

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DISEBABKAN
KARENA PEMALSUAN TANDA TANGAN OLEH PPAT**

TESIS



Oleh :

Nama Mahasiswa : Syarif Hadi Kusuma, S.H

No. Induk Mahasiswa : 21921083

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA 2024**

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DISEBABKAN OLEH
PEMALSUAN TANDA TANGAN**

Oleh :

Nama Mahasiswa : Syarif Hadi Kusuma

No. Pokok Mahasiswa : 21921083

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister Kenotariatan

Dosen Pembimbing,



Prof. Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum Yogyakarta, 25 April 2024

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

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

BUKTI ACC DOSEN PEMBIMBING
BUKTI ACC DOSEN
HALAMAN PENGESAHAN TESIS

Acc Pembimbing :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. Erwiningsih', written in a cursive style.

Prof. Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN TESIS
PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DISEBABKAN OLEH
PEMALSUAN TANDA TANGAN

Oleh :

Nama : Syarif Hadi Kusuma
Nim : 21921083

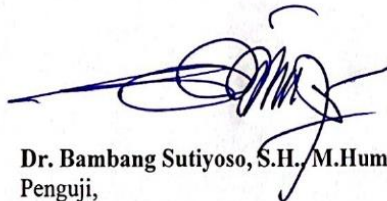
**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister Kenotariatan.**

Pembimbing



Yogyakarta,

**Prof. Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H.,
M.Hum**
Penguji,



Yogyakarta,

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




Yogyakarta,

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

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia




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

iv

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Sesungguhnya Allah tidak akan merubah suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri.” (QS Ar rad 11)

“Barangsiapa keluar untuk mencari sebuah ilmu, maka ia akan berada di jalan Allah hingga ia kembali.” (HR Tarmidzi)

“Pengetahuan yang baik adalah uyang memberikan manfaat , bukan hanya diingat.” (Imam Syafi’i)

PERSEMBAHAN:

Tesis ini saya persembahkan untuk:

Kedua Orang Tua saya yang saya sayangi dan saya cintai serta adik-adik saya yang selalu senantiasa meberikan dukungan dan juga Do’a yang selalu menjadi semangat bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Para Guru dan Dosen, yang telah mengajar, mendidik dan membimbingku serta memberikan pengalaman hidup dingga aku berada disini.

Almamaterku, Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus dan Program Pascasarjana Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, yang telah menerimaku dengan penuh rasa kekeluargaan dalam mencari ilmu.

Terima kasih untuk segala dukungan dan cinta dari kalian, Semoga Allah SWT Selalu memberikan Nikmat dan Karunia-Nya untuk kita semua.

Aamiin Allahuma Aamiin

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

Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tugas Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul :

PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DISEBABKAN OLEH PEMALSUAN TANDA TANGAN

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

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

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrative dan akademik jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya didepan Majelis atau Tim Fakultas Hukum UII.

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

Maret 2024

Syarifuddin Kusuma, S.H

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alaamiin, dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, segala puji hanya milik Allah SWT yang telah memberikan Karunia dan Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul **“PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DISEBABKAN OLEH PEMALSUAN TANDATANGAN”**. Tesis ini disusun dan merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Strata 2 Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis menyadari dalam penulisan Tesis ini, masih terdapat kekurangan terkait dengan isi maupun penulisannya. Sehingga, penulis dengan ini mengharapkan saran, koreksi dan kritik yang dapat membangun dari berbagai pihak untuk perbaikan serta kesempurnaan penulisan Tesis ini.

Dengan demikian, penulisan menyampaikan rasa hormat serta mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya atas bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak hingga Tesis ini dapat diselesaikan penuls dengan ini mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia yang diberikan.
2. Kedua Orang Tua Saya Noorhadi dan ibu saya Munzayanah yang saya cintai dan sayangi, yang telah memberikan semangat bagi Penulis untuk menyelesaikan studi Program Magister ini.
3. Adikku Tersayang Isharum ayu rahma dan Arka ferel febrian yang selalu memberikan semangat bagi penulis untuk menyelesaikan studi Program Magister ini.

4. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku rektor Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
7. Prof. Winahyu, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Tesis, terima kasih yang tidak terhingga atas ketersediaannya memberikan bimbingan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
8. Bapak Abdul Jamil, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji, terima kasih yang tidak terhingga atas kesediannya memberikan bimbingan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
9. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji yang telah berkenan memberikan saran dan ilmu pengetahuan demi kesempurnaan Tesis ini.
10. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang luar biasa kepada penulis.
11. Seluruh Karyawan dan Staff Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat disebut satu-persatu. Terimakasih atas bantuannya selama ini.
12. Seluruh rekan-rekan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Angkatan XVI dan seluruh teman yang tidak dapat ditulis satu-persatu.
13. Terakhir untuk diri saya sendiri, Syarif Hadi Kusuma, S.H atas segala kerja keras dan semangatnya sehingga tidak pernah menyerah dalam mengerjakan tugas akhir

tesis ini. Terimakasih kepada diri saya sendiri yang sudah kuat melewati lika liku kehidupan hingga sekarang. Terimakasih pada hati yang masih tetap tegas dan ikhlas menjalani semuanya. Terimakasih pada raga dan jiwa yang masih tetap kuat dan waras hingga sekarang. Saya bangga pada diri saya sendiri! Kedepannya untuk raga yang tetap kuat, hati yang selalu tegar, mari bekerjasama untuk lebih berkembang lagi menjadi pribadi yang lebih baik dari hari ke hari

Akhir kata, sangat penulis sadari bahwa berakhirnya masa studi ini dari awal dari perjuangan panjang untuk menjalani kehidupan yang sesungguhnya. Sedikit harapan semoga karya kecil ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua.

Aamiin Allahumma Aamiin

Yogyakarta,

Syarif Hadi Kusuma, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
BUKTI ACC DOSEN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Orisinalitas Penelitian	10
E. Kerangka Teoritik	12
1. Teori Perjanjian	12
2. Teori Perbuatan Melawan Hukum	25
a. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	25
b. Syarat dan Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	27
c. Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum	34
3. Teori Pertanggung Jawaban	38
F. Metode Penelitian.....	41
1. Jenis Penelitian	42
2. Pendekatan Penelitian.....	42
3. Bahan Penelitian	43
4. Objek Penelitian	44
5. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data	44
6. Analisis Data	45
G. Sistematika Penulisan dan Kerangka Penulisan	45

BAB II TINJAUAN UMUM KEWENANGAN PPAT DAN AKTA OTENTIK SEBAGAI PRODUKNYA	47
A. Tinjauan Umum PPAT Sebagai Pejabat Umum.	47
B. Kewenangan PPAT Sebagai Pejabat Umum.....	50
C. Tugas dan Kewajiban PPAT	50
D. Tinjauan Tentang Akta Otentik.....	53
E. Dasar PPAT Dalam Membuat Akta.....	56
F. Syarat Sah Pembuatan Kontrak.....	57
1. Syarat Formal Akta Otentik.....	57
2. Iktikad Baik Pembuatan Kontrak	60
G. Akta PPAT Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan.....	64
1. Karakter Akta Otentik PPAT	64
2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.....	70
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	73
A. Akibat Hukum Bagi PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Secara Melawan Hukum	73
1. Pembatalan Akibat Peristiwa Perdata.....	73
a. Wanprestasi.....	73
b. Perbuatan Melawan Hukum	74
2. Pembatalan Akibat Peristiwa Administratif	80
B. Analisis Kasus.....	83
1. Kasus I.....	84
2. Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pemalsuan Tanda Tangan	100
3. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata.....	108
4. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif	110
BAB IV PENUTUP	112
A. Kesimpulan	112
B. Saran	113
DAFTAR PUSTAKA	

ABSTRAK

PPAT sebagai salah satu pejabat umum yang mempunyai peranan penting di dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapannya, maka akta otentik merupakan alat bukti yang kuat dan apabila terjadi sengketa di Pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sehingga akta PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna. Apabila terjadi suatu sengketa terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum. Pembatalan akta PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Dalam suatu gugatan yang menyatakan bahwa akta PPAT tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materiil. Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika akta tersebut dapat dibuktikan di persidangan, maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta di bawah tangan, bahkan menjadi batal demi hukum.

ABSTRACT

PPAT as one public official has an important role in guaranteeing the rule of law, public order and the protection of the law through an authentic deed made by and before him, the authentic act is strong evidence and if there is a dispute in court unless it can be proven untrue, so that the deed of PPAT provide a perfect proof. In the event of any dispute to the deed, the deed can be canceled or null and void. Cancellation deed PPAT a court ruling, not just because of the result of errors or omissions PPAT alone in a deed. But the cancellation of the deed of PPAT can also be caused by errors or omissions of the parties mutually engaged in any such deed, so that with the errors or omissions cause a strike of one of the parties. In a lawsuit stating that the deed of PPAT invalid, the invalidity must be proven both from the external, formal, and material. If you can not prove it, then the deed in question is still valid binding for the parties concerned on the deed. If the deed can be proven at trial, there is one aspect that led to his disability certificate, so that the deed could be degraded deed or deed under the hand, and even become null and void.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia menerapkan peraturan hukum yang ketat guna membenahi perbuatan rakyatnya untuk menjamin kepastian hukum seperti dengan menciptakan Undang-Undang. Indonesia sendiri merupakan salah satu Negara hukum (*rechstaat*). Dengan demikian, menunjukkan pemerintah bertanggung jawab untuk memastikan kepastian hukum dalam kehidupan bersama. Prinsip Negara hukum menyokong kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dimana ditekankan pada Ketepatan dan kesetaraan. Dalam rangka mencapai ketiga hal tersebut, penting untuk memiliki alat bukti yang secara konkrit menetapkan hak dan kewajiban individu menjadi subjek hukum dalam masyarakat.¹

Pemerintah lalu mencetuskan profesi hukum guna menyokong masyarakat yang belum paham terkait alur dan sistematis hukum yang harus dihadapi pada macam permasalahan, guna menimbulkan kesadaran bagi rakyat dan berbagai pihak pada hukum. Macam-macam jenis pekerjaan dalam ranah hukum biasa dijumpai, seperti notaris/pengacara/PPAT.

Transaksi tanah merupakan kesepakatan dimana pemilik tanah (penjual) berjanji untuk memberikan hak yang dimilikinya atas tanah tersebut

¹ Abdul Ghofar Ansori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perpektif Hukum Dan Etika*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm.13.

kepada pihak lain (pembeli). Pembeli setuju untuk membayar sejumlah uang sesuai kesepakatan. Transaksi jual beli tanah dan bangunan sebaiknya dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dicatat dalam Akta Jual Beli (AJB) untuk memeriksa kejelasan dan keabsahan transaksi tersebut.

PPAT merujuk kepada seorang pejabat publik yang memiliki tugas guna menyusun akta otentik terkait dengan berbagai perbuatan hukum tentang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Meskipun PPAT diakui sebagai pejabat umum menurut hukum, regulasi mengenai status ini tidak diatur secara langsung pada aturan, melainkan hanya dari Peraturan Pemerintah.²

Seorang PPAT memiliki wewenang hukum guna memberikan layanan ke rakyat dengan membuat akta otentik, artinya bukti yang sangat kuat dalam urusan hukum tentang pertanahan. Tugas hukum PPAT ini melibatkan perjanjian dalam pemindahan hak atas tanah atau menyerahkan hak baru atas tanah, dan ini semestinya diresmikan melalui pembuatan akta di depan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³ Penjualan dan pemberian hibah ialah tindakan hukum yang melibatkan transfer kepemilikan tanah kepada pihak lain secara permanen. Penjualan tanah adalah proses di mana penjual mentransfer kepemilikan tanah kepada pembeli dan menerima pembayaran sebagai gantinya. Hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal

² Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 61

³ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh*, (Yogyakarta: Laksbang PressIndo, 2011), hlm. 46.

28 ayat (3), dan Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa kepemilikan tanah dan hak penggunaan bangunan dapat dipindahkan dan diserahkan kepada pihak lain.⁴

Dengan adanya PPAT ini sangat vital di kalangan rakyat. Hal ini disebabkan, PPAT menjamin hukum ke masyarakat terkait penyusunan akta otentik dan Diperlukan dalam berbagai kegiatan masyarakat, termasuk dalam bidang ekonomi, sosial, dan politik. Guna menyusun akta otentik ini, maka jasa dari PPAT sangat vital, Agar dokumen asli tersebut bisa diberikan kepada semua pihak yang terlibat serta memberikan kepastian hukum, dokumen tersebut ialah catatan yang secara sadar diciptakan agar menjadi bukti dalam kejadian tertentu dan telah ditandatangani. Sebaliknya, berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata, dokumen otentik dianggap sebagai bukti primer karena pada urusan perdata seringkali orang secara sengaja menyusun bukti tertulis untuk digunakan dalam penyelesaian perselisihan. Pembuktian melalui tulisan bisa dilakukan melalui dokumen otentik atau tulisan tangan.⁵

Dari catatan tertulis tersebut, terdapat penggalan yang penting guna pembuktian, yaitu akta. Akta ialah dokumen yang diciptakan agar menjadi bukti dari suatu peristiwa dan telah disahkan dengan ditandatangani secara memadai. Aturan terkait akta juga sudah tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Pengertian akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang

⁴Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, suatau telaah dari sudut pandang praktisi hukum, (Jakarta:Rajawali, 1994), hlm. 13.

⁵R. Subekti, *Hukum Pembuktian*,(Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 48.

ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”⁶

Akta PPAT ialah Salah satu sumber informasi untuk menjaga data, sebab itu perlu dibuat dengan cermat agar bisa menjadi landasan yang kokoh untuk mendaftarkan transfer dan beban hak yang terkait. Penyusunan akta oleh PPAT tidak boleh dilakukan secara seenaknya, termasuk dalam hal bentuk, konten, maupun tata prosedur penyusunan. Dokumen yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan kesepakatan yang mengikat semua pihak yang terlibat sebagai pembuatnya. Agar sah, harus memenuhi persyaratan yang searah dengan isi dari Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian. Salah satu persyaratannya adalah syarat subjektif yang berhubungan dengan pihak-pihak yang terlibat, seperti kesepakatan dan kapasitas hukum untuk melakukan tindakan hukum. Ketentuan lainnya ialah ketentuan objektif yang berhubungan dengan perjanjian itu sendiri atau objeknya, termasuk adanya sesuatu yang khusus dan alasan yang tidak dilarang.⁷

PPAT ialah pejabat publik yang memainkan peran penting dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum dengan menggunakan akta otentik yang dibuat olehnya. Akta otentik ini memiliki kekuatan bukti yang kuat, sehingga dalam perselisihan di pengadilan, akta yang dibuat oleh PPAT dapat memberikan bukti yang lengkap kepada semua

⁶Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, (Bandung:CV. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 157.

⁷Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio cetakan ke 39, (Jakarta, Pradnya Paramita, 2008,) Pasal 1868.

pihak yang terlibat, kecuali jika dapat dibuktikan tidak sah. Pasal 1870 KUH Perdata menyatakan hal ini. Namun, jika terjadi perselisihan terhadap akta tersebut, pengadilan memiliki kewenangan untuk membatalkannya atau menyatakan akta tersebut batal demi hukum. Pembatalan akta PPAT tidak hanya disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian PPAT dalam pembuatannya, Namun, kesalahan atau kelalaian dapat berasal dari seluruh pihak yang tercantum pada akta terkait, yang mungkin menyebabkan salah satu pihak mengajukan gugatan. Dalam proses perdata, terkadang PPAT diperankan sebagai turut tergugat secara paksa, sebab perannya pada penyusunan akta notariil khususnya Partij Acte, dapat digunakan sebagai bukti dalam persidangan perdata. Meskipun PPAT tidak ikut serta dalam tindakan hukum yang tercantum dalam akta notariil, keterlibatannya dibatasi oleh Undang-Undang, hanya berkontribusi dalam perumusan tindakan hukum seluruh pihak di dalam akta, serta mengesahkannya. Dipaksa menjadi turut tergugat adalah upaya untuk mendapatkan informasi tentang akta yang digunakan sebagai bukti dalam proses peradilan.⁸

Pada suatu gugatan, akta PPAT diragukan keabsahannya, pembuktian harus dilakukan. Baik dari aspek lahiriah, formal hingga materiil. Apabila nihil, selanjutnya akta terkait tetap berlaku untuk mengikat para pihak yang memiliki kepentingan dalam akta terkait.⁹

Apabila dalam persidangan bisa ditunjukkan bahwa terdapat salah

⁸Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta:Djambatan,2010), hlm. 507.

⁹Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta dan Pemanggilan*, (*Mimbar Hukum Vol.20 nomor 1*), 2008, hlm. 52.

satu faktor yang membuat akta mengalami kecacatan, maka akta terakit akan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Menurut Pasal 1870 KUH Perdata tentang kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna, sebuah akta otentik yang mengikat berarti hakim wajib mempercayainya selama kebenaran yang dipertanyakan tidak dapat dibuktikan, dan tujuan dari "sempurna" adalah sudah dianggap cukup sebagai bukti tanpa perlu bukti tambahan.

Berdasarkan *ex officio*, Hakim umumnya tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan akta PPAT secara langsung jika tidak diminta pembatalannya, karena prinsipnya hakim hanya boleh membuat keputusan atas permintaan yang diajukan. Namun, jika ada permintaan pembatalan dari pihak terkait, hakim dapat memutuskan untuk membatalkan akta otentik tersebut, asalkan ada bukti yang mendukung pembatalan tersebut. Mengenai isi akta, seorang PPAT semata-mata bertugas untuk menulis apa saja yang disepakati oleh para pihak yang terlibat dan tidak memiliki kewajiban untuk memverifikasi kebenaran materiil dari isi akta tersebut.

Berlandaskan penakrifan diatas, pada proposal thesis yang penulis susun akan membahas terkait dampak hukum apabila Pengadilan melakukan pembatalan terhadap akta PPAT. Hal ini disebabkan oleh beberapa masalah yang muncul berkaitan dengan pembatalan akta-akta yakni kesalahan atau kelalaian dari PPAT maupun berasal dari pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut. PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik, memiliki beberapa tugas yang telah

diatur dalam peraturan-perundang-undangan.¹⁰

Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Yk, Pembatalan akta jual beli ini disebabkan oleh tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT, yang mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat dalam akta otentik tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Yk mengenai pembatalan akta jual beli tersebut disebabkan oleh tindakan pemalsuan tanda tangan oleh PPAT yang membuat akta tersebut. Salah satu pihak tidak bersikap kooperatif dalam proses penerbitan sertifikat jual beli, sehingga PPAT melakukan pemalsuan tanda tangan para pihak. Akibatnya, pengadilan mengeluarkan putusan pembatalan akta jual beli tersebut demi keadilan hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tertuang bahwa PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai dasar guna pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu region dengan regional kerja Kantor Pertanahan.

¹⁰Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta;Liberty, 1998), hlm. 126.

Tetapi dalam kasus ini untuk mempermudah proses diterbitkannya AJB justru PPAT malah memalsukan tanda tangan para pihak, tentunya perbuatan tersebut bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebuah akta otentik ialah dokumen yang disusun sesuai dengan format yang diatur oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan akan hal tersebut, di mana akta tersebut dibuat. Arti dari „dengan dibuat oleh“ ialah Dokumen yang disusun oleh seorang pejabat publik yang secara sah merekam suatu perbuatan atau tindakan atau suatu Dokumen yang mencatat kejadian atau peristiwa yang diamati langsung oleh pejabat umum saat menjalankan tugasnya, jenis akta ini wajar disebut sebagai Akta Berita Acara (*relaas akte*) atau Akta Pejabat (*ambtelijke akte*). Sedangkan, pengertian „dihadapan“ yakni akta dibuat atas perintah dari pihak-pihak yang isinya berasal dari pernyataan, keterangan, suatu mengenai hak dan kewajiban hingga persyaratan yang diinginkan oleh pihak-pihak terkait. Selanjutnya dikonstantir ke dalam suatu akta otentik oleh pejabat umum, umumnya akta seperti ini dikatakan sebagai Akta Para Pihak (*partij akte*). Hal ini menjadi alasan peneliti tertarik meneliti proses penyelesaian dan tanggungjawab PPAT terhadap akta jual beli yang mendapatkan pembatalan oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Yk.

Alasan peneliti tertarik melakukan penelitian pada kasus tersebut diatas adalah bahwasanya PPAT mempunyai kewenangan yang diaturoleh

undang-undang yaitu membuat akta otentik sesuai dengan kehendak para pihak tetapi dalam putusan kasus tersebut akta yang dibuat oleh PPAT dibatalkan oleh pengadilan maka dari itu peneliti melakukan penelitian terhadap akibat hukum dari akta tersebut dan juga bagaimana bentuk tanggungjawab PPAT selaku pejabat yang berwenang.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum bagi PPAT pada akta jual beli yang dibuat secara melawan hukum ?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT pada akta yang dibatalkan oleh Pengadilan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum bagi PPAT terhadap akta - akta yang dibatalkan oleh pengadilan
2. Untuk memahami bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta-akta yang dibatalkan oleh pengadilan

D. Orisinalitas Penelitian

Guna menjaga orisinalitas dari penulisan ini, penulis sudah mencari dan menganalisa beberapa penelitian yang berkaitan dengan "*Pembatalan Akta Jual Beli Yang Disebabkan Oleh Pemalsuan Tandatangan*". Penelitian ini berkaitan dengan akibat hukum terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan, yaitu akta yang disusun oleh PPAT yang kewenangannya tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, berikut adalah hasil penelitian-penelitian terdahulu:

Pertama, penelitian oleh Desny Iskasari, membahas tentang "*Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Putusan Pengadilan*"., Tahun 2012, Naskah Publikasi Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Fokus penelitian tersebut adalah terhadap pembatalan akta Metode pendekatan. Metode penelitian yang diaplikasikan ialah pendekatan normatif sosiologis, suatu pendekatan yang mempertimbangkan perspektif hukum terhadap peristiwa yang terjadi dalam masyarakat, dengan tujuan untuk menghubungkannya dengan ketentuan hukum yang berlaku saat ini, seperti halnya pembatalan akta PPAT yang diputuskan di Pengadilan Tinggi Semarang. *Kedua*, Penelitian oleh Zuliana Maro Batubara, yang membahas terkait "*Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Akta (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan)*", tahun 2011, Jurnal, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara Medan. Penelitian tersebut menggunakan metode penelitian normatif dengan

pendekatan yuridis normatif. Dalam penelitian ini, lebih banyak memakai sumber hukum primer dan sekunder. Karakteristiknya bersifat deskriptif analitis. Proses analisis data melibatkan pengumpulan data primer dan sekunder, diikuti dengan evaluasi dan analisis kualitatif untuk mendiskusikan masalah yang mendasarkan pada peraturan perundangan dengan pendekatan deduktif.

Detail dari analisis disajikan secara kualitatif dengan menggunakan penafsiran dan penalaran hukum, dengan tujuan memberikan gambaran baru atau memperkuat gambaran yang sudah ada untuk menyelesaikan masalah, menghasilkan kesimpulan, dan memberikan saran yang bermanfaat. Faktor-faktor yang menyebabkan pembatalan suatu akta menurut keputusan pengadilan adalah karena tidak terpenuhinya persyaratan materiil dan formal dalam akta tersebut, seperti persyaratan subjektif dan objektif perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jika sebuah akta memiliki cacat hukum, maka dapat dilakukan penolakan sebagai bukti dalam proses peradilan. Jika seseorang terbukti melanggar hukum secara pidana, mereka dapat dikenai hukuman pidana, dan akta tersebut bisa dinyatakan batal dalam proses peradilan perdata di pengadilan. Selain itu, jika ada kesalahan yang terbukti dalam persidangan perdata, pihak yang bersalah biasanya harus memberikan ganti rugi, biaya, atau bunga kepada pihak yang dirugikan. Putusan pengadilan negeri memiliki kekuatan hukum tetap, yang menyatakan sebuah akta batal atau tidak memiliki kekuatan hukum, dapat diajukan untuk dibatalkan melalui gugatan

ke Pengadilan Tata Usaha Negara selaras dengan persyaratan yang diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Penelitian oleh Cikita Hirlany Adella, yang berjudul "*Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Akibat Hukumnya Bagi Para Pihak (Studi Kasus Putusan Nomor 17/PDT.G/2012/PT.TK)*", tahun 2021, Tesis Program Studi Ilmu Hukum Universitas Mataram. Penelitian tersebut menggunakan jenis penelitian yuridis normatif atau penelitian doktrinal berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang yang disebutkan bahwa PPAT telah melanggar pasal 39 ayat (1) huruf a PP No 24 Tahun 1997 tahun yang intinya menyebutkan PPAT diharuskan tidak menyetujui untuk membuat Akta tanah yang telah terdaftar tidak disampaikan sertifikat aslinya" Dampak hukum dari pembatalan penjualan tanah oleh Pengadilan Tinggi Tanjung Karang terhadap akta tanah ini adalah bahwa Pengadilan menerima permohonan banding dan membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Sugih. Pengadilan menyatakan bahwa penjualan tanah tersebut batal dan menghukum pihak tergugat terbanding untuk menyerahkan atau mengosongkan tanah dan bangunan tanpa syarat kepada pihak penggugat atau pihak yang mengajukan banding.

E. Kerangka Teoritik

1. Teori Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Kata perjanjian ialah alih bahasa dari kata *overeenkomst* yang

awalnya merupakan bahasa Belanda atau *contract* yang bersumber dari bahasa Inggris. Perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan “Suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”¹¹

Pasal ini menyederhanakan interpretasi mengenai konsep perjanjian yang melibatkan dua pihak yang saling berkomitmen. Meskipun tafsiran tersebut tidak begitu komprehensif, namun dengan pemahaman ini, sudah dapat dipahami bahwa dalam perjanjian tersebut terdapat satu pihak yang berkomitmen kepada pihak lainnya.¹²

Abdul Kadir Muhammad menyatakan sebuah perjanjian mestinya mencakup berbagai elemen, seperti: Kehadiran pihak-pihak yang terlibat, minimal 2 orang. Para pihak ini bertindak atas subjek perjanjian. Subjek bisa seperti individu atau entitas hukum. Jika pihak-pihak tergolong berdasarkan individu, maka mereka harus dewasa dan memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi.

1) Terdapat tujuan yang akan dicapai

Sebuah perjanjian harus memiliki tujuan spesifik yang ingin dicapai, baik yang ditetapkan oleh 1 (satu) pihak maupun

¹¹Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan ke-2, (Jakarta:Sinar Grafika, 2003), hlm.160.

¹²Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustitia, 2004), hlm. 24.

lebih. Pihak - pihak yang terikutserta dalam perjanjian tersebut diikat oleh ketentuan bahwa tujuan tersebut harus sesuai dengan hukum, moral, dan tatanan sosial yang berlaku.

2) Terdapat prestasi yang harus dilaksanakan

Dalam suatu perjanjian, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang berlawanan. Apabila suatu pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi suatu prestasi, maka hal tersebut akan menjadi hak bagi pihak lainnya, dan sebaliknya.

3) Ada bentuk tertentu

Suatu perjanjian dapat diwujudkan baik secara lisan maupun tertulis. Pada perjanjian, harus ada ketentuan-ketentuan tertentu mengenai isinya. Ini disebabkan oleh ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, “suatu perjanjian atau persetujuan yang sah ialah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan agar suatu perjanjian bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah adalah bilamana perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat tertentu”.

Dari unsur-unsur tersebut, dapat diinterpretasikan bahwa sebuah perjanjian yang disepakati oleh para pihak menghasilkan kewajiban atau prestasi, di mana satu pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi tertentu sedangkan pihak lainnya memiliki hak atas prestasi tersebut.

Perjanjian tidak terbatas oleh format tertentu, bisa disusun

dengan lisan atau tertulis. Perjanjian yang dibuat dengan tertulis dapat digunakan sebagai bukti dalam kasus perselisihan untuk keperluan pembuktian.

b. Unsur-unsur Perjanjian

Pada evolusi doktrin ilmu hukum, terdapat tiga elemen yang dikenali dalam perjanjian ¹³:

1) Unsur esensialia

Unsur esensialia dalam suatu perjanjian mengacu pada ketentuan tentang prestasi yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua belah pihak, yang menggambarkan sifat khusus dari perjanjian tersebut dan membedakannya dari jenis perjanjian lainnya. Secara umum, unsur esensial digunakan untuk memberikan penjelasan, definisi, atau pemahaman tentang suatu perjanjian.

2) Unsur naturalia

Unsur naturalia ialah sesuatu yang pasti pada perjanjian khusus, pasca diketahui unsur esensialianya dengan pasti.

3) Unsur aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan tambahan pada suatu perjanjian di mana pihak-pihak dapat menetapkan ketentuan yang berbeda dari yang biasanya. Syarat-syarat khusus yang diperlukan ditetapkan bersamaan dari pihak - pihak. Karenanya, unsur ini dasarnya bukan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak - pihak.

¹³Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 85.

Intinya, tiga unsur pada perjanjian tersebut ialah manifestasi dari prinsip kebebasan melakukan kontrak yang tertera dalam Pasal 1320 dan Pasal 1339 KUH Perdata.

c. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata berisi ketentuan tentang 4 syarat sahnya perjanjian yaitu¹⁴:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Pasal diatas umumnya sering ditemukan karena menjelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk terjadinya suatu perjanjian. Syarat-syarat ini mencakup ketentuan tentang pihak yang terlibat dalam perjanjian, yang disebut sebagai syarat subjektif, serta ketentuan mengenai isi perjanjian itu sendiri, yang dikenal sebagai syarat objektif.

1) Kesepakatan

Kesepakatan yang dimaksud dalam regulasi ini ialah keselarasan antara keinginan kedua belah pihak, yang terjadi ketika penawaran dan penerimaan bertemu. Kesepakatan ini bisa tercapai melalui bermacam cara, baik dengan tertulis maupun dengan tidak tertulis. Disebutkan tidak tertulis, bukan

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 86.

lisan disebabkan perjanjian bisa saja terjadi melalui cara tak tertulis dan juga tidak lisan. Namun, bahkan hanya dengan menggunakan tanda-tanda ataupun cara lain yang tak secara lisan¹⁵.

Arti dari sepakat ditafsirkan sebagai perkataan kehendak yang mendapatkan persetujuan (*overeenstemende wils verklaring*) dari pihak-pihak terkait. Perkataan pihak yang memberikan penawaran disebut tawaran (*offerte*). Perkataan dari pihak yang menyetujui tawaran yang diberikan disebut akseptasi (*acceptatie*). Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan: "Tidak ada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnyadengan paksaan dan penipuan".

Pada saat terjadinya kesepakatan atau persetujuan, itu harus dilakukan dengan kebebasan, yang berarti semua pihak memiliki kebebasan untuk menentukan perjanjian dan dengan siapa perjanjian tersebut dilakukan. Oleh karena itu, jika terjadi kesalahan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*), maka perjanjian tersebut secara otomatis batal menurut hukum, karena adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*), sehingga syarat kesepakatan secara hukum dianggap tidak pernah ada.¹⁶

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm.73.

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta: IBI, 1999), hlm.46.

jika salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian tidak setuju, maka perjanjian tersebut tidak sah. Seseorang tidak bisa dipaksa untuk menyetujui. Setuju karena paksaan adalah pertentangan dalam terminologi *contradictio in terminis*. Adanya paksaan menunjukkan ketiadaan kesepakatan. Pilihan yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah memberikan opsi kepadanya, yaitu untuk menyetujui perjanjian yang dimaksud atau menolak mengikatkan diri pada perjanjian tersebut, yang berarti transaksi yang diinginkan tidak dapat dilakukan.

2) Kecakapan

Peraturan dari kecakapan pihak-pihak guna menyusun suatu perjanjian tercantum pada pasal 1329 KUH Perdata yakni: “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.”

Kemudian pasal 1330 KUH Perdata tercantum bahwa terdapat 3 karakteristik orang yang tak cakap untuk melaksanakan suatu tindakan hukum (*handelingsonbekwaam*) pada saat membuat perjanjian (persetujuan) ialah:

- a) Orang-orang yang belum dewasa;
- b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c) Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh

undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Seseorang dikatakan belum dewasa menurut pasal 330 KUH Perdata adalah mereka yang belum mencapai usia 21 tahun atau di bawah usia tersebut, namun sudah menikah. Dalam konteks hukum ini, berdasarkan pada Pasal 47 dan 50 UU Nomor 1 Tahun 1974, kedewasaan seseorang ditetapkan bahwa anak tetap berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali hingga mencapai usia 18 tahun.¹⁷

Setelah itu, Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 447/Sip/1976 yang dikeluarkan pada tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa sejak berlakunya UU Nomor 1 Tahun 1974, batas usia seseorang berada di bawah kekuasaan wali adalah 18 tahun, bukan 21 tahun. Usia memiliki dampak yang sangat penting dalam menentukan apakah seseorang sudah memiliki kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini terkait dengan pembatalan perjanjian.

Seseorang yang telah dewasa bisa saja tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan

¹⁷J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung:Citra Aditya Bakti,2001), hlm.13.

diletakkan di bawah pengampuan (*curatele* atau *conservatorship*). Seseorang bisa diletakkan di bawah pengampuan jika mereka mengalami gangguan jiwa, dungu, kehilangan akal sehat, atau tidak memiliki kemampuan untuk mengelola keuangan mereka sendiri. Orang-orang seperti ini cenderung tidak mampu menggunakan akal sehat mereka dan bisa berisiko merugikan diri sendiri.¹⁸

3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*) ialah syarat sahnya perjanjian yang ketiga. Pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian wajib memiliki pokok suatu benda (*zaak*) yang paling tidak dapat diidentifikasi jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu dan haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*). Seperti hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Pasal 499 dalam KUH Perdata menjelaskan bahwa "*zaak*" merujuk pada barang atau hak yang dapat dimiliki. Ini berarti bahwa yang dapat diperjualbelikan tidak hanya barang yang dimiliki secara fisik, tetapi juga hak atas suatu barang yang bukan hak milik seseorang. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya terbatas pada barang, tetapi juga

¹⁸Victor Purba, *Kontrak Jual Beli Barang Internasional (Konvensi Vienna 1980)*, Program Pascasarjana, FH UI, Jakarta, 2002, hlm.46.

mencakup jasa. Objek perjanjian merupakan substansi dari prestasi yang menjadi inti dari perjanjian tersebut. Prestasi tersebut bisa berupa tindakan khusus, pemberian sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Yang pasti, ini bisa mencakup hak-hak, layanan, barang-barang yang ada atau yang akan ada, selama mereka dapat diidentifikasi. Jika setelah perjanjian terbentuk, salah satu pihak tidak mampu untuk melakukan prestasi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.¹⁹

4) Suatu sebab yang halal

Persyaratan keempat yang membuat suatu perjanjian sah adalah adanya alasan yang legal atau kausa yang sah. Istilah "kausa" diambil dari bahasa Belanda yang mengacu pada alas hukum yang valid (*oorzaak*) atau bahasa Latin (*causa*), condong mengacu dari isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Dalam konteks perjanjian jual-beli, esensi dan motivasi atau kausa perjanjiannya adalah ketika salah satu pihak menginginkan kepemilikan atas suatu barang, sementara pihak lainnya menginginkan penerimaan uang.

Dalam klausul perjanjian, suatu alasan yang sah harus disusun sebagai motif yang sesuai agar substansi dari prestasi yang akan dilakukan tidak bertentangan dengan hukum, norma-

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, h. 81.

norma moral, dan tatanan sosial umum. Syarat yang tertuang bisa dilihat pada KUH Perdata pada pasal Pasal 1335: "Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan"²⁰.

- a) Pasal 1336 : "Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab tetapi ada suatu sebab yang halal ataupun jika ada sesuatu sebab yang lain daripada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah sah"
- b) Pasal 1337 : "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum"

Kausa bisa disebut menjadi bersebrangan dengan undang-undang, apabila kausa yang tertuang pada perjanjian merujuk pada larangan dengan undang-undang. Sedangkan guna menetapkan apakah sebuah kausa perjanjian bersebrangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) terbilang sulit, karena istilah kesusilaan ini sangat tidak jelas dan isinya bisa berbeda - beda antar daerah. Di sisi lain, penilaian orang pada kesusilaan dapat pula berubah sesuai dengan perkembangan zaman²¹.

Berdasarkan yurisprudensi yang diartikan dengan kausa

²⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *loc. Cit.*

²¹ Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, FH UII, Jogjakarta, 1983, hlm.78.

merupakan isi atau tersebut dimana upaya guna memposisikan perjanjian dibawah pengawasan hakim. Hakim bisa menguji tujuan dari perjanjian itu dapat dijalankan dan perjanjian itu bersebrangan terhadap undang - undang, ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1335- 1337 KUH Perdata). Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subyektif karena menyangkut subyek yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Apabila keduasyarat tersebut tak dipenuhi maka konsekuensi perjanjian tersebut dapatdikatakan sebagai pembatalan secara subyektif atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar* atau *voidable*). Pembatalan ini dapat dimintakan oleh salah satu pihak atau pihak ketiga kepada pihak lainnya (lawannya) baik secara langsung maupunmelalui putusan pengadilan (melalui gugatan), sebab tanpa dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut secara hukum tetap sah dan mengikat para pihak.

Dalam hal ini KUH Perdata memberikan kelonggaran, sepanjang tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian yang dibuat oleh orang yangtidak cakap tetap sah berlakunya. Menurut pasal 1331 KUH Perdata, jika seseorang membuat perjanjian dengan orang lain yang menurut undang - undang tidak cakap guna membuat perjanjian, maka perjanjian itu tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap.

Syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan, apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka hukuman perjanjian tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig atau null and void*). Dalam hal perjanjian itu dinyatakan batal demi hukum, maka pihak yang satu tidak dapat menuntut pihak lainnya berdasarkan perjanjian itu hakim secara *ex officio* wajib menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.²²

d. Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum merupakan prinsip-prinsip dasar yang tercermin dalam hukum yang berlaku atau dalam semua peraturan hukum tertulis dan putusan hakim yang menandai sifat umum dari ketentuan konkret. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menetapkan sistem terbuka, di mana semua pengaturan terkait hukum perjanjian diberikan kebebasan sepenuhnya kepada masyarakat untuk menjalankan perjanjian, dengan syarat tetap mematuhi norma ketertiban umum dan moral. Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi pihak mereka yang membuatnya." Pasal tersebut mencakup empat prinsip utama dalam perjanjian, yang mencakup:

²²Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 4.

- 1) Asas kebebasan berkontrak
- 2) Asas konsensualisme
- 3) Asas daya mengikat kontrak (*pacta sunt servanda*)
- 4) Asas itikad baik

2. Teori Perbuatan Melawan Hukum

a. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum tertuang pada Buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUH Perdata dan termasuk ke perikatan yang muncul dari undang - undang. Perbuatan Melawan Hukum tertuang pada Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan : “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.²³

Pasal 1365 KUHPerdata tidak secara tegas menjelaskan konsep perbuatan melawan hukum. Pasal tersebut hanya menegaskan tentang situasi di mana seseorang menderita kerugian akibat tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadapnya, maka individu tersebut dapat mengajukan kompensasi atas kerugian yang dideritanya kepada Pengadilan Negeri. Jadi, Pasal tersebut tidak memperinci tentang *onrechtmatige daad*, tetapi memberikan ketentuan-ketentuan

²³ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta:Pradnya Paramitha, 2010), hlm.18.

untuk menuntut ganti rugi karena perbuatan melawan hukum²⁴.

Dalam bahasa Belanda, perbuatan melawan hukum dapat disebut juga dengan *onrechmatige daad* dan pada bahasa Inggris disebut "*tort*". "*tort*" berasal dari kata latin "*torquere*" / "*tortus*" pada bahasa Perancis, seperti kata "*wrong*" berasal dari kata Perancis "*wrung*" yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).

Istilah "*tort*" berevolusi sehingga merujuk pada kesalahan perdata yang tidak terkait dengan pelanggaran kontrak. Dengan demikian, konsep tersebut mirip dengan disebut *onrechmatige daad* perbuatan melawan hukum dalam hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya.

R. Wirjono Projodikoro menyebutkan, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai sikap melanggar hukum yaitu bahwa sikap ini berdampak kegoncangan pada neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa kata "*onrechtmatige daad*" diartikan secara luas.

Berbagai makna lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut²⁵ :

- 1) Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang

²⁴ Budi Untung, *Hukum Dan Etika Bisnis*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2012), hlm. 45.

²⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari sudut pandang hukum bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 4.

menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.

- 2) Suatu aksi atau tidak berkasi sesuatu yang berdampak adanya kerugian untuk orang lain tanpa adanya suatu hubungan hukum sebelumnya, yang mana sikap atau tidak bersikap tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
- 3) Tidak memenuhi suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat
- 4) Suatu kesalahan perdata (civil wrong) dimana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban trust ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya.
- 5) Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang dibuat oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual
- 6) Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.²⁶

b. Syarat dan Unsur Perbuatan Melawan Hukum

²⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 4.

Pada Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum semestinya memiliki unsur – unsur seperti:

- 1) Adanya suatu perbuatan
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- 4) Adanya kerugian bagi korban
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
- 6) Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik. Berikut ini penjelasan bagi masing- masing unsur dari perbuatanmelawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut:

- 1) Adanya Suatu Perbuatan

Kata perbuatan mencakup perbuatan positif, dimana bahasa aslinya “*daad*” (Pasal 1365 KUHPerdata) dan perbuatan negatif, pada bahasa aslinya bahasa Belanda “*nalatigheid*” (kelalaian) atau “*onvoorzigtigheid*” (kurang hati-hati) sama halnya dalam Pasal 1366 KUH Perdata. Maka, Pasal 1365 KUH Perdata diperuntukkan guna masyarakat yang sebenarnya berbuat, sedangkan Pasal 1366 KUH Perdata bertujuan guna orang yang tak berbuat. Pelanggaran dua Pasal tersebut memiliki akibat hukum yang setara, ialah ganti rugi.

Perbuatan merupakan perbuatan yang nampak secara aktif, juga masuk dalam perbuatan yang nampak secara tidak

aktif artinya tidak nampak adanya suatu perbuatan. Namun, sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan.²⁷

Sebuah perbuatan melawan hukum diawali dari suatu perbuatan bersumber dari pelakunya. Umumnya, dianggap bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuatsesuatu (dalam arti pasif). Oleh karenanya, pada perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” seperti yang tercantum pada perjanjian.

2) Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan ini semestinya melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan pada arti yang seluas - luasnya, ialah mencakup berbagai hal, seperti:

- a) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- b) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum,
atau
- c) Perbuatan yang bersebrangan dari kewajiban hukum si pelaku
- d) Perbuatan yang bersebrangan dengan kesusilaan (*geode*)

²⁷ Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, (Jakarta:Pembimbing Masa, 1969), hlm. 250.

zeden),

- e) Perbuatan yang berlawanan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk berfokus pada kepentingan orang lain (*indruist tegende zorgvuldigheid, welke in het maatschaappelojk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed*)

3) Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Agar bisa dijerat Pasal 1365 KUH Perdata terkait Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang - undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku semestinya memiliki unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut.²⁸

Kesalahan subjektif merupakan melihat pada orang yang melakukan perbuatan, apakah menurut hukum bisa dipertanggungjawabkan. Sedangkan kesalahan pada arti objektif adalah seseorang dianggap bersikap melawan hukum disebabkan berbuat salah, apabila ia bertindak daripada seharusnya dilakukan oleh orang – orang di keadaan itu dalam kehidupan bermasyarakat.

Sebab itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab. Berdasar kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Jikapun dalam hal tertentu

²⁸ *Ibid.*, hlm. 51.

diberlakukannya tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal ini tidaklah dilandaskan atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi dilandaskan pada undang-undang lain.²⁹

Hal ini dikarenakan Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) pada suatu perbuatan melawan hukum, maka harus diketahui cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakandianggap mata hukum mengandung unsur kesalahan. Sehingga mampu dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika memenuhi unsur – unursebagai berikut:

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

Adanya kerugian (*schade*) untuk korban juga salah satu syarat supaya gugatan berlandaskan Pasal 1365 KUH Perdata dapat diberlakukan. Tidak sama dengan kerugian wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil. Sebab itu, kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil,

²⁹udikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014), hlm. 46.

yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang³⁰.

5) Adanya Hubungan Kausal

Sikap yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga salah satu syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan kausal ini dapat tergambar pada kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menunjukkan kerugian. Kerugian ini dengan dasar adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika diantara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan. Adanya Perbuatan yang bersebrangan dengan sikap hati – hati atau keharusan pada pergaulan masyarakat yang baik.

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati – hatian atau keharusan di pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang istilahnya *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum. Sebab itu, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal - pasal dari hukum tertulis, memungkinkan

³⁰Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)*, Rajawali Press, Jakarta, 2014, Yogyakarta, hlm. 51.

masih bisa dijerat dengan Perbuatan Melawan Hukum, karena tindakannya bertentangan dengan prinsip ataupun sikap kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.³¹

³¹Ridwan, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, FH UIIPress, Yogyakarta, hlm. 51.

c. Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Sebab dari adanya Perbuatan Melawan Hukum ialah munculnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum guna mengganti kerugian tersebut. Dari segiyuridis konsep ganti rugi pada hukum dikenal dalam 2 (dua) bidanghukum, seperti:

1. Konsep ganti karena wanprestasi kontrak.
2. Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasukganti rugi karena perbuatan melawan hukum. Bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yangdikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

a) Ganti Rugi Nominal

Jika terdapat perbuatan melawan hukum yang serius, sepertiperbuatan yang memiliki unsur sengaja, namun tidak menimbulkan kerugian yang riil untuk korban. Maka, kepada korban bisa diberikan sejumlah uang sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitungberapa sebenarnya kerugian tersebut. Hal ini dapat diartikan dengan ganti ruginominal.³²

b) Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) yaitu pembayaran untuk korban atas dan sebesar kerugianyang sebenarnya sudah dialami oleh pihak korban pada suatu perbuatan

³² *Ibid*, hlm. 53

melawan hukum. Maka, hal ini dikenal juga dengan ganti rugi aktual. Contohnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan. Termasuk penderitaan mental seperti stress, malu, jatuh nama baik dan lainnya.

c) Ganti Rugi Penghukuman³³

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) ialah suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang aktual. Besarnya jumlah ganti rugi ini diartikan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan untuk kasus - kasus kesenggajaan yang berat atau sadis.

Maka dari itu, ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum tidak dituangkan pada KUH Perdata, maka implementasi metode penemuan hukum. Sudikno Mertokusumo mengatakan metode penemuan hukum merupakan proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang bertugas menjalankan hukum terhadap peristiwa-peristiwa hukum konkrit.³⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur kerugian dan ganti rugi, pada hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua pendekatan sebagai berikut:

³³SF Marbun, *Peradilan Administrasi & Upaya Administrasi Indonesia, Op. cit*, hlm. 308.

³⁴Frans Magnis Suseno, *Etika Dasar (Masalah-Masalah pokok filsafat moral)*, Kanisius, Yogyakarta, 1987, hlm. 26.

d) Ganti Rugi Umum

Pengertian dari ganti rugi umum pada hal ini merupakan gantirugi yang berjalan untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, ataupun kasus yang berkaitan dengan perikatan lainnya, termasuk perbuatan melawan hukum.

Ketentuan ganti rugi secara umum ini oleh KUH Perdata dalam bagian keempat buku ketiga, berawal dari Pasal 1243 hingga Pasal 1252. Pada hal ini terkait ganti rugi tersebut, KUH Perdata secara konsisten untuk hal ganti rugi digunakan istilah:

1. Biaya

Pengertian biaya ialah setiap *cost* atau uang atau apapun yang dapat dinilai dengan uang dan telah dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan.³⁵

2. Rugi

Rugi atau kerugian merupakan berkurang (merosotnya) suatu nilai kekayaan sebagai sebab dengan adanya suatu peristiwa perbuatan melawan hukum.

3. Bunga

Bunga adalah suatu laba yang seharusnya didapat, tetapi tidak jadi disebabkan terdapat suatu perbuatan melawan hukum. Penjelasan bunga tertuang pada Pasal 1243 KUH Perdata lebih luas dari pengertian bunga di keseharian istilah yang berarti

³⁵Frans Magnis Suseno, *dikutip dari Muhammad Erwin, Filsafat Hukum (Refleksi Kritis Terhadap Hukum)*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 259.

bunga uang, yang hanya diatur dengan presentase dari hutang pokoknya.

e) Ganti rugi khusus

KUH Perdata juga mengatur ganti rugi khusus yaitu ganti rugikhusus pada kerugian yang muncul dari perikatan - perikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang timbul dari suatu Perbuatan Melawan Hukum. Selain dari bentuk ganti rugi dalam bentuk yang umum, KUH Perdata juga menyebutkan pemberian ganti rugi terhadap hal-hal sebagai berikut :

1. Ganti Rugi untuk semua Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata). Artinya, Perbuatan Melawan Hukum berlandaskan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah “Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain”. Orang yang melakukan PerbuatanMelawan Hukum berkewajiban untuk mengganti kerugian terhadap orang yang merugi.
2. Ganti Rugi guna perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUHPerdata). Seorang subjek perbuatan melanggar hukum bisa memiliki suatu kedudukan tertentu di masyarakat sedemikian rupa, sehingga dirasakan adil atau patut. Bahwa disamping orang itu, atau dengan menyampingkan orang itu, semestinya ada seorang lain yang

juga dipertanggungjawabkan.³⁶

Alasannya terdapat pada dua macam sifat perhubungan hukum antara seorang subjek perbuatan melanggar hukum dan orang lain itu. Yaitu yang pertama sifat pengawasan atas seorang subjek itu, yang diletakkan atas pundak orang lain dan sifat yang kedua sifat pemberian kuasa oleh orang lain kepada subjek itu guna menarik orang lain ke resiko perekonomian dari perbuatan melanggar hukum.

Pasal 1366 KUH Perdata menyebutkan “Setiap Orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Pasal 1367 berbunyi : Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan- perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.³⁷

3. Teori Pertanggung Jawaban

Pertanggungjawaban berakar dari istilah “tanggung jawab”, yang bermakna keadaan wajib untuk memikul segala konsekuensi jika terdapat

³⁶Hans Kelsen, “*Pure Theory of Law*”, Yang diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni (Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif)*, Nusa Media, Bandung, 2013, hlm. 136

³⁷ Hans Kelsen, dikuti dari Jimly Assidiqie dan M. Ali Safa“at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepanitraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2006, hlm. 39-40.

sesuatu hal, termasuk kemungkinan tuntutan, penyalahgunaan, atau perselisihan lainnya. Prinsip hukum universal menerangkan bahwa setiap individu yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain, harus mempertanggungjawabkan tindakannya kepada pihak yang terkena dampak, baik subjek hukum itu manusia (*natuurlijk persoon*), badan hukum (*rechtspersoon*) ataupun jabatan (*ambt*).

Dalam teori hukum publik, tanggung jawab hukum sesuai dengan pemberian wewenang, yang menghasilkan prinsip "*geen bevoegdheid zonder verantwoordelijkheid, there is no authority without responsibility*",³⁸ ialah tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban.³² Disebutkan pertanggungjawaban ditujukan kepada jabatan jika suatu tindakan yang melanggar hukum dilakukan oleh pejabat terutama jika tindakan tersebut bersifat objektif, dan pejabat tersebut tidak akan dipertanggungjawabkan jika tidak ada kelalaian subjektif. Sebaliknya, pejabat atau pegawai bertanggung jawab atas kesalahan subjektif yang mereka lakukan. Prinsip pertanggungjawaban menuntut bahwa setiap tindakan badan atau pejabat administrasi harus bisa dipertanggungjawabkan, baik menurut hukum tertulis maupun prinsip-prinsip umum pemerintahan yang adil dan layak. Sebagai pejabat administrasi negarayang baik, penting untuk menerapkan nilai-nilai Pancasila guna memastikan penyelenggaraan pemerintahan yang stabil, bersih, dan berwibawa. Setiap tindakannya harus juga bisa

³⁸ Moh Sodik, *Op.Cit.*

dipertanggungjawabkan dari segi etika kepada Sang Pencipta yang Maha Kuasa.

Tanggung jawab ialah kesiapan bawaan guna menjalankan tugas yang menjadi kewajibannya. “*Respondeo ergo sum*” (“aku bertanggung jawab, jadi aku ada”), demikian tegas Emmanuel Levinas. Kebebasan menawarkan kebebasan yang dimiliki oleh manusia guna berkelakuan dan bertindak. Maka, manusia harus mempertanggungjawabkan pilihannya. Pertimbangan moral hanya relevan jika individu tersebut mampu dan bersedia memikul tanggung jawab atas pilihannya. Dengan demikian, pertimbangan moral hanya berlaku bagi individu yang bertanggung jawab. Oleh karena itu, tidak diharapkan ada tanggung jawab atas tindakan dan perilaku Orang dengan Gangguan Jiwa (ODGJ) dan anak di bawah umur, walaupun secara moralitas konvensional, perilaku mereka tidak dapat diterima.

Konsep pertanggungjawaban hukum umumnya berhubungan, tidak sama dengan konsep kewajiban hukum. Seorang individu memiliki kewajiban hukum untuk bertindak sesuai dengan ketentuan tertentu. Ketidapatuhan terhadap kewajiban tersebut dapat mengakibatkan tindakan paksa. Di sisi lain, tindakan paksa ini tidak selalu ditujukan kepada individu yang melanggar kewajiban, tetapi juga bisa ditujukan kepada individu lain yang terkait dengan individu pertama sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh hukum. Individu yang dikenakan sanksi dikatakan “bertanggungjawab” atau secara hukum bertanggungjawab atas

pelanggaran.

Sebuah gagasan yang terkait dengan kewajiban hukum mengandung makna dari konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Individu dikategorikan secara hukum bertanggungjawab guna suatu perbuatan tertentu ialah bahwa dia bisa terjerat hukuman dalam situasi tindakan yang melanggar. Biasanya, dalam situasi di mana sanksi diberlakukan terhadap pelanggar, itu disebabkan oleh tindakannya sendiri yang membuatnya harus bertanggung jawab. Dalam konteks ini, subyek tanggung jawab dan subyek kewajiban hukum dianggap setara. Menurut teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab: yang berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan yang mutlak (*absolut responsibility*).

Hukum primitif menunjukkan bahwa hubungan hukum antara tindakan dan konsekuensinya tidak mempertimbangkan unsur psikologis. Apakah individu mengantisipasi atau bermaksud menyebabkan konsekuensi tidaklah penting. Yang penting adalah jika tindakannya dianggap merugikan menurut penilaian legislator sebagai *harmful*, menunjukkan hubungan eksternal antara tindakan dan konsekuensinya.

Tidak memerlukan sikap mental pelaku dan hasil dari tindakan tersebut. Jenis pertanggungjawaban ini dikenal sebagai pertanggungjawaban mutlak.

F. Metode Penelitian

Untuk menjalankan penelitian dengan efektif, diperlukan metode-metode yang menguraikan cara-cara untuk menyelesaikan masalah. Dengan

demikian, penelitian akan lebih lancar. Oleh karena itu, peneliti akan mengadopsi metode penelitian berikut ini:

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif, menggunakan pendekatan yang fokus pada norma-norma hukum. Pendekatan ini memanfaatkan studi kasus normatif, seperti produk perilaku hukum. Fokus utamanya adalah pada hukum yang dianggap sebagai norma atau aturan yang berlaku di masyarakat dan menjadi pedoman perilaku. Oleh karena itu, penelitian hukum normatif berfokus pada analisis hukum positif, prinsip-prinsip dan doktrin hukum. Metode ini melibatkan penemuan hukum dalam kasus konkret, sistematisasi hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum. Data yang digunakan adalah data sekunder, yang diperoleh dari perpustakaan, berupa undang-undang, putusan pengadilan, teori-teori hukum normatif, dan pendapat para ahli hukum terkemuka.

2. Pendekatan Penelitian

Tipe penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian normatif, yang berarti dapat menggunakan lebih dari satu pendekatan penelitian. Salah satu pendekatan penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah:

- a.** Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) merupakan metode yang digunakan untuk meneliti undang-undang dan berbagai regulasi hukum yang menjadi pusat perhatian dalam penelitian.
- b.** Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*) berguna memahami arti

yang termaktub oleh sebutan yang dipakai dalam peraturan perundang - undangan secara konsepsional dan juga mengetahui realisasi Dalam praktek dan keputusan hukum, secara esensial, pendekatan ini mengkaji makna hukum, prinsip-prinsip hukum, peraturan hukum, struktur hukum, dan konsep hukum (seperti pelanggaran hukum, tindak pidana, dan sebagainya)

- c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) Ini adalah pendekatan yang meneliti penerapan norma-norma atau aturan hukum dalam praktik hukum. Pendekatan studi kasus diterapkan pada kasus-kasus yang telah diselesaikan melalui pengadilan. Pada penelitian normatif, hal tersebut bisa dianalisis guna mendapat sebuah penjabaran mengenai efek dimensi penormaandalam sebuah peraturan hukum yang diimplementasikan dalam praktik hukum.

3. Bahan Penelitian

- a. Bahan Hukum Primer, ialah bersumber dari bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Yk)
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Tugas dan Wewenang

PPAT;

- b. Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan data primer dan dapat mendongkrak analisa data yang diperoleh dari data primer yaitu dapat bersumber dari buku - buku, thesis atau jurnal yang pembahasannya terkait permasalahan yang sedang diteliti.
- c. Bahan Hukum Tersier, ialah data yang menjelaskan terkait data primer dan data sekunder. Contohnya dari kamus hukum, kamus bahasa dan sumber - sumber tertulis lainnya³⁹.

4. Objek Penelitian

Objek pada Penelitian ini ialah akta jual beli yang dibatalkan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Yk) Sertifikat Hak Milik Nomor 1148/Sosromenduran, seluas 347 m2, terurai pada Surat Ukur tertanggal 09 Juni 2009 Nomor : 00582 / 2009, berada pada Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta; D.I.Yogyakarta, mengatasnamakan Yenny Kartika Sari

5. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka, yang mencakup literatur, undang-undang, dokumen, dan sumber pustaka lainnya. Data-data ini terdiri dari berbagai buku yang relevan dengan masalah yang diteliti.

³⁹Asri Wijayanti dan Prof. Lilik Sofyan Achmad, *Strategi Penulisan Hukum*, (Bandung: Lubuk Agung, 2011), hlm. 106.

6. Analisis Data

Penganalisan objek yang didapat menggunakan data sekunder, berawal dari literatur maupun peraturan-peraturan hukum, kemudian diolah secara kualitatif. Analisis ini melibatkan pemahaman dari materi hukum yang tersedia, kemudian disusun secara terstruktur untuk menjawab pertanyaan penelitian.

G. Sistematika Penulisan dan Kerangka Penulisan

Tata cara penyusunan buah dari penelitian ini akan dikomposisikan seperti:

- BAB I :“Pendahuluan” berisi uraian terkait latar belakang permasalahan yaitu Akibat Hukum Terhadap Akta PPAT yang Dibatalkan Oleh Pengadilan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, orisinalitas penelitian, serta kerangka teoritik yang dipakai guna acuan pada penelitian ini. Pada bab ini disampaikan pula metode yang nantinya diterapkan dan pengurutannya.
- BAB II : Disajikan dengan detil terkait teori - teori per tanggung jawaban PPAT dan imbas hukum pembatalan akta dari putusan pengadilan.
- BAB III : Berbobot analisis dengan terperinci mengenai tanggung jawab PPAT kepada akta yang dibatalkan dari pengadilan dan seperti apa akibat hukum untuk akta PPAT dan pihak - pihak terkait akta yang dibatalkan dari pengadilan

melalui beberapa kasus guna acuannya. Lalu, di pembahasan terakhir yaitu Penutup, nantinya dipaparkan kesimpulan dan saran berbasis analisis yang sudah dilakukan.

BAB IV : Berisi kesimpulan dan saran atas dasar analisis yang sudah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN UMUM KEWENANGAN PPAT DAN AKTA OTENTIK SEBAGAI PRODUKNYA

A. Tinjauan Umum PPAT Sebagai Pejabat Umum.

Peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dijelaskan dalam berbagai undang-undang, antara lain:⁴⁰

1. PPAT merupakan Pejabat publik yang diberi wewenang untuk membuat dokumen yang mencatat pemindahan kepemilikan tanah, serta penyerahan hak tanggungan seperti yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 4 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996).
2. PPAT ialah Pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk menyusun dokumen-dokumen terkait kepemilikan tanah (Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).
3. PPAT yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu (Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
4. PPAT ialah Pejabat publik yang diberi otoritas untuk menciptakan dokumen resmi tentang tindakan hukum tertentu yang terkait dengan hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan

⁴⁰R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta:Rajawali Press, 1982), hlm. 7-9.

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998)⁴¹

5. PPAT merupakan Pejabat publik yang memiliki wewenang guna menghasilkan dokumen resmi tentang tindakan hukum khusus selaras dengan kepemilikan tanah/unit rumah susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah Pejabat publik yang memiliki otoritas untuk menyusun dokumen resmi tentang tindakan hukum tertentu yang terkait dengan kepemilikan tanah dan hak milik atas unit rumah susun, seperti yang dijelaskan oleh Boedi Harsono, adalah bahwa:⁴²
 - a. PPAT merupakan Pejabat publik dimana ditugaskan dan memiliki peran khusus memberikan layanan ke masyarakat, seperti pembuatan akta yang membuktikan, telah dilaksanakan dihadapannya perbuatan hokumpemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian hak tanggungan atas tanah;
 - b. Akta yang dibuatnya ialah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya;
 - c. PPAT yaitu pejabat tata usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidangeksekutif/ tata usaha Negara;
 - d. Akta PPAT tidak termasuk surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari

⁴¹ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm.61.

⁴² Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm.483.

pembuat akta berupapernyataan terkait sudah dilakukan oleh pihak - pihak tertentu suatu perbuatan hukum dihadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan;

- e. Yang termasuk keputusan PPAT sebagai pejabat tata usaha Negara adalah keputusan menolak atau menyetujui permohonan pihak - pihak yang nantinya datang kepadanya guna pembuatan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan dihadapannya. Memutuskan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syarat dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonannya, sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.⁴³

Berbagai arti lain terhadap PPAT ialah PPAT merupakan Pejabat publik yang ditunjuk dan dicopot oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, memiliki kewenangan untuk membuat dokumen hukum tertentu yang terkait dengan kepemilikan tanah atau unit rumah susun. PPAT diberi wewenang untuk menyusun dokumen tertentu yang berkaitan dengan tanah.

PPAT terbagi menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu :

1. PPAT biasa, ialah PPAT yang dipilih untuk memberikan layanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta, dengan memenuhi kriteria tertentu, termasuk kemampuan seorang PPAT untuk menjalankan peran ganda sebagai.

⁴³Budi Untung, 22 *Karakter Pejabat Umum (dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2015, hlm.27-28.

2. PPAT sementara, ialah PPAT yang ditunjuk untuk memberikan layanan pembuatan akta di wilayah yang kekurangan PPAT. Dalam situasi ini, orang yang dimaksud adalah Camat atau Kepala desa.
3. PPAT khusus, merupakan PPAT yang dipilih untuk memberikan layanan pembuatan akta khusus atau untuk kelompok tertentu dalam masyarakat, yaitu Kepala Kantor Pertanahan⁴⁴.

B. Kewenangan PPAT Sebagai Pejabat Umum

Dalam administrasi pertanahan di Indonesia, terutama dalam proses pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat publik yang bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperkuat atau mengesahkan setiap transaksi hukum atas tanah yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan melalui dokumen otentik. Dalam proses pembuatan dokumen otentik ini, terdapat persyaratan formal yang harus dipatuhi, termasuk kebutuhan akan kehadiran pejabat publik yang memiliki kualifikasi khusus. Ini memastikan bahwa tindakan yang tercatat dalam dokumen didasarkan pada hukum yang berlaku. Dokumen tersebut dapat dijadikan bukti sah atas tindakan hukum yang telah dilakukan dan dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan.

C. Tugas dan Kewajiban PPAT

Sebagai bagian dari tugas dan tanggung jawabnya, seorang PPAT wajib mematuhi prinsip-prinsip yang termasuk dalam prinsip-prinsip umum

⁴⁴Habib Adjie, *Hukum Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan*, (Bandung:PT.Refika Aditama,2013), hlm.78.

pemerintahan yang baik, termasuk namun tidak terbatas pada :*Asas Persamaan*; Ketika memberikan layanan kepada masyarakat, seorang PPAT tidak boleh membedakan antara satu individu dengan yang lain berdasarkan kondisi sosial ekonomi atau alasan lainnya. Praktek semacam itu tidak diterima dalam pelayanan yang diberikan oleh seorang PPAT. Lebih dari itu, dalam situasi tertentu, seorang PPAT harus memberikan layanan hukum di bidang pertanahan secara gratis kepada mereka yang tidak mampu.⁴⁵

a. *Asas Kepercayaan*; Sebagai bagian dari kepercayaan yang diberikan kepada seorang PPAT, ada tanggung jawab guna melindungi privasi terkait informasi yang selaras dengan dokumen yang dia buat dan informasi apa pun yang dia dapatkan dalam proses pembuatan dokumen sejalan dengan sumpah jabatannya.

b. *Asas Kepastian Hukum*; Prinsip kepastian hukum menekankan kepastian mengenai aturan hukum yang berlaku, bukan kepastian apakah tindakan tersebut sesuai dengan aturan hukum. Oleh karena itu, seorang PPAT dalam menjalankan tugasnya harus secara konsisten mengikuti aturan hukum yang berlaku, terutama dalam setiap tindakan yang akan direalisasikan dalam bentuk dokumen yang harus sesuai dengan aturan hukum. Hal ini memastikan bahwa dokumen yang dibuat oleh PPAT dapat menjadi bukti yang kuat dalam menghadapi masalah di masa depan.⁴⁶

c. *Asas Kecermatan*; Atas asas kecermatan maksudnya ialah Sebelum

⁴⁵ Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, (Bandung:CV. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 157.

⁴⁶ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Bina Cipta, 1994), hlm. 5.

melaksanakan tugasnya, seorang PPAT harus meneliti semua informasi yang relevan terkait dengan klien dan dokumen yang akan dibuatnya. Menurut prinsip ini, seorang PPAT tidak diizinkan untuk dengan mudah mengabaikan nasihat hukum yang diberikan kepadanya

- d. *Asas Pemberian Alasan*; Setiap dokumen yang disusun oleh PPAT harus didasarkan pada alasan dan fakta yang relevan dengan dokumen tersebut.
- e. *Asas Proporsionalitas*; pada asas ini, Seorang PPAT seharusnya bersikap adil dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya dengan tidak memihak dan tidak melakukan diskriminasi terhadap klien berdasarkan faktor sosial, ekonomi, atau lainnya.
- f. *Asas Profesionalitas*; PPAT harus menjalankan tugasnya secara profesional dengan memperhatikan keahlian berdasarkan regulasi yang berlaku, yang tercermin dalam pelayanan kepada masyarakat dan pembuatan dokumen yang dilakukan oleh dan di depan PPAT.
- g. kewenangan PPAT terbatas di dalam Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, jika seorang PPAT melaksanakan tindakan diluar kewenangannya, maka tindakan tersebut bisa dikatakan sebagai tindakan yang menyalahgunakan wewenang.
- h. *Larangan Bertindak Sewenang-Wenang*; Seorang PPAT harus mempertimbangkan dan melihat semua berkas yang ditujukan kepadanya. Pada hal ini, PPAT mempunyai peranan guna menentukan suatu sikap apakah dapat dicantumkan pada akta atau tidak dan keputusan yang

diambil harus berdasar pada alasan hukum yang harus dijelaskan.⁴⁷

D. Tinjauan Tentang Akta Otentik

Seperti yang tertuang pada pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang - Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Maka dari itu, di tempat akta itu dibuat. Akta otentik merupakan bukti utama, sebab pada keperdataan seringkali orang dengan sadar menyediakan bukti yang bisa digunakan apabila timbul suatu perselisihan dan bukti yang berupa tulisan. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibubuhi tangan. Dari bukti tulisan tersebut, terdapat bagian yang berharga untuk dilakukan pembuktian seperti pembuktian tentang akta. Dimana, suatu akta ialah tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya. Tulisan dapat dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu: akta dan tulisan - tulisan lainnya. Pada suatu akta, pembubuhan tanda tangan ialah hal tersebut penting karena dianggap bertanggung jawab untuk menjamin kebenaran dari suatu peristiwa yang dicatat dalam dokumen tersebut. Dokumen yang memiliki kekuatan bukti yang khusus disebut dokumen otentik. Dokumen otentik ini berfungsi sebagai bukti, membantu meyakinkan hakim tentang kebenaran suatu argumen dalam proses persidangan.⁴⁸

Akta otentik yang dibuat oleh ada 2 (dua) macam, yaitu:

⁴⁷ Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm.45

⁴⁸ Alim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Op.Cit, hlm.21.

1. Akta yang dibuat oleh atau umumnya digadang dengan sebutan *Akta Relas* atau *Berita Acara*;
2. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) , juga biasa dikenal dengan sebutan *Akta Pihak* atau *Akta Partij*.

Pada akta relaas, mencantumkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh yang dilakukan para pihak. Dan akta pihak adalah akta yang dibuat di hadapan atas permintaan para pihak dan berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang ditetapkan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan. Lalu, pernyataan atau keterangan para pihak tersebut dicantumkan pada akta. Suatu akta otentik merupakan akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang - undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa. Oleh karenaitu, ditempat dimana akta itu dibuat. Melihat ketentuan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa guna memenuhi klasifikasi menjadi akta yang otentik, maka suatu akta harus memenuhi syarat - syarat seperti:

1. Akta harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstan*) seorang pejabat umum.
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.⁴⁹

Arti dari dibuat oleh merupakan dokumen yang disusun oleh seorang pejabat publik yang mengesahkan secara otentik suatu sikap yang dikerjakan

⁴⁹Herry Susanto, *Peranan Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Berkontrak*, (Yogyakarta: FHUII Press, 2010), hlm.91.

atau kejadian yang diamati atau disaksikan oleh pejabat publik itu sendiri saat menjalankan tugasnya, jenis dokumen semacam ini umumnya disebut sebagai Akta Berita Acara (*relaas akte*) atau Akta Pejabat (*ambtelijke akte*). Pengertian dari dihadapan yaitu bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak yang bersumber dari pernyataan, keterangan, hal tentang hak dan kewajiban ataupun syarat - syarat yang dikehendaki para pihak, yang nantinya dikonstantir dalam suatu akta otentik oleh pejabat umum, lazimnya akat seperti ini disebut dengan Akta Para Pihak (*partij akte*). Bentuk yang telah ditentukan artinya bahwa dalam pembuatannya, akta tersebut harus sesuai dengan bentuk atau format yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundangan yang berlaku. Pejabat umum sebagaimana dimaksud harus mempunyai wewenang guna membuat akta itu. Pejabat umum yang mempunyai wewenang dapat diartikan berwenang :⁵⁰

1. Membuat akta otentik yang dibuatnya artinya tidak semua pejabat umum dapat membuat semua akta, namun seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Saat akta itu dibuat ialah seorang pejabat umum tidak boleh membuat suatu akta dimana pada saat itu dirinya dalam keadaan tidak aktif sebagai pejabat umum (belum disumpah, cuti, pensiun maupun diberhentikan).
3. Sesuai kedudukannya membuat akta itu memiliki arti bahwa pejabat umum

⁵⁰ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.94-95.

itu hanya berwenang membuat akta otentik dalam wilayah yang baginya ia berwenang untuk melakukannya. Jika akta tersebut dibuat diluar regional yang baginya tidak berwenang maka aktanya menjadi tidak sah. Sementara dokumen yang dibuat oleh PPAT merupakan akta yang terkait dengan tindakan hukum tertentu mengenai kepemilikan tanah dan kepemilikan unit rumah susun yang berada di wilayah kerjanya. Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu :Akta PPAT sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;

4. Akta PPAT akan menjadi dasar guna pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Walaupun PPAT memiliki peran guna mengampu aktualisasi pendaftaran tanah melangkaui pembuatan dokumen otentik tentang tindakan hukum terkait kepemilikan tanah, dokumen tersebut tetap ada pada dalam domain hukum perdata, bukan hukum publik. Akta PPAT ialah hasil dari tugas seorang pejabat publik sebagai bukti terdapat tindakan hukum terkait kepemilikan tanah untuk menciptakan alat bukti dan untuk keperluan pendaftaran tanah..⁵¹

E. Dasar PPAT Dalam Membuat Akta

PPAT memiliki peran guna mengampu akta otentik tentang seluruh perbuatan, perjanjian maupun keputusan yang semestinya oleh peraturan

⁵¹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm.33.

perundang-undangan dan dikehendaki oleh peraturan hukum dan diinginkan dari pihak terlibat guna dicatat kedalam akta otentik. Olehnya, PPAT pun mampu tanggung jawab lain yang tercantum pada peraturan hukum Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Peraturan perundang-undangan yakni aturan tertulis yang dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang berperan dan berlaku luas, sehingga dianggap benar dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat selama disahkan oleh peraturan undang - undang yang lebih tinggi.⁵²

Dasar hukum lain bagi PPAT dalam pembuatan akta adalah Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan. Setelah diberlakukannya peraturan tentang jabatan ini, semua kegiatan dalam penyusunan dokumen mengacu pada ketentuan yang tercantum dalam undang-undang tentang jabatan tersebut. Selain dari beberapa undang-undang yang disebutkan sebelumnya, Ikatan Notaris Indonesia (INI) juga telah menyetujui pembentukan sebuah peraturan tambahan berupa kode etik yang harus dipatuhi oleh setiap anggota dalam menjalankan tugas dan jabatannya selain dari peraturan jabatan yang sudah ada.

F. Syarat Sah Pembuatan Kontrak

1. Syarat Formal Akta Otentik

Surat tanda bukti adalah dokumen yang sengaja disusun guna mengonfirmasi keaslian suatu kejadian/tindakan hukum. Pejabat yang

⁵²Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2015, hlm.51-57.

memiliki kewenangan adalah individu yang diberi otoritas oleh hukum guna membuat akta, yang disebut PPAT. Akta otentik harus mengikuti format yang telah ditetapkan dan diatur dalam peraturan perundang – undangan, termasuk struktur seperti bagian awal, isi dan penutup. Sesuai dengan ketentuan hukum, akta otentik yang dibuat harus sesuai dan tidak bersebrangan dengan Undang-Undang yang berlaku, baik yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan maupun dalam peraturan hukum lainnya.⁵³

Sebuah kesepakatan yang dicatat dalam bentuk akta otentik, disepakati oleh para pihak dihadapan PPAT, yang didasarkan pada prinsip kepatutan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, tidak dianggap sebagai persyaratan sahnya kesepakatan, karena ketentuan mengenai syarat sahnya kesepakatan telah diatur secara khusus dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam konteks prinsip *null and void* pembatalan sebuah kesepakatan tidaklah menjadi kewenangan PPAT, karena hal ini merupakan kewenangan hakim yang didasarkan pada permohonan salah satu pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Sebagai pejabat publik, PPAT hanya bertugas menilai kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tanpa campur tangan. Penilaian ini dijelaskan sebagai memberikan penjelasan kepada para pihak yang akan membuat perjanjian

⁵³Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm.167-168.

di hadapan PPAT..⁵⁴

Dari sekian banyak asas hukum yang ada, asas-asas fundamental yang melingkupi hukum kontrak ialah:

- a. *Asas Konsensualisme*, bahwa perjanjian tercipta disebabkan terdapat perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada intinya dapat dibuat tanpa keterikatan pada bentuk dan tidak selalu harus dicapai secara formal, namun bisa terjadi melalui kesepakatan semata.
- b. *Asas kekuatan mengikat perjanjian (verbindende kracht der overeenkomst)*, para pihak wajib menjalankan apa yang telah disetujui dalam perjanjian yang mereka buat.
- c. *Asas kebebasan berkontrak (contractsvrijheid)*, Masing-masing pihak mempunyai kebebasan guna menyusun perjanjian sesuai kemauan masing-masing, dan setiap individu memiliki kebebasan untuk menjalin kesepakatan dengan siapa pun yang diinginkannya. Pihak-pihak juga memiliki hak untuk menentukan isi dan persyaratan perjanjian, dengan syarat bahwa perjanjian tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku, termasuk aturan yang berkaitan dengan ketertiban umum dan moralitas.

Sudikno Mertokusumo menyimpulkan bahwa asas hukum merupakan gagasan pokok yang secara umum menjadi dasar pembentukan hukum positif. Oleh karena itu, asas hukum umumnya tidak diatur secara

⁵⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:PT Intermasa, 1996), hlm.17.

spesifik dalam peraturan tetapi menjadi prinsip yang mendasari pembentukannya. Hal ini karena sifatnya yang abstrak dan umum. Ada dua jenis akta, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum dan akta yang dibuat di hadapan pejabat umum. Akta yang dibuat oleh pejabat umum disebut *relaas acten* atau akta berita acara yang berisi deskripsi dari tindakan atau perbuatan para pihak yang disaksikan oleh pejabat umum atas permintaan mereka untuk dituangkan ke dalam bentuk akta otentik..⁵⁵

Jika pejabat umum ditempatkan sebagai pihak yang ikut serta atau membantu para pihak dengan membuat atau menyisipkan keterangan palsu dalam akta otentik, atau jika pejabat umum dijadikan tergugat dalam konteks akta yang dibuat oleh atau di hadapan mereka, hal tersebut dapat merusak integritas akta otentik dan melemahkan institusi pejabat umum. Ini bisa menjadi masalah karena pemahaman yang kurang jelas di kalangan aparat hukum terkait peran serta akta otentik dan pejabat umum di Indonesia.

2. Iktikad Baik Pembuatan Kontrak

Di Indonesia, prinsip iktikad baik diatur pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menegaskan, perjanjian harus berjalan dengan itikad baik. Prinsip iktikad baik, *fair dealing*, keadilan, dan kepatutan ialah prinsip dasar pada dunia bisnis.

Iktikad baik bukan saja mencakup sikap dari para pihak, namun juga mesti memperhitungkan nilai-nilai yang dianut oleh masyarakat,

⁵⁵ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: FH UI, 2003), hlm.216-231.

karena itikad baik ialah bagian dari budaya masyarakat. Iktikad baik ini merefleksikan ambang batas keadilan dan moralitas yang dianut oleh masyarakat. Iktikad baik yang bersifat objektif adalah konsep yang mengacu pada norma perilaku dalam kontrak yang mempertimbangkan apakah tindakan para pihak sesuai atau tidak dengan standar itikad baik.

etika para pihak mematuhi ketentuan yang ada dalam kontrak atau perjanjian yang mereka buat, hal tersebut berkaitan dengan prinsip *Pacta Sunt Servanda*. Melalui kesepakatan para pihak, kontrak memperoleh kekuatan yang sama seperti hukum. Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan hukum menjadi hukum bagi mereka (*cum nexum faciet mancipiumque, uti lingua mancouassit, ita jus esto*). Asas tersebut lah yang menjadi kekuatan mengikatnya kontrak (*verbindende kracht van de overereenkomst*). Hal ini bukan hanya merupakan tanggung jawab moral, tetapi juga merupakan kewajiban hukum yang harus dipatuhi. Dalam hukum positif, prinsip ini diakui dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala kesepakatan yang sah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan peraturan UU guna pihak yang mendeklarasikannya.

Pedoman guna menentukan keabsahan dalam sistem hukum perjanjian Indonesia diatur di Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal tersebut menguraikan 4 syarat yang harus ditaati agar suatu perjanjian dianggap sah, yakni:

- a) Kesepakatan yang melingkupi mereka;

- b) Kecakapan guna membuat suatu lingkup;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pasal 1108 Code Civil Perancis mengatur hal yang serupa. Pasal tersebut menetapkan 4 persyaratan esensial untuk validitas perjanjian yang mirip terkait ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karena itu, jika sebuah kontrak mengalami cacat disebabkan kesepakatan yang dibuat di bawah tekanan, penipuan, kesalahan, atau penyalahgunaan situasi, konsekuensinya dapat dibatalkan. Begitu juga, jika perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak kompeten, hal tersebut tidak akan batal kecuali jika ada pembatalan resmi; jika tidak, perjanjian tetap sah.⁵⁶

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat dua jenis syarat untuk keabsahan perjanjian. Dua syarat pertama disebut syarat subjektif karena berkaitan dengan pihak yang terlibat dalam perjanjian, sementara dua syarat terakhir disebut syarat objektif karena berkaitan dengan substansi atau isi perjanjiannya. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal secara hukum, artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak ada ikatan hukum yang terbentuk.

Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal secara hukum, namun salah satu pihak memiliki hak untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut. Pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut adalah pihak yang tidak memiliki kapasitas hukum atau

⁵⁶Habib Adjie, *Hukum Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan)*, Op.Cit, hal. 121.

pihak yang memberikan persetujuannya secara tidak bebas. Oleh karena itu, perjanjian yang telah dibuat tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak untuk meminta pembatalan. Sebuah perjanjian yang mengalami cacat pada subjeknya tidak selalu berakibat langsung batal, tetapi memberikan peluang untuk dibatalkan, sementara perjanjian yang mengalami cacat dalam objeknya akan batal secara hukum

Di dalam hukum kontrak, iktikad baik memiliki 3 (tiga) fungsi :

- a) Bahwa seluruh kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan iktikad baik;
- b) Fungsi menambah;
- c) Fungsi membatasi dan meniadakan.

Semua kontrak harus diterjemahkan sesuai dengan prinsip iktikad baik, yang berarti bahwa sebuah kontrak terdiri dari serangkaian kata. Oleh karena itu, untuk menetapkan isi kontrak, penafsiran perlu dilakukan agar maksud para pihak dalam kontrak dapat dipahami dengan jelas. Corbin menyatakan bahwa penafsiran atau interpretasi kontrak adalah proses memberikan makna pada simbol yang dapat diinterpretasikan. Pasal 1381 BW memberikan prinsip lain, yaitu interpretasi harus sejalan dengan sifat kontrak tersebut. Setiap jenis kontrak memiliki karakteristiknya sendiri. Semua ini dipertimbangkan dengan memperhatikan bagaimana setiap janji dalam kontrak berhubungan dengan bagian lainnya. Oleh karena itu, kriteria yang digunakan untuk menafsirkan suatu kontrak tidak hanya didasarkan pada individu yang melakukan interpretasi, tetapi juga

memperhitungkan pandangan masyarakat dan tempat kontrak tersebut dibuat.⁵⁷

Iktikad baik memiliki kemampuan untuk melengkapi isi suatu perjanjian tertentu, dan juga dapat menambahkan kata-kata ke dalam ketentuan Undang-Undang yang berkaitan dengan perjanjian tersebut. Fungsi ini digunakan ketika hak dan kewajiban yang timbul antara para pihak tidak secara jelas diungkapkan dalam kontrak. Dalam hal suatu perjanjian khusus atau ketentuan tertentu dalam kontrak atau Undang-Undang tentang kontrak dapat diabaikan jika kondisi telah berubah sejak pembuatan kontrak sehingga pelaksanaannya menjadi tidak adil. Dalam situasi tersebut, kewajiban kontraktual dapat dibatasi bahkan dihilangkan sepenuhnya berdasarkan prinsip iktikad baik.

G. Akta PPAT Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan

1. Karakter Akta Otentik PPAT

Pembuktian dengan tulisan dapat dilakukan menggunakan tulisan-tulisan otentik maupun tulisan-tulisan di bawah tangan. Tulisan-tulisan otentik, seperti akta otentik, dibuat sesuai dengan format yang telah diatur oleh undang-undang, dihadapan pejabat-pejabat yang memiliki kewenangan, dan di tempat pembuatan akta tersebut. Akta otentik dapat dibuat oleh berbagai pihak, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, dan Pegawai Kantor Catatan Sipil. Di sisi lain, tulisan di bawah tangan, atau yang dikenal juga sebagai akta di bawah

⁵⁷ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Bina Cipta, 1989), hlm.93-94.

tangan, dibuat dalam format yang tidak diatur oleh undang-undang, tanpa kehadiran pejabat umum yang berwenang. Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan maksud untuk digunakan sebagai bukti.

Dalam kenyataan ada tulisan yang dibuat tidak dengan tujuan sebagai alat bukti, tapi dapat dipergunakan sebagai alat bukti, jika hal seperti ini terjadi agar mempunyai nilai pembuktian harus dikaitkan atau didukung dengan alat bukti lainnya. Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut, yaitu dalam nilai pembuktian, akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik, jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada Hakim. Baik alat bukti akta di bawah tangan maupun akta otentik keduanya harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dan secara materi mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt*

servanda).⁵⁸

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh bentuknya sudah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN. Sebagai bahan perbandingan kerangka atau susunan akta yang tersebut dalam Pasal 38 UUJN berbeda dengan yang dipakai dalam Peraturan Jabatan (PJJ). Dalam PJJ kerangka akta atau anatomi akta terdiri dari :

- a. Kepala (*hoofd*) Akta : yang memuat keterangan-keterangan dari mengenai dirinya dan orang-orang yang datang menghadap kepadanya atau atas permintaan siapa dibuat berita acara
- b. Badan Akta : yang memuat keterangan-keterangan yang diberikan oleh pihak-pihak dalam akta atau keterangan-keterangan dari mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan
- c. Penutup Akta : yang memuat keterangan dari mengenai waktu dan tempat akta dibuat, selanjutnya keterangan mengenai saksi-saksi, dihadapan siapa akta dibuat dan akhirnya tentang pembacaan dan penandatanganan dari akta itu.

Perbedaan antara Pasal 38 dengan PJJ mengenai kerangka akta terutama dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a dan b mengenai awal atau kepala akta dan badan akta. Dalam Peraturan Jabatan , Kepala akta hanya berisi informasi mengenai posisi dan nama-nama para pihak yang terlibat atau hadir, sesuai dengan Pasal 38 ayat (2) UUJN yang mencantumkan judul

⁵⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Administratif Sebagai Pejabat Publik*, Op.Cit, hlm.73-75

akta, nomor akta, waktu dan tanggal pembuatan, serta identitas lengkap dan lokasi para pihak terlibat. Seperti perbedaan yang perlu dicatat yakni terkait dengan identitas para pihak atau penghadap.⁵⁹

Menurut Peraturan Jabatan, identitas para pihak atau penghadap termasuk dalam bagian kepala akta, sementara dalam Pasal 38 ayat (2) UUJN, identitas mereka bukanlah bagian dari kepala akta, tetapi termasuk dalam badan akta (Pasal 38 ayat (3) huruf a). Dalam Peraturan Jabatan Notaris, badan akta berisi isi akta yang disesuaikan dengan keinginan atau permintaan para pihak atau penghadap.

Perubahan dari Peraturan Jabatan Notaris (PJN) yang menyertakan identitas para pihak atau penghadap sebagai bagian dari kepala akta, kemudian diubah dalam Pasal 38 ayat (3) huruf b UUJN agar identitas para pihak atau penghadap menjadi bagian dari badan akta, telah menimbulkan kebingungan dalam menetapkan isi akta. Ini menghasilkan interpretasi bahwa identitas para pihak dalam akta merupakan bagian integral dari isi akta. Penyertaan identitas para pihak adalah bagian dari prosedur formal akta, bukan substansi atau konten dari akta itu sendiri. Dalam hal ini, Pasal 38 ayat (2) dan (3) telah menyatukan antara persyaratan formal dan substansi akta. Akta merupakan perjanjian yang mengikat para pihak yang membuatnya, oleh karena itu, semua syarat sah

⁵⁹Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap sebagai Pejabat Publik*, Op.Cit, hlm.114-116.

perjanjian harus dipenuhi.⁶⁰

Pasal 1320 KUH Perdata mengatur tentang persyaratan yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian sah. Persyaratan ini terbagi menjadi dua, yaitu persyaratan subjektif yang berkaitan dengan pihak yang membuat perjanjian, termasuk kesepakatan dan kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum, serta persyaratan objektif yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau objek yang menjadi perbuatan hukum oleh kedua belah pihak, termasuk adanya suatu hal tertentu dan sebab yang sah. Jika persyaratan subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, seperti orang tua, wali, atau pengampu. Untuk menghindari risiko pembatalan, bisa diminta konfirmasi dari pihak-pihak yang berkepentingan bahwa perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat. Jika persyaratan objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal secara hukum tanpa perlu permintaan dari para pihak, sehingga dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Pembatalan mutlak perjanjian dapat juga terjadi jika suatu perjanjian 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, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara

⁶⁰Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 269-270

dan bentuk apapun.⁶¹

Misalnya jikasuat perjanjian wajib dibuat dengan akta (atau Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT), tapi ternyata tidak dilakukan, maka perbuatan hukum atau perjanjian tersebut batal demi hukum.Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta .Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta.Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapatdibatalkan.

Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum. Oleh karena Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN telah menentukan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif bagian dari badan akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta karena tidak memenuhi syarat subjektif, oleh karena itu, semua bagian dari badan akta, termasuk awal akta, dianggap dibatalkan. Meskipun syarat subjektif tidak terpenuhi, selama tidak ada tuntutan pembatalan melalui gugatan dari pihak-pihak tertentu, isi akta yang mencakup syarat objektif tetap mengikat para pihak. Ini berbeda

⁶¹ *bid*, hlm.277-278.

dengan ketika syarat objektif tidak terpenuhi, di mana akta dianggap tidak pernah ada.⁶²

2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Akta yang disusun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyanggah bukti kuat sebagai akta yang otentik:

- a. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*); Pada aspek visual, nilai bukti dari suatu akta adalah bahwa akta tersebut harus diperiksa dalam kondisi sebagaimana adanya, tanpa mempermasalahkan substansi isinya. Dari segi visual, tidak ada kebutuhan untuk membandingkan dengan bukti lainnya. Jika ada yang meragukan bahwa suatu akta tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, maka pihak tersebut harus membuktikan bahwa secara visual akta tersebut tidak memenuhi standar sebagai akta otentik. Jika seseorang menyangkal atau menolak bahwa secara visual akta tersebut adalah akta otentik, maka pembuktian harus mengacu pada syarat-syarat yang ditetapkan untuk akta otentik. Untuk membuktikan hal ini, seseorang harus mengajukan gugatan ke pengadilan. Penggugat harus mampu membuktikan bahwa secara visual akta yang menjadi subjek gugatan tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik.⁶³
- b. Formal (*Formele Bewijskracht*); Aspek formal memastikan bahwa dalam suatu akta, kejadian dan fakta yang terjadi benar-benar

⁶²Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung:PT. Citra AdityaBakti, 2005), hlm.1-3.

⁶³Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung:Mandar Maju,2000), hlm.3.

diungkapkan atau dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat pada waktu yang tercatat dalam akta, sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam pembuatan akta. Secara formal, hal ini melibatkan bukti terhadap kebenaran dan kepastian terkait hari, tanggal, bulan, tahun, waktu penghadapan, identitas para pihak yang terlibat, tanda tangan dan paraf mereka, serta dokumentasi atas apa yang dilihat, disaksikan, didengar, dan dicatat oleh para pihak yang terlibat dalam akta.

- c. Materil (*Materiele Bewijskracht*); Ketepatan mengenai substansi suatu akta memiliki signifikansi penting, di mana apa yang terdapat di dalamnya menjadi bukti yang sah terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan atau mereka yang memperoleh hak serta memiliki keberlakuan umum, kecuali jika ada pembuktian sebaliknya. Isi atau pernyataan yang dicatat dalam akta oleh pejabat atau dalam berita acara atau oleh para pihak yang dihadapkan kepada pejabat dan para pihak harus dievaluasi secara cermat. Jika seseorang hendak membuktikan substansi dari suatu akta, maka ia harus dapat membuktikan bahwa isi akta tersebut tidak mencerminkan kejadian atau pernyataan yang sebenarnya, atau bahwa pihak yang awalnya memberikan pernyataan yang benar di hadapan pejabat, kini telah memberikan pernyataan yang tidak benar, dan untuk menyangkal aspek substansial dari akta tersebut, hanya pihak yang terlibat yang dapat melakukannya. Akta PPAT berisi keterangan dan pernyataan para pihak dibuat atas kehendak atau permintaan para pihak, dan

PPAT membuatnya dalam bentuk yang sudah ditentukan menurut Undang-Undang. bukan pihak dalam akta tersebut, pencantuman nama PPAT dalam akta karena perintah Undang-Undang. Membatalkan akta PPAT berarti secara lahiriah tidak mengakui akta tersebut, dengan demikian akta tersebut bukan akta. Penilaian akta PPAT secara lahiriah bukan akta PPAT, maka harus dibuktikan dari awal sampai dengan akhir akta bahwa ada syarat yang tidak dipenuhi mengenai bentuk suatu akta PPAT. Jika dapat dibuktikan bahwa akta PPAT tersebut tidak memenuhi syarat sebagai sebuah akta PPAT, maka akta tersebut akan mempunyai nilai pembuktian sebagaimana akta dibawah tangan yang penilaian pembuktiannya tergantung kepada pengakuan para pihak dan hakim.⁶⁴

⁶⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Op.Cit, hlm.3.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Bagi PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Secara Melawan Hukum

1. Pembatalan Akibat Peristiwa Perdata

a. Wanprestasi

Dalam kontrak baku, seringkali terdapat ketentuan di mana pihak-pihak telah sepakat untuk mengabaikan atau mengesampingkan Pasal 1266 KUH Perdata. Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan kepada hakim. Dalam hal ini, wanprestasi merupakan syarat batal. Akan tetapi, bahwa dalam hal terjadi wanprestasi perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi harus dimintakan pembatalan kepada hakim dengan alasan antara lain bahwa sekalipun debitur sudah wanprestasi, hakim masih berwenang untuk memberi kesempatan kepadanya untuk memenuhi perjanjian.⁶⁵

Suatu hal dapat dikatakan wanprestasi apabila melanggar kewajiban kontraktual. Melanggar kewajiban kontraktual tidak berarti hanya melanggar isi perjanjian dalam kontrak saja tetapi juga melanggar kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang, seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Kewajiban kontraktual yang pertama dapat berasal dari peraturan perundang-undangan dan berasal dari kesepakatan atau kontrak yang dibuat oleh para pihak

⁶⁵ Rosa Agustina, dkk, *Hukum Perikatan*, (Denpasar:Pustaka Larasan, 2012), hlm.3

untuk menimbulkan suatu prestasi.

Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan, pemenuhan utangnya kepada kreditur. Dalam melaksanakan prestasi tersebut, ada kalanya debitur tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya yang kemungkinan alasannya yaitu :⁶⁶

- a) Karena kesalahan debitur, baik itu sengaja maupun karena kelalaian;
- b) Karena disebabkan oleh situasi darurat atau kejadian di luar kendali debitur sehingga debitur tidak bertanggung jawab.

Jika ketidakpenuhan kewajiban prestasi terjadi karena tindakan salah debitur, baik disengaja maupun tidak, dan semua ini dapat disalahkan kepadanya, maka hal itu dianggap sebagai wanprestasi oleh debitur.

b. Perbuatan Melawan Hukum

Perilaku melawan hukum merujuk pada tindakan yang tidak sejalan dengan hukum perdata. Ini berbeda dengan pelanggaran hukum pidana karena kata lainnya disebut “perbuatan pidana” ber makna, implikasi, dan regulasi hukum yang benar-benar tidak sama. Sebabnya, inti dari pembentukan sistem hukum yang selanjutnya diketahui sebagai perbuatan melawan hukum ialah guna menuju dalam bahasa Latin

⁶⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap sebagai Pejabat Publik* Op.Cit, hlm. 120-125.

sebagai : “*Juris praecepta sunt haec; honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere.*” (Semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain; dan memberikan orang lain haknya).⁶⁷

Pasal 1365 KUH Perdata menjelaskan bahwa sikap melawan hukum adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilaksanakan individu, sebab kesalahannya, mengakibatkan ruginya guna individu lain. Sebuah definisi berbeda terkait sikap melawan hukum adalah ketika tindakan tersebut mengganggu keseimbangan sosial dalam suatu masyarakat. Gangguan ini tidak hanya terjadi ketika hukum masyarakat dilanggar secara langsung, tetapi juga ketika nilai-nilai moral, keagamaan, dan etika dalam masyarakat dilanggar secara langsung.

Dalam bidang ilmu hukum, terdapat tiga kategori perbuatan yang dikenal melawanhukum, yaitu sebagai berikut :

- 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaanmeupun kelalaian);
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Meskipun hanya ada 15 Pasal yang mengatur perbuatan melawan hukum dalam KUH Perdata, fakta mendeskripsikan bahwasanya gugatan perdata pada pengadilan lebih sering berfokus pada gugatan perbuatan melawan hukum, selain gugatan wanprestasi. *Onrechtmatige daad* sebagai “perbuatan melawan hukum” lebih

⁶⁷ Habib Adjie, KarakterYuridisAkta_IndonesiaNotaryCommunity.htm, Op.Cit.

tepat dibanding “perbuatan melanggar hukum”. Dalam kata “melawan” dapat mencakup perbuatan yang didasarkan baik secara sengaja maupun lalai. Sementara kata “melanggar” cakupannya hanya pada perbuatan yang berdasarkan kesengajaan saja.⁶⁸

Rumusan Pasal 1365 KUH Perdata adalah “tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Perbuatan melawan hukum lebih sering dikonotasikan sebagai tindakan yang menyebabkan cedera daripada melanggar perjanjian. Terlebih lagi, gugatan perbuatan melawan hukum umumnya tidak berhubungan dengan kontrak secara langsung.

Tanggung jawab dalam perbuatan melawan hukum berfungsi untuk melindungi hak-hak individu. Hukum terkait perbuatan melawan hukum menguraikan hak-hak dan kewajiban saat seseorang melakukan tindakan, baik itu kesalahan, kelalaian, atau tindakan yang menyebabkan kerugian bagi orang lain. Di Indonesia, perbuatan melawan hukum secara normatif merujuk pada Pasal 1365 KUH Perdata. Pasal tersebut menetapkan bahwa setiap tindakan melawan hukum yang menyebabkan kerugian pada orang lain mengharuskan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum memiliki beberapa unsur, yaitu:

- a) *Perbuatan*; Unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat dibagi menjadi 2 (dua) kategori yakni perbuatan yang terjadi secara disengaja (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang

⁶⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Sebagai Pejabat Publik*, Op.Cit, hlm

merupakan kelalaian (pasif/tidak berniat melakukannya).

a. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Perbuatan pada unsur pertama dianggap memenuhi unsur kedua yaitu melawan hukum jika memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;

Melanggar hak subjektif orang lain berarti menyalahi kekuasaan spesifik yang diberikan oleh hukum kepada individu. Karakteristik inti dari hak subjektif adalah kekuasaan khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yang memilikinya untuk kepentingan pribadinya.

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Intinya adalah perilaku yang bertentangan dengan ketentuan hukum, yakni semua aturan yang sah dan dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan mempunyai daya ikat keluar.

3. Bertentangan dengan kesusilaan;

Kaidah kesusilaan diartikan sebagai norma-norma sosial dalam masyarakat, sepanjang norma tersebut diterima oleh anggota masyarakat sebagai bentuk peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Perbuatan yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan yaitu perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak dan perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi

orang lain berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan.

a. Ada kesalahan;

Unsur ini menekankan pada kombinasi unsur kesalahan dan unsur melawan hukum, dimana perbuatan yang meliputi kesengajaan atau kelalaian adalah yang memenuhi unsur-unsur melawan hukum. Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatannya yang salah.

b. Ada kerugian, dan;

Pasal 1365 KUH Perdata menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi. Dalam Pasal 1371 KUH Perdata (2) KUH Perdata memberikan sedikit pedoman untuk itu dengan menyebutkan bahwa penggantian ganti kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan. Kemudian dalam Pasal 1372 ayat (2) KUH Perdata menyatakan bahwa dalam menilai satu dan lain, hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan.

c. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan

kerugian.

Ada 2 (dua) ajaran yang berkaitan dengan hubungan kausal, yaitu :

1. *Teori Conditio Sine Qua Non (Van Buri)*

Tiap-tiap masalah yang merupakan syarat untuk timbulnya suatu akibat adalah sebab dari akibat.

2. *Teori Adequate Veroorzaking (Von Kries)*

Bahwa perbuatan yang harus dianggap sebagai sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan akibat.

Hal lain yang menjadi parameter dalam menilai pelanggaran oleh PPAT adalah apakah tindakannya bertentangan dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, termasuk apakah tindakan tersebut melanggar Pasal-Pasal tertentu. Dengan demikian, pemidanaan terhadap PPAT dapat saja dilakukan dengan batasan, jika :

1. Ada tindakan hukum dari PPAT terhadap aspek formal akta yang disengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat dihadapan PPAT atau oleh PPAT sepatutnya untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindakan pidana;
2. Ada tindakan hukum dari PPAT dalam membuat akta dihadapan atau oleh PPAT yang jika diukur berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak sesuai;

3. Tindakan PPAT yang tidak sejalan dengan penilaian instansi yang berwenang, serta yang berhak memeriksa, adalah tanggung jawab Majelis Pengawas. Majelis tersebut bertugas memastikan bahwa tanggal, bulan, tahun, dan waktu menghadap yang tercatat di bagian awal akta benar-benar mencerminkan waktu para pihak menghadap dan menandatangani akta. Semua prosedur pembuatan harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya UUJN. Jika salah satu pihak yang tercantum dalam akta merasa bahwa waktu dan tanggal yang tertera dalam salinan atau minuta akta tidak sesuai dengan pengalaman sebenarnya, hal ini dianggap sebagai penolakan terhadap kepastian waktu yang dicatat dalam akta.

2. Pembatalan Akibat Peristiwa Administratif

Akta yang secara semula memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, namun melanggar ketentuan tertentu, akan mengalami penurunan nilai pembuktian sehingga berubah menjadi memiliki kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan. Perubahan ini merupakan evaluasi terhadap alat bukti yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian akan tetap sempurna jika semua pihak mengakui keabsahannya. Bahkan jika para pihak secara jelas mengakui sebuah akta yang melanggar ketentuan tertentu yang diatur dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan, maka akta tersebut akan tetap mempertahankan kekuatan pembuktian yang kuat dan mengikat semua pihak yang terlibat.

Guna menetapkan akta yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai

akta dibawah tangan, dapat dilihat dan ditentukan dari :

1. Isi (dalam) aturan khusus dengan tegas menyatakan bahwa disaat ada kesalahan, dokumen tersebut akan diklasifikasikan sebagai akta yang memiliki kekuatan bukti serendah akta dibawah tangan;
2. Jika tidak secara eksplisit dikatakan pada aturan terkait sebagai dokumen dengan kekuatan bukti sebagaimana akta dibawah tangan, maka bila aturan lain menganggapnya melanggar berdasarkan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan, dokumen tersebut akan dianggap batal secara hukum.

Pasal 1869 BW tercantum bahwasannya batasan mengenai akta yang memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi persyaratan tertentu, karena :

- a. Pejabat Publik yang bersangkutan tak memiliki kewenangan; atau
- b. Tidak mempunyai pejabat publik yang bersangkutan; atau
- c. Cacat dalam bentuknya.

Namun, hal tersebut masih menyangang kekuatan pembuktian sebagaimana akta dibawah tangan apabila dibubuhi tandatangan dari para pihak. Pasal-pasal spesifik pada Undang-Undang Jabatan dan Pasal 1869 BW menegaskan bahwa jika dilanggar oleh sesuatu, maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta dibawah tangan. Misalnya, Pasal 16 ayat (1) huruf I dan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8) yang mengacu pada cacat bentuk akta, di mana pendiktean akta dari pihak terkait di depan pihak - pihak dan saksi ialah keharusan guna memaparkan

kesesuaian akta dengan kehendak yang bersangkutan, dan sesuai pemaparan, hal tersebut wajib terlampir pada akhir akta .

1. Pasal 41 yang merujuk ke Pasal 39 dan 40 membahas aspek subjektif yang diperlukan agar suatu akta menjadi sah, yaitu kemampuan guna melakukan suatu tindakan hukum dengan cakap.

Otentisitas atau batalnya suatu akta bisa berdampak akibat yang bervariasi terhadap pihak yang tercakup, yaitu :

- a. Otentisitas akta hilang dikarenakan akta tersebut dinyatakan batal, sehingga tindakan hukum yang terlampir didalamnya juga dinyatakan batal. Hal ini terjadi saat suatu perbuatan hukum yang diwajibkan oleh Undang-Undang untuk dicatat dalam sebuah akta otentik;
- b. Akta tak serta batal, atau perbuatan hukum yang terlampir tidak ikut batal. Dikarenakan terjadi pada perbuatan hukum yang tak diwajibkan oleh Undang-Undang guna dilampirkan pada suatu akta otentik, namun para pihak yang menghendaki perbuatan hukum mereka bisa dibuktikan dengan suatu akta otentik, agar mendapatkan suatu pembuktian yang kuat;
- c. Akta tetap mempunyai otentisitas atau tindakan hukum yang terlampir dinyatakan batal. Hal ini dikarenakan ketentuan-ketentuan perjanjian tidak terpenuhi atau ada cacat dasar pada hak yang menjadi objek perjanjian, contohnya dalam transaksi jual beli yang didasarkan pada bukti palsu.

Penurunan kekuatan pembuktian akta dari status otentik menjadi akta di bawah tangan, serta cacat yuridis dalam akta yang menyebabkan dapat dibatalkan atau dianggap tidak ada (*non-existent*), hal itu disebabkan es pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 1869 BW dan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan . Kedua sanksi yang diatur dalam Pasal 1869 BW dan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan memiliki makna dan konsekuensi hukum yang berbeda dan bersifat alternatif. Untuk membedakan antara Pasal-Pasal yang dikenai sanksi di mana akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dan sanksi di mana akta menjadi batal demi hukum, terdapat batasan dan kriteria yang harus dipenuhi :

- a. Sanksi akta memiliki kekuatan bukti dibawah tangan, disebut secara eksplisit dalam Pasal-Pasal tersebut dan pelanggaran terhadap bentuk atau syarat formal akta ;
- b. Sanksi akta menjadi batal demi hukum, dikenakan terhadap pelanggaran yang tidak berkaitan dengan bentuk atau syarat formal akta dan dalam Pasal-Pasal tersebut tidak dicantumkan secara tegas sanksi atas pelanggarannya

B. Analisis Kasus

Dalam thesis ini, penulis berikan beberapa contoh kasus yang berakibat pada batalnya akta jual beli yang telah dibuat oleh Pengadilan. Batalnya akta jual beli ini dikarenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak yang membuat akta

otentik tersebut. Kasus pertama yakni Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Yk mengenai akta jual beli yang dibatalkan oleh Pengadilan karena PPAT yang membuat akta jual beli tanah tersebut memalsu tanda tangan para pihak, dikarenakan ada salah satu pihak yang tidak bersikap kooperatif agar segera diterbitkannya sertifikat jual beli sehingga menyebabkan PPAT memalsukan tanda tangan para pihak, lalu timbul gugatan dan akta jual beli tersebut dinyatakan dibatalkan demi hukum oleh Pengadilan. Kronologi singkat mengenai kasus tersebut yaitu :

1. Kasus I

- a. Endang Kusumawati, RR, disebut sebagai Penggugat I;
- b. Budi Mulyana, disebut sebagai Penggugat II;

M e l a w a n:

- a. Esnawan, SH, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), disebut Tergugat I;
- b. Yenny Kartika Sari, disebut sebagai Tergugat II;

1. Prasetyo Ikalaksana, disebut sebagai Turut Tergugat I;
2. cq, Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, disebut sebagai Turut Tergugat II.

- a. Bahwa pada 29 Juli 2012, telah terjadi transaksi jual beli antara PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II atas objek jual beli berupa sebidang tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 1148/Sosromenduran, seluas 347 m², diuraikan dalam Surat Ukur

tertangga 109 Juni 2009 Nomor : 00582 / 2009, terletak di Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta; D.I. Yogyakarta, atas nama Yenny Kartika Sari (TERGUGAT II);

- b. Bahwa atas transaksi tersebut, atas obyek sengketa dibeli PENGGUGATI dengan harga Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh riburupiah) dari PENGGUGAT II dan langsung dibayar lunas pada 29 Juli 2012;
- c. Bahwa transaksi jual beli atas objek sengketa dijual oleh PENGGUGAT II dengan mendasarkan pada Akta Pengikatan Jual Bell (PJB) Nomor 37 tanggal 19 September 2009 antara PENGGUGAT II selaku Pembeli dan TERGUGAT II selaku Penjual atas objek-sengketa, yang dibuat di hadapan dan PPAT Nukman Muhammad, S.H., M.M., M.Kn.;
- d. Bahwa atas pembuatan Pengikatan Jual Bell (PJB) tersebut, baik TERGUGAT II sebagai pihak Penjual maupun PENGGUGAT II sebagai pihak Pembeli telah hadir dan menandatangani Akta PJB Nomor 37 tanggal 19 September 2009 dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi ;
- e. Bahwa objek sengketa dibeli PENGGUGAT II dari TERGUGAT II dengan harga sebesar Rp. 1.214.500.000,- (satu milyar dua ratus empat belas jutalima ratus ribu rupiah) dan telah dibayar tunas oleh PENGGUGAT II kepada TERGUGAT II ;

- f. Bahwa selain membuat Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 37 tanggal 19 September 2009 di hadapan dan PPAT Nukman Muhammad, S.H., M.M., M.Kn., di antara PENGGUGAT II dan TERGUGAT II juga membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 38 tanggal 19 September 2009 dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT II untuk menjual, mengalihkan, melepaskan hak dan/atau memindahtangankan dengan cara apapun juga kepada pihak lain atas objek sengketa;
- g. Bahwa dengan dasar Akta Kuasa Menjual Nomor 38 tanggal 19 September 2009 inilah PENGGUGAT II menjual objek sengketa kepada PENGGUGAT I;
- h. Bahwa pada saat PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II ingin melakukan proses peralihan hak dan balik nama atas objek sengketa, PARA PENGGUGAT meminta pertimbangan dan berkonsultasi dengan TURUT TERGUGAT I yang bekerja di Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta guna mendapatkan informasi agar proses pengalihan hak dan pensertifikatan atas objek sengketa dapat dilakukan ;
- i. Bahwa menurut TURUT TERGUGAT I, dengan berdasarkan bukti-bukti dokumen yang ditunjukkan oleh PARA PENGGUGAT yang berupa Pengikatan Jual Beli, kuasa jual, sertifikat asli antara PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II atas jual beli tersebut dapat dilakukan dan yang bersangkutan siap membantu proses balik

nama;

- j. Bahwa di samping memberikan dokumen tersebut kepada TURUT TERGUGAT I, PARA PENGGUGAT menyarankan agar TURUT TERGUGAT I menghubungi dan PPAT Nukman Muhammad, S.H., M.M., M.Kn. namun pada saat dihubungi oleh TURUT TERGUGAT I, dan PPAT Nukman Muhammad, S.H., M.M., M.Kn memberikan informasi jual beli dan balik nama tidak bisa dilakukan, hal ini dikarenakan TERGUGAT II bersikap tidak kooperatif dengan tidak memenuhi undangan dan tidak memberikan serta tidak melengkapi persyaratan guna proses AJB, dalam pengalihan hak dan pensertifikatan atas objek sengketa;
- k. Bahwa kemudian PARA PENGGUGAT menyerahkan dokumen berupa Pengikatan jual Beli, Kuasa Jual, dan Sertifikat asli yang diperlukan untuk proses jual beli dan balik nama sertifikat atas obyek sengketa kepada TURUT TERGUGAT I dan menurut keterangan TURUT TERGUGAT I, semua dokumen tersebut akan diserahkan kepada TERGUGAT I selaku dan PPAT Wilayah Kota Yogyakarta yang telah sanggup untuk membantu proses balik nama atas sertifikat obyek sengketa;
- l. Bahwa pada tanggal 01 Agustus 2013, TERGUGAT I mengajukan permohonan atas pemeriksaan dan penyesuaian Sertifikat Hak Milik Nomor 1148/Sosromenduran atas nama Yenny Kartika Sari dengan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, yang

hasilnya bersih atau tidak sedang dalam sengketa;

- m. Bahwa berdasarkan hasil pengecekan tersebut, kemudian TERGUGAT I pada tanggal 09 September 2013, melalui karyawannya meminta tanda tangan PENGGUGAT I pada Surat Kuasa guna proses pembayaran BPHTB atas objek sengketa, dengan Penerima Kuasa adalah DESTIASIH ARUM PUTRI, salah satu pegawai di kantor milik TERGUGAT I;
- n. Bahwa setelah itu, tidak ada suatu perbuatan apapun terkait penyelesaian atas proses jual beli dan balik nama atas obyek sengketa, baik tanda tangan Akta jual Beli maupun tanda tangan akta lainnya, dan pada saat ditanyakan kepada TURUT TERGUGAT I selalu mengatakan sudah jalan dan tinggal menunggu sertifikat jadi;
- o. Bahwa pada bulan Oktober 2014, PENGGUGAT I diberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1148/Sosromenduran yang sudah beralih nama, dari atas nama Yenny Kartika Sari (TERGUGAT II) menjadi atas nama Raden Roro Endang Kusumawati (PENGGUGAT I) oleh TURUT TERGUGAT I;
- p. Bahwa seiring berjalannya waktu, setidaknya pada bulan September 2014, PARA PENGGUGAT mendapatkan Surat Panggilan dari Polresta Yogyakarta untuk memenuhi panggilan Penyidik terkait adanya dugaan tindak pidana pemalsuan surat terkait terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1148/Sosromenduran

atas nama Raden Roro Endang Kusumawati ;

- q. Bahwa atas adanya Surat Panggilan ini, tentu saja mengagetkan PARA PENGGUGAT, sebab PARA PENGGUGAT sama sekali tidak mengetahui terjadinya tindak pidana pemalsuan surat terkait terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1148/Sosromenduran atas nama Raden Roro Endang Kusumawati, sebagaimana yang disangkakan;
- r. Bahwa perbuatan TERGUGAT II yang bersikap tidak kooperatif dengan tidak memenuhi undangan, memberikan serta tidak mau melengkapi persyaratan guna proses AJB dalam pengalihan hak dan pensertifikatan atas objek sengketa mengakibatkan TERGUGAT I membuat Akta jual Beli (AJB), dalam perkara a quo Akta jual Beli Nomor 22/2013 tanggal 17 September 2013, dengan memalsukan tanda-tangan PENGGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1148/Sosromenduran, atas sebidang tanah seluas 347 m² yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09 Juni 2009 Nomor : 00582/2009, terletak di Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, D.I. Yogyakarta, atas nama Raden Roro Endang Kusumawati, yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II, merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan melanggar Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi, "Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu

menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian";

- s. Bahwa akibat dari tindakan Perbuatan Melawan Hukum dari PARA TERGUGAT, PARA PENGGUGAT mengaiami kerugian, baik materiil maupun immateriil, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, PARA TERGUGAT berkewajiban mengganti biaya kerugian kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp 1.432.250.000, (satu milyar empat ratus tiga puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- t. Berdasarkan kronologi kasus diatas, maka Hakim memutuskan bahwa :
 - a. Akta Jual Beli Nomor 22/2013 tanggal 17 September 2013, yang dibuat oleh dan PPAT Esnawan, S.H, batal demi hukum ;
 - b. Peralihan atas kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1148/Sosromenduran, seluas 347 m², diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09 juni 2009 Nomor: 00582/2009, terletak di Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, D.I. Yogyakarta, dari atas nama Yenny Kartika Sari menjadi atas nama Raden Roro Endang Kusumawati, batal demi hukum;
 - c. Menyatakan secara hukum bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan

kerugian bagi PARA PENGGUGAT;

- d. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II untuk membalik nama kepemilikan Hak Atas Tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1148/ Sosromenduran, dari atas nama Yenny Kartika Sari menjadi atas nama Raden Roro Endang Kusumawati secara sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Para Penggugat;

Pertimbangan Hukum terhadap kasus tersebut yaitu :

- f. Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai batal demi hukumnya akta jual beli Nomor 22/2013 tanggal 17 September 2013 yang dibuat oleh dan PPAT Esnawan, SH serta batal demi hukumnya peralihan atas kepemilikan hak atas tanah Nomor 1148/Sosromenduran, seluas 347 m², diuraikan dalam surat ukur tertanggal 09 Juni 2009 Nomor: 00582/2009, terletak di Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, D.I. Yogyakarta atas nama Yenny Kartika Sari menjadi atas nama Raden Roro Endang Kusumawati yang didasarkan atas akta jual beli tersebut;
 - a. Menimbang, bahwa sebelum memasuki pertimbangan mengenai eksepsi kompetensi absolut dalam perkara ini

maka akan dipertimbangkan tentang kedudukan Tergugat II yang mengajukan eksepsi kompetensi absolut sebagai berikut;

- b. Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 663K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1038K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973 menyatakan turut tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata.
- c. Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat II pada pokoknya adalah bahwa untuk pernyataan batal demi hukumnya suatu sertifikat hak milik atas tanah adalah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
- d. Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat mengajukan tanggapan bahwa gugatan Para Penggugat adalah mengenai perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) Tergugat I yang telah memalsukan tanda-tangan Penggugat I dan Tergugat II pada Akta Jual Beli Nomor: 22/2013 tanggal 17 September 2013 sehingga berdampak batal demi hukumnya peralihan kepemilikan

hak atas tanah dalam sertifikat hak milik Nomor: 1148/Sosromenduran atas nama Raden Roro Endang Kusumawati yang penerbitannya didasarkan atas akta jual beli dimaksud.

- e. Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat II mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg majelis hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;
- f. Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat I memalsukan tanda-tangan Penggugat I dan Tergugat II dalam Akta Jual Beli Nomor: 22/2013 tanggal 17 September 2013 sehingga perbuatan melanggar hukum tersebut menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.
- g. Menimbang, bahwa untuk dalil-dalil dalam jawab jinawab sebagaimana tersebut diatas maka majelis hakim mendasarkan atas Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1974K/PDT/2001 yang menyatakan peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda-tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tandatangan dipalsukan.

- h. Menimbang, bahwa majelis hakim perdata dalam perkara ini harus mendasarkan atas hasil uji laboratorium kriminologi dan putusan majelis hakim pidana tentang kepalsuan tanda-tangan Penggugat I dan Tergugat II dalam Akta Jual Beli Nomor: 22/2013 tanggal 17 September 2013 yang menjadi dasar peralihan kepemilikan hak atas tanah dalam sertifikat hak milik Nomor: 1148/Sosromenduran atas nama Raden Roro Endang Kusumawati dari sebelumnya yang beratas-namakan Yenny Kartika Sari dan barulah dapat menyatakan jika sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat atau dengan kata lain haruslah dibuktikan terlebih dahulu perbuatan melawan hukum Tergugat I yang memalsukan tanda-tangan Penggugat I dan Tergugat II dalam Akta Jual Beli Nomor: 22/2013 tanggal 17 September 2013 barulah majelis hakim perdata dalam perkara ini mempunyai kewenangan menyatakan jika sertifikat hak milik Nomor 1148/Sosromenduran atas nama Raden Roro Endang Kusumawati tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat.
- i. Menimbang, bahwa sedangkan untuk pembatalan ataupun pernyataan batal demi hukumnya sertifikat hak atas tanah sejak semula saat diterbitkan (dalam hal ini sertifikat

adalah keputusan tata usaha negara atas diri pemegang sertifikat yang bersangkutan) seperti tercantum dalam petitum nomor 6 dan nomor 7 gugatan para penggugat dalam perkara ini maka hal itu menjadi wewenang instansi/ pejabat tata usaha negara yang menerbitkan sertifikat tersebut dengan cara mengajukan putusan perdata yang menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikatnya sertifikat hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada instansi/ pejabat tata usaha negara tersebut dan jika terjadi penolakan pembatalan atau penolakan pernyataan batal demi hukum sejak semula diterbitkannya suatu sertifikat ataupun jika instansi/pejabat tata usaha negara tersebut tidak menyatakan sikapnya sampai pada batas waktu yang ditentukan undang-undang maka barulah diajukan gugatannya kepada pengadilan tata usaha negara.

- j. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat II beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam perkara ini tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;
- k. Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat II dikabulkan, maka Para Penggugat dihukum membayar

biaya perkara; Memperhatikan Pasal 136HIR/162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Dalam situasi tersebut, Konsekuensi dari pembatalan suatu perjanjian karena kesalahan, paksaan, atau penipuan adalah bahwa semua keadaan dan pihak yang terlibat akan dikembalikan ke posisi sebelum perjanjian dibuat. Namun, untuk membatalkan perjanjian, langkah-langkah hukum harus diambil melalui pengadilan yang berwenang, dengan dasar bahwa syarat subjektif untuk keabsahan perjanjian tidak terpenuhi. Pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan bahwa perjanjian tersebut bermasalah secara hukum atau tidak sah menurut hukum yang berlaku.⁶⁹

Oleh karena itu, jika akta jual beli tanah yang dibuat oleh seorang PPAT mengandung kecacatan hukum, maka akta jual beli tanah tersebut dapat dianulir. Ini berarti bahwa pihak-pihak yang berhak menurut undang-undang untuk menuntut pembatalan akta jual beli tanah tersebut dapat dibenarkan untuk melakukannya. Menurut literatur dan peraturan perundang-undangan, faktor-faktor yang memengaruhi pembatalan akta jual beli tanah :

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formal, yang berakibatn perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat

⁶⁹Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung:PT. CitraAditya Bakti,2007), hlm.364.

- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina. Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatar belakangi pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang diikat dengan akta jual-beli yang dikeluarkan oleh PPAT antara lain:⁷⁰
- a. Kebatalan Perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata ;
 - b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
 - c. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;⁷¹
 - d. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
 - e. Kebatalan Perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

⁷⁰ Mulyoto, *Perjanjian Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012), hlm. 45

⁷¹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2013), hlm. 67.

- f. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli
- g. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- h. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama;
- i. Kebatalan perjanjian jual beli;
- j. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT harus memperhatikan hal-hal berikut :

- 1) Kedudukan / status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
- 2) Penjual adalah pihak yang berwenang menjual ; dan
- 3) Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah, akta dilihat berdasarkan fungsinya untuk menentukan lengkap atau sempurnanya (bukan sahnya) suatu perbuatan hukum.

Dari segi tanggung jawab PPAT dalam aspek perdata, pidana, dan administratif, jika berlangsung perilaku bertentangan pada hukum seperti yang disebutkan, maka konsekuensinya adalah sebagai berikut: Dalam aspek perdata, jika PPAT melakukan tindakan yang merugikan salah satu pihak dengan membuat akta yang tidak sesuai dengan keinginan para pihak atau dengan memalsu tanda tangan tanpa pengetahuan mereka, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas kebenaran materiil akta yang dibuatnya. Para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada PPAT, dengan kewajiban bagi penggugat untuk membuktikan bahwa

kerugian tersebut langsung disebabkan oleh tindakan PPAT. Dalam kedua situasi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan pelanggaran yang terjadi baik dari segi penampilan, formalitas, maupun substansi akta.⁷²

Dari sudut pandang administratif, bahwa di dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang PPAT diharapkan menjalankan pembuatan akta dengan baik dan benar yang sesuai dengan kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya. Selain itu, PPAT juga diharapkan menghasilkan akta yang berkualitas, sesuai dengan hukum dan keinginan pihak-pihak yang terlibat dengan jujur. PPAT harus secara jelas menjelaskan kepada pihak-pihak tersebut mengenai isi dan prosedur akta yang dibuatnya agar diakui sebagai bukti yang sah. Namun, dalam kasus-kasus di atas, PPAT yang bersangkutan tidak memenuhi standar administratif tersebut, sehingga akta yang dibuatnya merugikan semua pihak terlibat, termasuk dirinya sendiri, karena bertentangan dengan hukum perdata, pidana, dan administratif.⁷³

Pada kasus-kasus tersebut, terjadi pelanggaran hukum dan aturan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan atau Peraturan Pejabat Jabatan Pembuat Akta Tanah serta kode etik yang dilanggar oleh PPAT. Pasal 1365 KUH Perdata menetapkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian pada orang lain mewajibkan pelaku untuk mengganti

⁷² Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm.16.

⁷³ Erlie Yuana, *Tanggung Jawab Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2010, Thesis.

kerugian tersebut. Sanksi dan konsekuensi hukum yang bisa diterapkan pada PPAT meliputi sanksi perdata seperti biaya penggantian, ganti rugi, dan bunga, serta sanksi administratif seperti teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian tidak hormat. Terkait dengan akta yang dibuatnya, jika melanggar ketentuan tertentu, maka nilai pembuktian akta tersebut akan menurun menjadi hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan. Jika terdapat cacat yuridis pada akta tersebut yang disebabkan oleh pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan, maka akta tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum.⁷⁴

2. Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pemalsuan Tanda Tangan

Menurut penjelasan Herlien Budiono, penerapan istilah kebatalan dan pembatalan tidak selalu jelas, terutama ketika Undang-Undang bermaksud untuk menyatakan bahwa tidak ada konsekuensi hukum yang terjadi, maka dinyatakan “batal”, tetapi ada saat dimana penggunaan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUH Perdata) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUH Perdata).⁸⁷ Jika suatu perjanjian telah tidak memenuhi syarat objektif, namun masih ada pihak yang mengajukan gugatan atau tuntutan terkait hal tersebut, maka hakim dalam kewenangannya diharuskan menyatakan bahwa tidak pernah ada perjanjian atau perikatan.

⁷⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UIIPress, Yogyakarta, 2009, hlm.49.

Konsekuensi dari pembatalan pada dasarnya serupa antara pembatalan demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* di mana ketiganya menyebabkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau tidak memiliki konsekuensi hukum, atau menghilangkan hal yang esensial/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *non existent*.

Perbedaannya yaitu :

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

yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum. Terkait dengan kebatalan atau pembatalan akta, Pasal 84 Undang-Undang Jabatan telah mengatur secara khusus, di mana jika ada pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, maka akta yang bersangkutan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut menjadi batal demi hukum. Istilah pembatalan bersifat aktif, yang berarti meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, namun para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut memiliki keinginan agar perjanjian yang telah dibuat tidak mengikat mereka lagi dengan alasan tertentu, baik itu atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum. Misalnya, para pihak telah setuju untuk membatalkan akta yang sebelumnya dibuat, atau jika ditemukan adanya aspek formal akta yang tidak terpenuhi, yang sebelumnya tidak diketahui, dan para pihak ingin membatalkannya.

Dalam hukum perjanjian, ketidakpenuhan syarat subjektif dan

objektif memiliki konsekuensi hukum tertentu. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan jika ada permintaan dari pihak-pihak tertentu atau yang memiliki kepentingan. Ancaman pembatalan perjanjian ini selalu mengintai oleh pihak-pihak yang berkepentingan, seperti orangtua, wali, atau pengampu. Untuk mencegah ancaman tersebut, dapat diminta penegasan dari pihak-pihak yang berkepentingan bahwa perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat semua pihak. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian akan batal demi hukum tanpa perlu ada permintaan dari para pihak. Dengan demikian, perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Perjanjian yang secara telak batal bisa kejadian ketika suatu perjanjian tak dipenuhi, walaupun aturan hukum telah menetapkan bahwa perlakuan hukum itu semestinya dilakukan sesuai prosedur yang telah diatur. Sebabnya perjanjian telah dikatakan tidak ada, oleh itu tidak akan ada lagi dasar bagi para pihak untuk mengajukan gugatan dalam alasan lainnya.

Persyaratan subjektif dinyatakan pada bagian awal akta. Unsur pertama dari persyaratan subjektif adalah adanya kesepakatan yang dibuat secara sukarela oleh semua pihak yang terlibat tanpa tekanan atau campur tangan dari pihak lain, hanya berdasarkan keinginan mereka sendiri. Unsur kedua dari persyaratan subjektif adalah kemampuan untuk melakukan tindakan dari pihak yang terlibat. Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum oleh pihak-pihak dalam akta tersebut akan menimbulkan

konsekuensi hukum tertentu jika syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi. Hal ini berkaitan dengan pihak yang akan bertindak dalam akta tersebut. Dalam perjanjian dengan syarat batal, perjanjian tersebut akan tetap mengikat asalkan sudah terjadi suatu peristiwa tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian sebagai *conditional clause*.

Pasal 1265 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal yang menyatakan bahwa jika suatu batal dipenuhi, maka syarat tersebut menghentikan perikatan kemudian membawa sesuatu kembali pada keadaan awal mula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan, berikutnya pada Pasal 1266 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwasanya syarat batal dianggap selalu dicantumkan terhadap perjanjian yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi.

Persyaratan sahnya perjanjian tersebut tercermin dalam akta. Persyaratan subjektif dicantumkan pada awal akta, sementara persyaratan objektif dijelaskan dalam isi akta. Isi akta merupakan implementasi dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menegaskan hak untuk berkontrak secara bebas dan memberikan jaminan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang mereka buat. Dengan demikian, jika syarat subjektif, terutama yang tercantum di awal akta, tidak terpenuhi, maka atas permintaan pihak yang berkepentingan, akta tersebut dapat dibatalkan. Akta bertindak sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat jika seluruh prosedur atau tata cara pembuatan akta telah

dipatuhi. Namun, jika ada prosedur yang dilanggar dan pelanggarannya dapat dibuktikan, maka melalui proses pengadilan, akta tersebut dapat ditetapkan sebagai akta yang hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Dalam hal tersebut, penilaian atas kekuatan bukti akta diserahkan kepada hakim.

Akta otentik merupakan bukti sempurna bagi kedua belah pihak yang membuat akta. Apa yang tersebut di dalamnya perihal pokok masalah dan isi dari akta otentik itu dianggap tidak dapat disangkal kebenarannya, kecuali jika dapat dibuktikan bahwa apa yang oleh pejabat umum itu dicatat sebagai hal benar tetapi tidaklah demikian halnya. Daya bukti sempurna dari akta otentik terhadap kedua belah pihak, dimaksudkan jika timbul suatu sengketa dimuka hakim mengenai suatu hal dan salah satu pihak mengajukan akta otentik, maka apa yang disebutkan di dalam akta itu sudah dianggap terbukti dengan sempurna. Jika pihak lawan menyangkal kebenaran isi akta otentik itu, maka ia wajib membuktikan bahwa isi akta itu adalah tidak benar. Dalam suatu proses perkara perdata apabila pihak penggugat mengajukan akta otentik sebagai alat bukti, sedangkan pihak tergugat menyatakan bahwa isi dari akta itu tidak benar, maka beban pembuktian beralih kepada pihak tergugat yaitu pihak tergugat wajib membuktikan ketidakbenaran dari akta tersebut. Kekuatan pembuktian sempurna mengandung arti bahwa isi akta itu dalam pengadilan dianggap benar sampai ada bukti perlawanan yang membatalkan akta tersebut.

Dalam membuat akta otentik, PPAT harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh PPAT. Namun, apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang PPAT melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Berkaitan ini tidak berarti PPAT bersih dari hukum, tidak dapat dihukum, atau kebal terhadap hukum. PPAT bisa saja dihukum (pidana atau perdata) jika terbukti di pengadilan bahwa secara sengaja dan penuh kesadaran, keinsyafan serta direncanakan bersama-sama dengan para pihak/penghadap atau tidak dalam membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan penghadap tertentu atau merugikan penghadap yang lain. Jika hal ini terbukti, PPAT tersebut wajib di hukum.

Dalam tataran hukum kenotariatan yang benar mengenai akta dan, jika suatu akta dipermasalahkan oleh para pihak, maka :

- a. Para pihak datang kembali ke untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat daripembatalan tersebut.
- b. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta menjadi akta di bawah tangan. Setelah

didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim. Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta.

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 materil atas akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materil yaitu antara lain :

- a. Tanggung jawab PPAT secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan

dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.

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

3. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata

Dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuat oleh (PPAT), konstruksi yuridis yang digunakan adalah konsep perbuatan melawan hukum seperti yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Konsep perbuatan melawan hukum memiliki aspek aktif dan pasif. Aspek aktif merujuk pada tindakan yang mengakibatkan kerugian pada pihak lain, sementara aspek pasif merujuk pada ketidakmelaksanaan suatu tindakan tertentu atau kewajiban, yang dapat menyebabkan kerugian pada pihak lain. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum ini mencakup keberadaan perbuatan yang bertentangan dengan

hukum, adanya kesalahan, dan timbulnya kerugian.

Dengan evolusi lembaga perbuatan melawan hukum dalam konteks zaman sekarang, definisi perbuatan melawan hukum menjadi lebih inklusif. Lebih detailnya, perbuatan melawan hukum terjadi ketika :

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Penguraian dari Undang-Undang Jabatan menunjukkan bahwa tanggung jawab seorang PPAT hanya terbatas pada aspek formalitas dari sebuah akta otentik, bukan pada substansi materi akta otentik itu sendiri. Ini mengharuskan PPAT untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan nasihat hukum kepada klien tanpa prasangka. Sebagai konsekuensi dari hal tersebut, PPAT bisa diminta pertanggungjawaban atas kebenaran materiil suatu akta jika nasihat hukum yang diberikannya ternyata keliru di masa mendatang. Dengan demikian, dari interpretasi Undang-Undang Jabatan, dapat disimpulkan bahwa PPAT bisa diminta pertanggungjawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya jika PPAT tersebut tidak memberikan informasi yang benar terkait dengan hukum yang terkait dengan akta yang dibuatnya, menyebabkan salah satu pihak merasa tertipu karena kurangnya pengetahuan.

4. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif

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

- a. PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkeontingan karena jabatannya;
- b. PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Kemudian, perkara yang senantiasa dipermasalahkan yaitu dari aspek formal, terutama mengenai:
 - a. Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap;
 - b. Pihak siapa yang menghadap;
 - c. Tanda tangan yang menghadap;
 - d. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;

- e. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta;

Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan Dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan , diatur juga mengenai sanksi bagi yang melanggar aspek formal tersebut, yaitu :

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

Beberapa tindakan disiplin yang bisa diterapkan pada PPAT tersebut meliputi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan penghormatan, dan pemberhentian dengan tanpa penghormatan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Hasil dari penelitian pembatalan akta jual beli akibat pemalsuan tandatangan memberikan berbagai kesimpulan signifikan berkaitan esensi rumusan masalah pada penelitian ini, yang dapat dirangkum sebagai berikut:

1. Akibat hukum bagi PPAT kepada akta jual beli yang dibuat secara melawan hukum adalah *Batal demi hukum* yang meyiratkan bahwa aksi hukum yang terjadi tak memiliki implikasi hukum bermula dilakukannya praktik hukum itu sendiri setelah adanya keputusan Pengadilan.
2. Bentuk tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan antara lain :
 - a) Tanggungjawab secara perdata, apabila terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang terdapat dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam membuat akta merugikan salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan tersebut dapat mengajukan ganti kerugian kepada PPAT yang bersangkutan.
 - b) Bentuk tanggungjawab secara administratif, apabila dalam pembuatan akta melanggar pasal-pasal dalam PEKABAN Nomor 8 Tahun 2012, dan juga Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kode etik profesinya, maka akan dikenai sanksi yang berupa teguran lisan; tertulis; pemberhentian sementara;pemberhentian

dengan hormat; pemberhentian dengan tidak hormat.

- c) sementara; pemberhentian dengan hormat; pemberhentian dengan tidak hormat.

B. Saran

Dari penilaian yang telah disebutkan sebelumnya, penulis akan memberikan rekomendasi sebagai berikut:

1. Akta otentik, yang merupakan hasil kerja PPAT, memiliki kekuatan pembuktian yang penuh. Oleh karena itu, PPAT harus mematuhi aturan yang berlaku serta menjunjung tinggi integritas, sumpah, dan kode etik profesi dalam menjalankan tugasnya
2. Agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain terkait dengan akta yang dihasilkan, selain dari tanggung jawab PPAT dan klien, masyarakat juga diminta untuk berhati-hati dan waspada saat melakukan tindakan hukum sebab akta yang dibuat bertujuan untuk memberikan bukti atas perbuatan hukum yang dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdurrasyid, *Abritasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikhasari Aneska, Jakarta, 2002.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, cetakan pertama, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- _____, *Hukum Perikatan*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2004.
- _____, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1969.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Asri Wijayanti dan Prof. Lilik Sofyan Achmad, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011.
- Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2015.
- _____, *Hukum Dan Etika Bisnis*, Andi Offset, Yogyakarta, 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, CV. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, FH UII, Yogyakarta, 1983.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang praktisihukum)*, Rajawali, Jakarta, 1994.
- Frans Magnis Suseno, *Etika Dasar (Masalah-masalah pokok filsafat moral)*, Kanisius, Yogyakarta, 1987.
- _____, dikutip dari Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum (Refleksi Kritis Terhadap Hukum)*, Rajawali Press, Jakarta, 2012.
- Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

- _____, *Hukum Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2013.
- _____, *Kebatalan dan Pembatalan Akta*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2013.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. CitraAditya Bakti, Bandung, 2007.
- _____, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006,
- Herry Susanto, *Peranan Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Berkontrak*, FHUII Press, Yogyakarta, 2010.
- Hans Kelsen, dikutip dari Jimly Assidiqie dan M. Ali Safa^{at}, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2006.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Press, Jakarta, 1982.
- Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2015.
- _____, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.
- _____, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, FH UI, Jakarta 2003.
- _____, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra AdityaBakti, Bandung, 2005.
- Mulyoto, *Perjanjian Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, LaksBang PressIndo, Yogyakarta, 2011.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Normatif*, Bayumedia Publising, Malang, 2012.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- M. Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHAP (edisi kedua)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2010.
- O. Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, 2011.
- Prajudi Atmosudirdjo, 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1981.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008.
- Rosa Agustina, *Hukum Perikatan*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1996.
- _____, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989.
- _____, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Press, Jakarta, 1982.
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)*, Rajawali Press, Jakarta, 2014.
- Ridwan, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2005.
- _____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998.
- _____, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014.
- SF. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1997.

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan ke-2, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, IBI, Jakarta, 1999.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Andi Offset, Yogyakarta, 1991.

Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.

Victor Purba, *Kontrak Jual Beli Barang Internasional (Konvensi Vienna 1980)*, Program Pascasarjana, FH UI, Jakarta, 2002.

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

_____, *“Pure Theory of Law”*, Yang diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni (Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif)*, Nusa Media, Bandung, 2013.

Artikel Ilmiah

Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris (Mimbar Hukum vol.20 nomor 1)*, 2008.

Erlie Yuana, *Tanggung Jawab Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, Thesi, 2010.

Moh Sodiq, *Relevansi Kewajiban Ingkar Notaris Dalam Menjalankan Jabatannya (Analisis Terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN-P)*, Tesis, Magister Kenotariatan UII, Yogyakarta, 2016.

Tim Penyusun Kamus-Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989).

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio cetakan ke 39, Jakarta, Pradnya Paramita, 2008.