kewajiban PPAT saat pelaksanaan pembuatan akta diatur di dalam Pasal 38 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo Pasal 101 Permenag/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Jo Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menjelaskan mengenai:

- 1) 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 perundangperundangan yang berlaku.
- 2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan 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 di tunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

- 3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya, di dalam Pasal 102 Permenang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembarnya disimpan oleh Kantor PPAT dan satu lembarnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak bersangkutan lainnya akan diberikan salinannya.

4. Jenis-Jenis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Ada beberapa jenis akta yang dibuat oleh seorang pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pejabat umum, yakni:

- a) Akta Jual Beli;
- b) Akta Tukar Menukar;
- c) Akta Hibah;
- d) Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (Inbreng);
- e) Akta Pembagian Hak bersama;
- f) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g) Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Akta Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

5. Pengertian Profesi Notaris

Istilah Notaris pada dasarnya berasal dari kata “notarius” yakin nama yang diberikan oleh orang-orang romawi yang tugasnya menjalankan pekerjaan menulis pada masa itu. Ada pula pendapat yang menyatakan bahwa Notaris berasal dari kata “nota literaria”, berarti tanda atau karakter yang menyatakan suatu perkataan. Notaris dalam pemerintah gereja sebagai suatu college tertutup dan di kepalai oleh Premencerius Notarium yang pada mulanya merupakan pejabat administrasi, lambat laun telah menjadi suatu kebiasaan bahwa sengketa hukum oleh paus diserahkan kepada Dewan Konselirnya untuk memutuskan hal tersebut dan Notaris ikut memberikan pertimbangannya.⁵⁸

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan pengertian mengenai Notaris, yang berbunyi “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dan berdasarkan undang-undang lainnya”

Ketentuan tersebut menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini

⁵⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali press, 1993), hlm. 13.

berdasarkan Undang Undang lainnya. Dalam penjelasan umum atas UUNJN disebut bahwa Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi Pejabat Umum lainnya.

Sejarah notariat tumbuh di Italia dimulai pada abad ke-XI atau ke-XII yang dikenal dengan nama “Latinjse Notariat” yang merupakan tempat asal berkembangnya notariat, tempat ini terletak di Italia Utara. Perkembangan notariat ini kemudian meluas ke daerah Perancis dimana notariat ini sepanjang masa jabatannya merupakan suatu pengabdian yang dilakukan kepada masyarakat umum.

Kebutuhan dan kegunaan lembaga notariat senantiasa mendapat pengakuan dari masyarakat dan negara. Dari Perancis pada fase kedua perkembangannya pada permulaan abad ke-XIX lembaga notariat ini meluas ke negara lain di dunia termasuk pada nantinya tumbuh dan berkembang di Indonesia.⁵⁹ Lembaga Notaris di Indonesia yang dikenal sekarang ini, bukan lembaga yang lahir dari bumi Indonesia. Lembaga Notaris masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-XVII dengan beradanya *Vereenigde Oost Ind. Compagnie* (VOC) di Indonesia.⁶⁰

Jabatan Notaris pada waktu itu tidak mempunyai sifat yang

⁵⁹ Anonim, (tanpa tahun), diakses dari: <http://riz4ldee.wordpress.com/2009/03/04/sejarah-notaris/>, pada hari Sabtu, tanggal 15 Oktober 2022, pukul 13.05 WIB.

⁶⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008), hlm. 3.

merdeka, berbeda halnya dengan sekarang ini, oleh karena para Notaris pada waktu itu tetap merupakan pegawai dari “Oost Indische Compaign” yang dibentuk untuk kepentingan negara atau pemerintah Belanda.⁶¹ Pengangkatan Notaris di Indonesia yang pada waktu itu disebut Kepulauan Hindia Belanda bertujuan untuk mengatur persaingan dagang yang berlatar belakang penjajahan.

Hal ini dilakukan dengan menguasai bidang perdagangan secara monopoli dan sekaligus pengukuhan penguasaan wilayah jajahan pemerintah Belanda di bumi Nusantara.⁶² Tanggal 16 Juni 1925, dibuat peraturan bahwa seorang Notaris wajib merahasiakan semua apa yang ia kerjakan maupun informasi yang diterima dari kliennya, kecuali diminta oleh Raad van Yustitie atau Pengadilan. Peraturan ini disebut “Instruksi untuk para Notaris” terdiri dari 10 pasal. Instruksi untuk para Notaris merupakan peraturan-peraturan tentang jabatan profesi Notaris yang diatur dengan *Instructie Voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie* berkiblat pada *Notariswet* atau dikenal dengan Peraturan Jabatan Notaris. Instruksi ini telah diberlakukan di Belanda. Untuk Indonesia diberlakukan sejak pasal yang ada pada *Notariswet* diadopsi ke Peraturan Jabatan Notaris ditambah dengan pasal-pasal yang dibutuhkan saat itu.⁶³

Istilah atau sebutan dari jabatan Notaris tersebut di Indonesia

⁶¹ Anonim, (tanpa tahun), diakses dari: <http://riz4ldee.wordpress.com/2009/03/04/sejarah-notaris/>, pada hari Selasa, tanggal 09 Agustus 2022, pukul 11.05 WIB.

⁶² A.A. Andi Prajitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Cetakan Pertama, (Surabaya: Putra Media Nusantara, 2010), hlm.13.

⁶³ Ibid hlm 13

lebih dikenal dengan pejabat umum atau *openbaar ambtenaar* pada zaman pemerintahan penjajah Hindia Belanda. Notaris yang masih berada di Indonesia sampai dengan tahun 1954 merupakan Notaris (berkewarganegaraan Belanda) yang diangkat oleh Gubernur Jenderal (*Gouverneur Generaal*) berdasarkan Pasal 3 *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (*staatsblad* 1860:3). Ketentuan pengangkatan Notaris oleh Gubernur Jenderal (*Gouverneur Generaal*), oleh Undang-undang Nomor 33 Tahun 1954 telah dicabut, yaitu Pasal 2 ayat (3), Pasal 62, Pasal 62 huruf a, Pasal 63 *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (*staatsblad* 1860:3) 64.

Belanda menjajah Indonesia selama lebih dari tiga abad, Belanda adalah Negara yang menganut sistem *civil law* dan hal ini diikuti oleh Indonesia sehingga Notaris di Indonesia adalah seorang pejabat umum Negara yang bertugas melayani masyarakat umum.⁶⁴ Negara yang menganut sistem *civil law* dapat dilihat dari pengaturan hukumnya yang berbentuk tertulis. Zaman Pemerintahan Republik Indonesia merdeka terbagi menjadi 2 (dua) periode atau masa berdasarkan pemberlakuan Undang-undang tentang Notaris, yaitu:⁶⁵

- a) PJN, sejak merdeka sampai diberlakukannya UUJN (Orde Lama, Orde Baru, Reformasi sebelum Juni 2004); dan
- b) Undang-undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang

⁶⁴ Habib Adjie, Op.Cit., hlm. 5.

⁶⁵ A.A. Andi Prajitno, Op.Cit., hlm.15

diundangkan sejak tanggal 6 Oktober 2004. Jaman Reformasi setelah Juni 2004. Sifat dari Peraturan Jabatan Notaris adalah memaksa (*dwingen recht*).

Peraturan Jabatan Notaris ini terdiri dari 66 pasal. Isi Peraturan Jabatan Notaris terdiri dari 5 bab, yaitu:⁶⁶

- Bab I : Tentang pelakuan jabatan dan daerah hukum Notaris.
- Bab II : Tentang persyaratan untuk diangkat dan cara pengangkatan Notaris.
- Bab III : Tentang akta, bentuknya, minut (minuta), salinan dan reportorium.
- Bab IV : Tentang pengawasan terhadap Notaris dan akta-aktanya.
- Bab V : Tentang penyimpanan dan pengoperan minut-minut, daftar-daftar dan reportorium reportorium dalam hal Notaris meninggal dunia, berhenti atau dipindahkan.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris diundangkan di Jakarta pada tanggal 6 Oktober 2004.

Pasal 91 Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi:⁶⁷

⁶⁶ Ibid., hlm.14

⁶⁷ Habib Adjie, Op.Cit., hlm. 5

- 1) *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie (staatblad 1860:3)* sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara 1954 Nomor 101.
- 2) Ordonantie 16 September 1931 tentang honorarium Notaris.
- 3) Undang-undang Nomor 33 Tahun 1954.
- 4) Pasal 54 Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949, tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.

Notaris adalah seorang pejabat negara atau pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal pelayanan hukum kepada masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Keberadaan Notaris adalah untuk melayani kepentingan umum. Melihat pada stelsel hukum kita, yaitu stelsel hukum kontinental, maka lembaga notariat latin sebagai pelaksanaan undang-undang dalam bidang hukum pembuktian memang harus ada, semata - mata untuk melayani permintaan dan keinginan masyarakat.⁶⁸

PJN merupakan sebuah pengaturan pada awal mengenai Notaris

⁶⁸ Ibid., hlm. 284.

di Indonesia. Pjn disebut pula ketentuan Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie (*staatsblad* 1860 Nomor 3) yang merupakan peraturan peninggalan kolonial Hindia Belanda pada masa itu. Para Notaris, dengan diancam akan kehilangan jabatannya tidak diperkenankan mengadakan persekutuan didalam menjalankan jabatan mereka, demikian bunyi Pasal 12 Pjn.⁶⁹ Pjn dirasa telah tidak sesuai dengan perkembangan zaman serta kebutuhan masyarakat.

6. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Profesi Notaris

Menurut Pasal 1 angka 1 UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya. Seorang Notaris mempunyai tugas dan kewenangan yang harus dipatuhi, tugas pokok Notaris adalah membuat akta-akta otentik, dalam hal pembuatan akta-akta otentik tersebut, Notaris mempunyai peranan yang sangat penting, yaitu melayani kepentingan umum terutama dalam hal pelayanan hukum, kewenangan dari Notaris tersebut meliputi:

- 1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang - undangan dan/

⁶⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua, Cetakan Pertama, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 286

atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang

2) Notaris juga berwenang terhadap beberapa hal antara lain:

- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- b) Membubuhkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dalam buku khusus
- c) Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan, berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.

f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan

g) Membuat akta risalah lelang

Sejak lahirnya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dunia kenotariatan mengalami perkembangan hukum yang cukup signifikan dalam hal:

- 1) Perluasan kewenangan Notaris yaitu kewenangan yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f dan Pasal 15 ayat (2) huruf g Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, kewenangan untuk membuat akta risalah lelang serta perluasan wilayah kewenangan (yuridiksi). Berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah Provinsi dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota.
- 2) Pelaksanaan sumpah jabatan Notaris. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Nomor: M.UM.01.06- 139 tertanggal 8 November 2004 telah melimpahkan kewenangan melaksanakan Sumpah Jabatan Notaris

kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

- 3) Notaris dibolehkan menjalankan jabatannya dalam bentuk perserikatan perdata, sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Hal ini dimaksudkan bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris bisa secara bersama - sama (lebih dari satu orang) dalam mendirikan suatu kantor Notaris.
- 4) Masalah pengawasan Notaris, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai kewenangannya berdasarkan Pasal 67 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris membentuk Majelis Pengawas Notaris.
- 5) Mengamanatkan agar Notaris berhimpun dalam satu wadah organisasi Notaris sesuai dengan Pasal 82 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sebagaimana diketahui hingga saat ini hanya ada satu wadah Notaris untuk berorganisasi yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai wadah tunggal seluruh Notaris di Indonesia

7. Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT)

Suatu konsep Hans Kelsen terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*).⁷⁰ Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya dalam kasus sanksi dikenakan terhadap *delinquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. Dalam kasus ini subjek *responsibility* dan subjek kewajiban hukum sama. Menurut teori tradisonal terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).

Liability merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggungjawab yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban dan termasuk putusan, ketrampilan, kemauan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam

⁷⁰ M. Luthfan Hadi Darus, op. cit., hlm 47.

pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum.⁷¹

Profesi Notaris/PPAT memerlukan suatu tanggungjawab baik secara individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.⁷² Pertanggungjawaban adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya kalau ada yang boleh dituntut, dipersalahkan dan sebagainya. Seseorang dikatakan mampu bertanggungjawab apabila pada umumnya:

1) Keadaan jiwanya:

- a. Tidak terganggu oleh penyakit terus menerus atau sementara
- b. Tidak cacat dalam pertumbuhan
- c. Tidak terganggu karena terkejut, hipnotis, amarah yang meluap, pengaruh bawah sadar, melindur atau mengigau karena demam.

2) Kemampuan jiwanya:

3) Dapat menginsafi hakikat perbuatannya

4) Dapat menentukan kehendak atas tindakan tersebut,

⁷¹ Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm 336.

⁷² Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Bayu Indra Grafika, hlm 4.

apakah dilaksanakan atau tidak.

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut *Kranenburg* dan *Vegting* ada dua teori yang melandasinya yaitu

1) Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggungjawab ditunjukkan pada manusia selaku pribadi.

2) Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggungjawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggungjawab yang harus ditanggung.⁷³

Secara umum prinsip-prinsip dan tanggungjawab dalam hukum dapat dibedakan yaitu:⁷⁴

1) Prinsip tanggungjawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya

⁷³ M. Luthfan Hadi Darus, *op. cit.*, hlm. 49.

⁷⁴ Shidarta, *Hukum perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT. Grasindo, hlm 58

secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

- 2) Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggungjawab sampai ia dapat membeuktikan bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada penggugat.
- 3) Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumption if nonliability*) yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggungjawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah.
- 4) Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*) dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggungjawab, misalnya keadaan *force majeure*.
- 5) Prinsip tanggungjawab dengan pembatasan (*limitation of liability*) yaitu dengan adanya prinsip tanggungjawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen termasuk membatasi maksimal tanggungjawab.

Ada 3 (tiga) macam pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni:

4. Pertanggungjawaban Administrasi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sebagai pejabat umum notaris diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangudangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.

Pada pertanggungjawaban administrasi ini PPAT apabila dalam membuat akta melanggar syarat formil dan materil maka dikenakan sanksi administrasi, syarat formil meliputi dibuat oleh pejabat yang berwenang, dibuat ditempat kedudukan pejabat yang berwenang dan ditandatangani oleh para pihak. Sedangkan syarat materil adalah isi akta tersebut adalah benar. Sanksi yang dapat dikenakan pada PPAT apabila melanggar syarat formil dan materil tersebut adalah teguran, peringatan, pemberhentian sementara, pemecatan dan pemberhentian dengan tidak hormat. Selain itu, pejabat umum, notaris dan PPAT dalam menjalankan jabatannya

harus memiliki kriteria yakni berjiwa Pancasila, taat kepada hukum, sumpah jabatan, dan berbahasa Indonesia yang baik.⁷⁵

5. Pertanggungjawaban perdata notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik, sehubungan dengan kewenangannya tersebut notaris dan PPAT dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya dalam membuat akta otentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga mengatur tanggungjawab hukum secara perdata, pertanggungjawaban itu muncul dari undang-undang, Tanggungjawab hukum menurut KUHPerdata adalah tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan atau kelalaian) sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdata.

Tanggungjawab dengan unsur kesalahan kelalaian sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerdata dan tanggungjawab mutlak sebagaimana terdapat dalam pasal 1367 KUHPerdata. Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdata hanya dalam beberapa pasal saja,

⁷⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 86

sebagaimana juga yang terjadi di negara-negara yang menganut sistem Eropa Kontinental lainnya, tetapi kenyatannya di lapangan menunjukkan bahwa gugatan perdata yang ada di pengadilan di dominasi oleh perbuatan melawan hukum, disamping tentunya gugatan wanprestasi kontrak, oleh karena itu dapat dipahami betapa pentingnya diketahui bagaimana pengaturan hukum dan teori-teori yuridis tentang perbuatan melawan hukum dan prakteknya, khususnya yang terjadi di pengadilan.⁷⁶

Mariam Daus Badruzaman dalam rancangan Undang-Undang Perikatan berusaha untuk merumuskan makna perbuatan hukum acara secara lengkap sebagai berikut:

- a. Suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya atau kealaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut
- b. Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain.⁷⁷

Pertanggungjawaban perdata sangat erat kaitanya dengan perbuatan melawan hukum dan pengganti kerugian akibat

⁷⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 2

⁷⁷ Theodorus M. Tuanakotta, *Menghitung Kerugian Keuangan Negara dalam tindak Pidana Korupsi*, Jakarta, Salemba Empat, hlm 72.

perbuatan yang telah dilakukan seseorang. KUHPerdara yang merupakan kiblat hukum perdata Indonesia, termasuk kiblat bagi hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi, ganti rugi dalam peraturan-peraturan terhadap pihak yang dirugikan karena suatu perbuatan melawan hukum, yang kebanyakan disalurkan melalui proses perdata.⁷⁸

6. Pertanggungjawaban Pidana Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua pendekatan yakni ganti rugi umum dan ganti rugi khusus. M.A Moegni Djodiharjo berpendapat, bahwa pasal 1365 KUHPerdara tidaklah memberikan perumusan, melainkan hanya mengatur apabila seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, akan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri.⁷⁹

Namun apabila adanya kesalahan dari si pembuat atau orang lain nila perbuatan melanggar hukum sebagai sebab yang menimbulkan akibat kerugian itu sudah ada, barulah kita menginjak pada hal pertanggungjawaban si pembuat. Hal

⁷⁸ Oemar Seno Adji, Herziening, *Ganti Rugi, Suap, Perkembangan Delik*, Jakarta, Erlangga, hlm 76

⁷⁹ M.A Moegni Djodiharjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradya Paramita, hlm 26

ini dikarenakan tidak ada perbuatan melanggar hukum tanpa adanya perbuatannya ini berhubungan dengan subyek itu, sampai pada unsur kesalahan dari pihak pembuat perbuatan melanggar hukum.⁸⁰

Berdasarkan UUJN diatur bahwa ketika notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris dapat dikenakan sanksi atau dijatuhi hukuman, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan notaris. Sanksi tersebut sudah diatur sedemikian rupa sebelumnya diatur dalam Peraturan Jabatan notaris (PJM) maupun sekarang dalam UUJN dan Kode Etik Notaris. Demikian juga dengan PPAT yang dalam menjalankan tugas jabatannya diatur dengan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dengan demikian notaris dan PPAT sebagai pejabat publik harus bertanggungjawab terhadap akta yang diperbuatnya, baik itu pertanggungjawaban secara administratif, pertanggungjawaban perdata, dan pertanggungjawaban pidana jika terbukti didalam akta notaris maupun Akta PPAT terdapat tidak pidana yang dilanggar. Bentuk tanggungjawab pidana sebagaimana praktek peradilan pada umumnya, meliputi 3 bentuk tanggungjawab yaitu:

- a) Tanggungjawab selaku tersangka, terdakwa, dan terpidana
- b) Tanggungjawab selaku saksi

⁸⁰ R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung, Mandar Maju, hlm 28.

- c) Tanggungjawab sebagai ahli dalam hal memberikan keterangan dan penjelasan di sidang pengadilan.

Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya.⁸¹ Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar notaris dan PPAT selalu dalam rabu-rambu yang benar. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat kepada notaris dan PPAT tetap tinggi. Pelaksanaan asas kehati-hatian wajib dilakukan dalam pembuatan akta dengan:

- a) Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasar identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris/PPAT
- b) Menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut dengan tanya jawab
- c) Memeriksa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut
- d) Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut
- e) Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk

⁸¹ M. Luthfan Hadi Darus, op. cit., hlm 39

memenuhi keinginan atau kehendak para pihak

- f) Memenuhi segala Teknik administratif pembuatan akta notaris dan akta PPAT, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan Salinan, dan pemberkasan untuk minuta
- g) Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris

Uraian diatas merupakan bentuk pertanggungjawaban yang melekat dan dapat dimintakan kepada notaris terhadap kesalahan ataupun kelalaiannya dalam melakukan dan menjalankan kewenangan yang melekat pada jabatannya. Pengenaan sanksi tersebut hanya dapat dilakukan apabila kelalaian atau kesalahan yang dilakukan dapat dibuktikan secara sah dan meyakinkan bahwa perbuatan tersebut terjadi dikarenakan kelalaian ataupun kesalahan dari notaris atau pejabat pembuat akta tanah tersebut.

BAB III
AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS
TANAH DAN PERTANGGUNGJAWABAN PPAT/NOTARIS

A. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dibawah Tangan Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan

1. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Pembatalan perjanjian menyebabkan penghentian suatu perikatan dan membawa segala sesuatu kembali seperti semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Dengan demikian, pihak yang telah menerima prestasi, wajib mengembalikan apa yang telah diterimanya itu.⁸² Di samping itu, KUHPerdata juga memberikan ruang bagi pihak yang menderita kerugian untuk mengajukan tuntutan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata kepada notaris/ PPAT.

Adapun suatu perbuatan hukum untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan, yaitu baik perbuatan aktif maupun perbuatan pasif
2. Perbuatan itu harus melawan hukum
3. Ada kerugian

⁸² Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, cetakan ke-3, Jakarta, Prenada Media, 2004, hlm. 61.

4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian

5. Ada kesalahan

Sejalan dengan prinsip yang dikenal dalam hukum positif di Indonesia, dalam ketentuan hukum di Inggris berkaitan dengan pertanggungjawaban notaris dikenal *prinsip duty to exercise care and skill* sebagaimana ditentukan dalam *The Notaris Practice Rules* 2001.

Notaris publik bertanggung jawab baik terhadap kebenaran materil maupun formil dari dokumen yang di hasilkannya. Dalam hal ini, notaris/PPAT berkewajiban untuk melakukan verifikasi ataupun penyelidikan dengan teliti dan hati-hati sebagaimana seharusnya dilakukan oleh seseorang dengan kualitas ilmu dan pengetahuan yang dimilikinya terhadap kebenaran identitas, kapasitas dan kewenangan kliennya (para penghadap). Notaris/ PPAT juga bertanggung jawab atas nasehat hukum yang diberikannya kepada klien. Apabila terhadap nasehat ataupun saran hukum yang diberikannya tanpa memperhatikan prinsip *duty of care*, terbukti menimbulkan kerugian langsung pada kliennya maupun pihak ketiga, maka notaris dapat dituntut ganti rugi.

Jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang lazim terjadi di masyarakat. Jual beli sifatnya timbal balik karena masing-masing mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi,

dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan berkewajiban pula untuk memenuhi prestasi kepada pihak lain secara timbal balik. Salah satu bentuk perjanjian timbal balik tersebut yaitu jual beli yang obyeknya adalah tanah.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.⁸³ Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yaitu jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian yang mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan (*leveren*) suatu barang (benda) dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama. Pengertian jual beli tersebut dinyatakan dalam Pasal 1457 KUHPerdara.

Agar perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa pemberian alat pembayaran yang sah Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan administratif yang dilakukan oleh pemerintah sampai menerbitkan tanda bukti haknya dan memelihara rekamannya. Kegiatan ini diwujudkan dalam pembinaan status tanah dari tanah tersebut, sehingga badan yang memberikan hak atas tanah hanya ada satu (*monopoly function*), yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sekalipun dijumpai ada badan yang melakukan pendaftaran tanah seperti kantor pajak, namun kantor pajak tidak dapat

⁸³ Supriadi, *Hukum Agraria*, cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 3

memberikan hak atas kepemilikannya. Kepala Desa/ Camat, Notaris/ PPAT, BPN, dan kantor Pajak adalah instansi berbeda dan tidak ada hubungan struktural yang ada hanya koordinasi. Jual beli dapat dilakukan melalui Kepala Desa/ Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, jual beli juga bisa melalui notaris/ PPAT, pembuatan sertifikat melalui BPN, dan Pengurusan PBB serta validasi SSB ada di kantor Pajak. Beralihnya hak milik atas benda yang menjadi obyek jual beli hanya terjadi dengan penyerahan. Penyerahan dalam jual beli adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan (*macht*) dan kepunyaan (*bezit*) pembeli.

Apabila memperhatikan perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, maka tampak perjanjian jual beli itu menimbulkan kewajiban-kewajiban pada kedua belah pihak. Pihak yang satu wajib untuk menyerahkan barang dan pihak lainnya wajib membayar harga barang tersebut. Jadi barangnya dan uangnya mungkin belum diserahkan pada waktu itu, yang baru ada hanya kewajiban-kewajiban antara para pihak dan belum terjadi penyerahan. Barang yang telah dibeli menjadi tanggungan pembeli, walaupun penyerahannya belum dilakukan dan penjual dapat menuntut harga atas barang itu. Hal tersebut dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1460 KUH-Perdata Apabila dilihat dari pembeli, maka dalam jual beli itu pembeli juga mempunyai kewajiban utama.

Kewajiban utama pembeli tersebut adalah membayar harga dari obyek jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati. Lazimnya pembayaran dilakukan di tempat pada waktu penyerahan obyek jual beli dilakukan.

Apabila pembeli tidak melakukan pembayaran tersebut maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli. Salah satu cara berakhirnya hak atas tanah adalah apabila terjadinya pembebasan hak atas tanah. Hakikat dari pembebasan tanah tersebut adalah dimana seseorang melepaskan haknya kepada pihak lain dengan cara pemberian ganti rugi sesuai dengan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Jual beli atas tanah merupakan suatu bentuk perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta PPAT. Konsep jual beli atas tanah yang dituangkan dalam akta PPAT tersebut sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk membaliknamakan sertipikat tanahnya ke atas namanya pembeli.

2. Akibat Hukum Pembatalan Surat Kuasa Menjual Dibawah

Tangan

Akta kuasa dapat dibuat dalam bentuk perjanjian atau dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Ketentuan-ketentuan pemberian kuasa di atur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara, memuat konsep volmacht dan lastgeving. Pengertian pemberian kuasa yang dirumuskan dalam Pasal 1792 KUHPerdara, memuat norma volmacht dengan istilah atau kata “untuk dan atas

nama” artinya kewenangan mewakili..Unsur – unsur pembatalan akta jual beli hak atas tanah pada penelitian ini meliputi dua hal yaitu :

1. Instrumenya

Jenis surat kuasa yang digunakan pada penelitian ini adalah surat kuasa volmacht, konsep volmacht atau kuasa sebagai tindakan hukum sepihak.

2. Legalisasi

Legalisasi adalah proses pengesahan tandatangan di hadapan Notaris. Dokumen tersebut biasanya dibuat di bawah tangan oleh pihak/para pihak tetapi penandatanganannya di hadapan Notaris. Dalam hal ini, notaris hanya mengesahkan tandatangan pihak/para pihak bukan mengesahkan isi dari dokumen bawah tangan tersebut.

Setelah diadakan tuntutan dalam persidangan ini terbukti bahwa yang seharusnya dalam teori legalisasi itu bahwa para pihak harus menghadap kepada notaris untuk tanda tangan ternyata tidak terbukti. Menurut ahli forensik terjadi pemalsuan tanda tangan hal ini di kuatkan oleh bukti P-7 A bahwa cap jempol yang tercantum dalam surat kuasa tersebut tidak bisa dinilai/kabur, sehingga surat kuasa dibawah tangan tersebut oleh hakim dinyatakan tidak sah , untuk itu segala perbuatan hukum yang mengikuti dibelakangnya menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

Dalam hukum acara Indonesia, hakim harus mengambil dan mencapai putusannya, semua keputusan harus menurut alat bukti yang sah dan barulah

hakim diperbolehkan membuat sebuah putusan. Selama tidak ada ketentuan lain dalam Undang-Undang tersebut, hakim dapat dengan bebas mengadili alat bukti. Oleh karena itu, hakim memiliki kewenangan untuk mengevaluasi alat bukti agar masyarakat mengetahui bahwa akibat hukum tidak lebih dari penilaian atas fakta.

Dengan telah dilegalisasi akta dibawah tangan, maka hakim telah memperoleh kepastian mengenai tanggal dan identitas para pihak yang menandatangani perjanjian tersebut, dan tanda tangan yang ditambahkan dalam surat tersebut sebenarnya oleh orang yang disebutkan dalam surat tersebut dan ditandatangani di surat tersebut. Tidak dapat lagi dikatakan bahwa salah satu pihak atau salah satu pihak tidak mengetahui isi surat tersebut, karena isi surat tersebut telah dibacakan dan dijelaskan sebelum pihak tersebut memberikan tanda tangan kepada Notaris.

Berdasarkan hal tersebut, akta dibawah tangan yang telah dilegalisasi oleh Notaris maka membantu hakim dalam masalah pembuktian, karena dengan mengakui tanda tangan maka isi akta tersebut dianggap sebagai kesepakatan para pihak, karena akta dibawah tangan kebenarannya terletak pada tanda tangan para pihaknya. Oleh karena itu, dengan diakuinya tanda tangan tersebut maka akan menjadi bukti yang sempurna.

Jadi menurut penulis, kekuatan pembuktian akta dibawah tangan yang telah dilegalisasi oleh Notaris dalam pengadilan akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna selama 3 (tiga) nilai aspek pembuktian terpenuhi merupakan bukti sempurna seperti akta otentik. Suatu akta di

bawah tangan hanyalah memberi pembuktian sempurna demi keuntungan orang kepada siapa si penandatanganan hendak memberi bukti, sedangkan terhadap pihak ketiga kekuatan pembuktiannya adalah bebas. Akta dibawah tangan yang telah dilegalisasi berbeda dengan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, maka akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya berada di tangan hakim untuk mempertimbangkannya (Pasal 1881 ayat (2) KUHPerdara.

B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.

Suatu akta di bawah tangan hanyalah memberi pembuktian sempurna demi keuntungan orang kepada siapa sipenandatanganan hendak memberi bukti, sedangkan terhadap pihak ketiga kekuatan pembuktiannya adalah bebas, berbeda dengan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang pasti, maka terhadap akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya berada ditangan hakim untuk mempertimbangkannya (Pasal 1881 ayat (2) KUHPerdara)

Pertimbangan hakim dalam memutuskan pembatalan akta jual beli pada kasus ini adalah :

1. Bahwa berdasarkan bukti- bukti tersebut maka sidik jari/cap jempol dalam surat kuasa sebagaimana pada bukti P-7 yang diajukan adalah tidak bisa dinilai/dirumus.
2. Bahwa dengan fakta yang demikian maka cap jempol yang tercantum dalam surat kuasa /bukti P-7 tersebut tidak bisa

ditentukan secara pasti di bubuhkan oleh siapa orangnya termasuk penggugat sehingga Majelis hakim berpendapat bahwa surat kuasa tersebut adalah kabur, pemberi cap jempol/penandatangannya sehingga tidak sah secara hukum untuk berlaku sebagai surat kuasa.

Jual beli tanah adalah merupakan perbuatan hukum. Di Indonesia, hukum yang dipakai dalam melakukan jual beli tanah bersifat tunai dan terang dan juga harus ditulis pada sebuah akta otentik. Akta otentik berupa akta jual beli Nomor 215/20009 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT di Sleman, Moh. Jaelani, SH (tergugat II) pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn sebenarnya adalah sah, tetapi karena jual beli tersebut dilakukan berdasarkan itikad – itikad yang tidak wajar dan tidak baik, maka akta tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan uraian diatas, yang menyebabkan akta otentik dibatalkan adalah karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak wajar dalam akta tersebut. Oleh karena Tergugat I melanggar Pasal 1320 KUHPerdara, maka atas dasar itulah Pengadilan Negeri Sleman memutuskan bahwa akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT/Notaris (dalam hal ini dilakukan oleh PPAT/Notaris Moh. Djaelani, SH sebagai tergugat (II) batal demi hukum. Telah kita ketahui bersama bahwa hukum tanah di Indonesia memakai Hukum Adat sebagai dasar Hukum Tanah

Nasional karena hal tersebut sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia.⁸⁴

Dalam hukum adat sendiri untuk pemindahan hak atas tanah menganut asas terang dan tunai. Lazimnya suatu perjanjian, maka segala ketentuan yang berkenaan dengan perjanjian peralihan hak atas tanah tetap mengacu pada Pasal 1320 KUH-Perdata. Pasal 1320 KUH-Perdata mengatur bahwa "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu hal tertentu;
- d) suatu sebab yang halal

Persyaratan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata itu masih perlu ditambahkan 2 (dua) persyaratan lagi yaitu tunai dan terang. Pengertian "tunai" secara sederhana diartikan bahwa "pelaksanaan jual beli dan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dianggap telah terjadi pada saat para pihak menyatakan "kesepakatan".

Pengertian "terang" secara sederhana diartikan bahwa "pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan dihadiri oleh para saksi." Tambahan 2 (dua) persyaratan itu merupakan unsur-unsur yang diambil dari unsur-

⁸⁴ Boedi Harsono, Op. Cit, hlm.163.

unsur sistem hukum tanah adat yang telah diadopsi menjadi unsur-unsur dalam sistem hukum tanah nasional.⁸⁵

Adanya penambahan 2 (dua) persyaratan dalam perjanjian peralihan hak atas tanah yaitu "tunai" dan "terang", sekaligus menegaskan adanya keragu-raguan akan hakikat penggunaan syarat-syarat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH-Perdata.⁸⁶ Sebab, dalam KUHPerdata, pengertian perjanjian peralihan hak hanya bersifat mengikat dan tidak mempunyai kekuatan untuk mengalihkan barangnya.

Pada perjanjian peralihan hak menurut KUH-Perdata harus diikuti dengan penyerahan barangnya yang disebut penyerahan yuridis atau penyerahan nyata. Hal itu berbeda dengan pengertian peralihan hak menurut Hukum Adat Indonesia yang menjadi sumber hukum Agraria Indonesia Menurut Hukum Adat Indonesia pengertian peralihan hak khususnya hak atas tanah bukan saja bersifat mengikat tetapi juga merupakan suatu penyerahan hak nyata dari objek yang dialihkan pemilik semula kepada pemilik berikutnya diikuti dengan penyerahan uang sebagai harga atas pembayaran objek yang dijanjikan.⁸⁷

Jadi meskipun perjanjian peralihan hak atas tanah menggunakan syarat - syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata dan ditambahkan syarat tunai dan terang, maka

⁸⁵ H.M. Ridwan Indra R.A. *Ragam Perjanjian di Indonesia*. (Jakarta: CV. Trisula, 1996), hl. 4

⁸⁶ S.A. Hakim. *Jual Lepas, Jual Gadai dan Jual Tahunan* (Jakarta: Bulan Bintang, 1965), hl 5

⁸⁷ H.M. Ridwan Indra R.A. *Op.Cit.*, hlm. 2-3

pengertian peralihan hak atas tanah tidak lagi sebatas mengikat saja melainkan sudah mencakup suatu penyerahan hak nyata atas objek yang diperjanjikan. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah, harus memperhatikan syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas. Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.⁸⁸

Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat-syarat objektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi. Adapun mengenai akta peralihan hak yang dapat dibatalkan adalah jika syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi. Dalam hal perjanjian peralihan hak atas tanah, yang dinyatakan dapat dibatalkan maka sejak semula akta itu dianggap ada tetapi kemudian dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait sehubungan dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu.

Adanya sanksi hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif, baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian peralihan hak atas tanah itu. Pembatalan perjanjian hanya dimungkinkan jika syarat subjektif dari perjanjian tidak terpenuhi. Ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian yakni:

- a) pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan;

⁸⁸ R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Penerbit PT Intermedia, 2004), hlm. 20

b) menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian itu.

B. Pertanggungjawaban PPAT/Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan

1. Tanggung Jawab PPAT/Notaris terhadap Akta Jual Beli

1.1 Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta

PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kewenangannya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 juncto Peraturan Pemerintah No. 24/1997 juncto Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998). Sebagai pejabat pembuat akta tanah, maka segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.⁸⁹

PPAT dalam membuat akta-akta peralihan hak atas tanah haruslah memenuhi ketentuan-ketentuan sehubungan dengan pembuatan akta peralihan hak yang diatur berdasarkan peraturan perundang undangan. Apabila PPAT melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka PPAT yang bersangkutan akan

⁸⁹ J. Kartini Soedjendro. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001) hlm. 69

dikenakan sanksi. PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah haruslah mempergunakan formulir sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan (Pasal 96 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997).

Apabila peralihan hak atas tanah tersebut tidak dibuat dengan formulir tersebut maka akta tersebut tidak dapat dipakai sebagai dasar pendaftaran (Pasal 96 ayat (3) PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1997). Sebelum membuat akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat dengan data yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997); meminta dan memeriksa dokumen lain dari para pihak berkaitan dengan identitas diri, kewenangan dan kewajiban perpajakan termasuk PBB serta kelengkapan lain yang berkaitan yang diperlukan dalam pembuatan akta.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi (Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997), serta dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997

yang telah diuraikan dimuka, berikut menjalankan ketentuan dalam Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Apabila dalam pelaksanaan tugasnya PPAT tidak mematuhi ketentuan - ketentuan diatas maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuanketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk 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”

1.2 Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang diundangkan pada tanggal 6 Nopember 2004 dalam Lembaran Negara Republik 70 71 Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 (UUJN) jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang diundangkan pada tanggal 15 Januari 2014 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 (UU Perubahan atas UUJN) mengandung hukum materiil maupun hukum formal, misalnya ketentuan-ketentuan

mengenai kedudukan dan fungsi Notaris.

Selanjutnya sebagai suatu jabatan kepercayaan yang menjalankan sebagian dan wewenang pemerintah, maka dari seorang Notaris juga dituntut adanya sikap dan watak yang tidak tercela dengan suatu ukuran yang lebih dari pada yang berlaku pada para anggota masyarakat pada umumnya. Notaris dalam pembuatan akta merupakan jabatan kepercayaan yang harus dipertanggungjawabkan baik secara hukum maupun secara etika profesi. Akta yang dibuat oleh Notaris adalah akta yang bersifat otentik, oleh karena itu Notaris dalam membuat akta harus hati-hati dan selalu berdasar pada peraturan.

Apabila Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka Notaris sebagai pejabat umum tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban dari segi hukum atas akta yang dibuatnya tersebut. Namun apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 84 UUJN, akta yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak mempunyai kekuatan notariil sebagai akta otentik, melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal

demi hukum. Akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan, apabila akta tersebut tidak atau kurang syarat subyektifnya diantaranya pihak-pihak atau para penghadap tidak cakap bertindak dalam hukum, sedangkan akta menjadi batal demi hukum jika akta tersebut dibuat tidak memenuhi syarat obyektif

Notaris/PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu antara lain:⁹⁰

- 1) Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
- 2) Tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai

⁹⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm.16

ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana dikenakan jika Notaris/PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah hanya mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.

2. Tanggung Jawab PPAT/Notaris Secara Perdata

Dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang notaris selain harus menjalankan kewenangan atau tugas yang diberikan oleh Undang-Undang yaitu membuat akta otentik seorang Notaris juga harus bertanggung jawab atas akta yang sudah dibuatnya tersebut. Teori tanggung jawab hukum sangat diperlukan agar dapat menjelaskan hubungan antara tanggung jawab notaris yang berkaitan dengan kewenangan notaris yang berdasarkan UUJN yang berada dalam hukum perdata.

Tanggung jawab dan etika profesi notaris sangat berkaitan dengan moral dan integritas pada setiap notaris, sehingga apabila seorang notaris tidak memiliki integritas dan moral yang baik maka seorang notaris tidak dapat dikatakan mempunyai tanggung jawab dan etika profesi yang baik pula. Ruang lingkup pertanggung jawaban notaris adalah meliputi

kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya. Mengenai pertanggung jawaban seorang notaris terhadap kebenaran materiil, dapat dibedakan menjadi empat poin, yaitu: ⁹¹

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya yang berdasarkan kode etik notaris.

Pada dasarnya, Notaris tidak bertanggung jawab kepada isi akta yang dibuat dihadapannya, sebab isi dari akta tersebut adalah berdasarkan kesepakatan dan kehendak yang diinginkan oleh para pihak. Sehingga Notaris dalam hal ini, hanya bertanggung jawab terhadap bentuk akta otentik secara formal, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris terdapat beberapa kualifikasi Akta otentik dapat dinyatakan cacat hukum sehingga Notaris dapat dikenakan sanksi untuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terdapat pada pasal-pasal berikut antara lain adalah Pasal 15 ayat (2) , Pasal 44, Pasal 48. Berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas maka sebuah akta otentik dianggap cacat hukum apabila akta tersebut melanggar ketentuan-ketentuan

⁹¹ Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press; Yogyakarta, 2009. hlm. 34

yang terdapat dalam pasal-pasal tersebut diatas yang mengakibatkan tergradasinya akta otentik tersebut menjadi akta di bawah tangan, sehingga para pihak yang dirugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris yang bersangkutan dalam pembuatan akta tersebut.

Pertanggungjawaban PPAT tercantum dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tanggung jawab PPAT jika telah melakukan pelanggaran kode etik pada saat melakukan tugas dan kewajibannya dan menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil bagi para pihak maka tanggung jawab PPAT yaitu tanggung jawab secara perdata dimana PPAT harus mengganti rugi segala kerugian yang disebabkan oleh PPAT itu sendiri

3. Tanggung Jawab PPAT /Notaris Secara Pidana

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang di dalam suatu aturan hukum, dimana larangan tersebut disertai pula dengan sanksi atau ancaman yang berupa sanksi pidana tertentu bagi yang melanggar. Ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang- Undang Jabatan Notaris, tetapi secara tanggung jawab pidana, seorang Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan pidana dapat dikenakan terhadap Notaris/PPAT tersebut. Di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT yang berupa akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan

pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sedangkan terhadap Notaris/PPAT nya, dapat diberikan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat.

Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris, pihak penyidik, penuntut umum, dan hakim akan memasukkan Notaris/PPAT telah melakukan tindakan hukum Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP); Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP); Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP); Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92) atau 264 atau 266 KUHP); Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).⁹² Jika dikaitkan dengan aspek tindak pidana formal yang dilakukan oleh Notaris/PPAT tersebut, dalam keadaan sadar seseorang juga dapat melakukan perbuatan yang merupakan perbuatan terlarang, maka harus ada unsur kesalahan dari pelaku tindak pidana, yaitu kesengajaan (*opzet*) dan berhati-hati (*culpa*). Kesengajaan (*opzet*) merupakan hal yang terjadi pada sebagian besar tindak pidana. Biasanya diajarkan bahwa kesengajaan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu:⁹³

- a) Kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu (*opzet als oogmerk*);

⁹² Ibid, hlm.75-76

⁹³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm.65

- b) Kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan, melainkan disertai keinsyafan bahwa suatu akibat pasti akan terjadi (*opzet bij zekerheidsbewustzijn*);
- c) Kesengajaan tetapi dengan disertai keinsyafan hanya ada kemungkinan (bukan kepastian) bahwa suatu akibat akan terjadi (*opzet bij mogelijksbewustzijn*).

Selain itu, kesengajaan ini juga harus mengenai 3 (tiga) unsur yaitu antara lain Perbuatan yang dilarang, akibat yang menjadi pokok alasan diadakan larangan itu dan Bahwa perbuatan itu melanggar hukum.

4. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Administrasi

Terdapat korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur Notaris/PPAT secara internal dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur secara eksternal. Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugas jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut :⁹⁴

- a) Notaris/PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya;
- b) Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti

⁹⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm.49

yang sebenarnya, bukan mengada-ada.

Pertanggungjawaban secara administratif ditentukan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40. Selain itu, pelanggaran administratif juga ketika melanggar ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, maka akan dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT yang diatur di dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT yang akan mendapatkan sanksi sebagai berikut :

1. Teguran
2. Peringatan
3. Schorsing (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT
4. Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT.
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat berdasarkan surat kuasa menjual dibawah tangan yang di batalkan oleh pengadilan sebagaimana dalam putusan hakim adalah berkaitan dengan penerapan asas-asas jual beli tanah yang cacat prosedur, surat kuasa yang dilegalisasi sebagai dasar pembuatan akta jual beli tidak diakui oleh penggugat dan di kuatkan oleh keputusan hakim yang menyatakan secara hukum bahwa surat kuasa menjual tertanggal 06 April 2009 adalah tidak sah dan batal demi hukum, kasus antara penggugat dengan tergugat I tidak memenuhi syarat materiil dalam jual beli, khususnya penjual (tergugat I) tidak berhak menjual tanah tersebut kepada tergugat 3, oleh karena tidak memenuhi syarat materil maka jual beli yang terjadi sudah seharusnya dibatalkan oleh hakim dan benar menurut hukum serta dianggap tidak pernah terjadi jual beli.
2. Pertanggungjawaban PPAT/Notaris terhadap pembatalan akta yang dibuatnya yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan berupa pertanggungjawaban dengan mengganti

biaya, ganti rugi serta mengembalikan status hak kepemilikan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang ada dan dari hasil analisis yang telah dilakukan, dapat dikemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pemikiran guna memberikan solusi bagi permasalahan yang dihadapi, yaitu :

1. PPAT/Notaris dalam melaksanakan tugasnya harus sesuai aturan yang berlaku baik UUJN dan Peraturan Jabatan PPAT maupun kode etik profesi. Setiap kali melakukan suatu perjanjian yang melibatkan para pihak sebaiknya harus dibuatkan dengan akta notaris yang sesuai dengan prosedur, agar apabila terjadi gugatan di kemudian hari dalam pembuktiannya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila para subjek hukum ingin melakukan jual beli, khususnya jual beli tanah, maka hendaklah melakukannya dengan mengikuti semua peraturan normatif yang ada.
2. Kepada para PPAT/Notaris didalam menjalankan kewajibannya agar lebih hati-hati agar tidak timbul masalah di kemudian hari yang dapat merugikan diri sendiri dan banyak pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- A.A Andi Prajitno, *Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia*, Cetakan Pertamsurabaya, Putra Media Nusantara, 2010.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta, UII Press, 2009.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, cetakan kedua, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1990
- _____, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2010.
- Achmad Ichsan, *Hukum Perdata IB*, Jakarta, Pembimbing Masa, 1969.
- Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW*, Cetakan Pertama, Jakarta, PT Raga Utama Kreasi, 2017
- _____, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas*, Jilid 1, Yogyakarta, PT Raga Utama Kreasi, 2012
- _____, *Perbuatan Hukum Tertentu Dalam Sistim Agraria Di Indonesia*, Jakarta, PT Raga Utama Kreasi, 2017
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, cet. 3, Bandung, Alumni, 1993.
- C.S.T Kansil *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 2008
- Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung, Tarsito, 1982.
- Djohari Santoso, SH., *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, Bagian Penerbitan & Perpustakaan Fakultas Hukum UII, 1983.

- Effendi Perangin-angin, *Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Cet. 3, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Frans Satriyo Wacaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, Jakarta, Visimedia, 2009.
- Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, Yogyakarta, Pustaka Pena, 2007.
- H. Salim, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2012.
- _____, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2008.
- Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Tugujogja Pustaka, 2012
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2017
- J. Kartini Soedjendro. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta, Penerbit Kanisius, 2001
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Normatif*, Malang, Bayumedia Publising, 2012.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya. *Jual Beli*. Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005.
- Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Jakarta, Ikatan Notaris Indonesia, 1990.
- Lexy J Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 2006.
- Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Bayu Indra Grafika, 2008.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung, Alumni, 1986

- _____, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- M.A Moegni Djojodiharjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradya Paramita, 2010.
- M.U. Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Medan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1997.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1998.
- N.E Algra dkk *Kamus Istilah Hukum Fockema Andereae Belanda-Indonesia*, Bandung, Bina Cipta, 1983.
- Oemar Seno Adji Herziening, *Ganti Rugi, Suap, Perkembangan Delik*, Jakarta, Erlangga, 2010.
- Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap pemerintah dan Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2011.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2010.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan*, Jakarta, Rajawali press, 1993.
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1982
- _____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Penerbit PT Intermedia, 2004.
- _____, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Intermedia, 1986.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Bandung, Refika Aditama, 2011.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung, Mandar Maju, 2011.
- _____, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-*

persetujuan tertentu, Bandung, Sumur Bandung, 1988.

R.A. H.M. Ridwan Indra *Ragam Perjanjian di Indonesia*. Jakarta, CV. Trisula, 1996.

Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2014.

Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, FH UII Press, 2016.

S.A Hakim, *Jual Lepas, Jual Gadai dan Jual Tahunan*, Jakarta, Bulan Bintang, 1965.

Salah Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Cet. 2, Bandung, Alumni, 1980.

Salim. H.S, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015.

Shidarta, *Hukum perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT. Grasindo, 2012.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Peran Dan Penggunaan Perpustakaan Di Dalam Penelitian Hukum*, Jakarta, PDHUI, 1974.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1979
_____, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2003.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, cetakan ke-3, Jakarta, Prenada, Media, 2004

Supriadi, *Hukum Agraria*, cet. 1, Jakarta, Sinar Grafika, 2007.

Wantjik Saleh K, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghamia Indonesia, 1977.

B. JURNAL

Budi Sunanda, Amiruddin A Wahab, Muzakkir Abubakar, *Pembatalan Perjanjian Jual beli Tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri*, Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2. No. 1, 2013.

Peter Mahmud Marzuki, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Yuridik Fakultas Hukum Airlangga, Volume 18, Nomor 3 Mei 2013
Urip Santoso, *Pengaturan Hak Pengelolaan*, Jurnal media hukum, Yogyakarta Fakultas Hukum Muhammadiyah, Vol. 15 Juni 2016.

C. ARTIKEL DAN KARYA ILMIAH

Fauzia Tiffany Dinnar, *Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017.

Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Maret 2004.

Trisna Eka Yandra Putra, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Legalisasi Akta Di Bawah Tangan*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2020.

D. PERATURAN HUKUM

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

E. INTERNET

<https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5bbb27969c561/hukum-tidak-mengatur-apa-yang-ada>

Anonim, (tanpa tahun), diakses dari: <http://riz4ldee.wordpress.com/2009/03/04/sejarah-notaris>.