

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA YANG
DIBATALKAN OLEH PENGADILAN**

TESIS



OLEH :

LIDYA CHRISTINA WARDHANI, S.H.

No. Mahasiswa : 15921021

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2017



**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA YANG
DIBATALKAN OLEH PENGADILAN**

Oleh :

Nama Mhs : LIDYA CHRISTINA WARDHANI, S.H.

No. Pokok Mhs : 15921021

BKU : KENOTARIATAN

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan LULUS pada hari Selasa, 21 Februari 2017

Pembimbing

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

Yogyakarta, 21 Februari 2017

Anggota Penguji

Dr. Ridwan, S.H., M.H.

Yogyakarta, 21 Februari 2017

Anggota Penguji

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

Yogyakarta, 21 Februari 2017

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

MOTTO

- ~ *There Is A Will, There Is A Way*
- ~ *“Man Jadda Wa Jada” (Barang siapa bersungguh-sungguh akan mendapatkannya).*
- ~ *“Hasbunallah Wani'mal Wakil Ni'mal” (Cukuplah Allah menjadi penolong kami).*
- ~ *“Dan bersabarlah kamu, karena sesungguhnya janji Allah adalah benar” (QS. 30:60).*

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan tesis ini untuk :

- Ayahanda tercinta Hindiyana, S.H. dan Almarhumah Ibunda tercinta Lilik Murdiningtyas, BA serta Ibunda tercinta Korra Iriana Hayati, S. Sos.
- Adikku tercinta Bagus Hindarto Wibowo.
- My hubby tercinta Afrizal Amin.
- Semua keluarga besar, teman-teman dan sahabat yang selalu menyemangati, mencintai dan menyayangiku.

SURAT PERNYATAAN
ORIGINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertandatangan di bawah ini, saya :

Nama : LIDYA CHRISTINA WARDHANI, S.H.

No. Mhs : 15921021

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA YANG
DIBATALKAN OLEH PENGADILAN

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendarasan yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan :

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

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup untuk menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

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



: Yogyakarta

tanggal : 2 Februari 2017

buat Pernyataan

LIDYA CHRISTINA WARDHANI, S.H.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas petunjuk dan pertolongan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan tesis ini semata-mata adalah rahmat Yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang.

Tugas dan kewenangan Notaris/PPAT di dalam membuat akta otentik, pada dasarnya telah diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta diatur juga mengenai tanggung jawabnya di dalam aturan kode etik. Namun pada praktiknya tugas, kewenangan dan tanggung jawab tersebut tidak dijelaskan dengan baik dan menyimpang dari aturan yang telah ada, sehingga menyebabkan kerugian yang dialami para pihak yang membuat akta otentik tersebut dan menyebabkan akta otentik yang telah dibuat digugat dan untuk dibatalkan oleh Pengadilan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN.**

Menyadari bahwa banyak pihak yang memberikan bantuan berupa dorongan, arahan, bimbingan dan data yang diperlukan mulai dari persiapan, tempat dan pelaksanaan penelitian hingga tersusunnya tesis ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. Winahyu Erwiningsih , S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing, yang selalu memberikan arahan, bimbingan, serta semangat dan dukungan dalam penulis menyelesaikan tesis ini.
2. Segenap Dosen Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas semua curahan ilmu dan pengetahuannya yang sangat berarti bagi penulis.
3. Ayahanda Hindiyana, S.H., dan (almh) Ibunda Lilik Murdiningtyas, B.A., serta Ibunda Korra Iriana Hayati, S.Sos., yang senantiasa memberikan perhatian, kasih sayang, kesabaran, serta do'a yang tiada henti sehingga penulis dapat segera menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Bagus Hindarto Wibowo selaku adik penulis yang senantiasa memberikan motivasi dan semangat dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. My hubby Afrizal Amin yang senantiasa menyayangi, mencintai dan memberikan semangat serta motivasi untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Teman-teman Magister Kenotariatan UII angkatan 2 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas segalanya.

Akhirnya penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang telah ikut membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini maupun selama penulis menjalani studi di Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih banyak ditemui kekurangan, karenanya sumbangan pikiran, saran, dan kritik, penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini. Semoga tesis ini dapat diterima sebagai sumbangan dari penulis untuk kemajuan ilmu pengetahuan pada umumnya dan bagi almamater pada khususnya. Allah akan melimpahkan rahmat dan karunia-Nya bagi orang-orang yang selalu berbuat kebaikan dengan ikhlas. Amin.

Wassalamualaikum, wr.wb.

Yogyakarta, Februari 2017

Penulis

Lidya Christina Wardhani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PENGESAHAN.....	
HALAMAN MOTTO	
HALAMAN PERSEMBAHAN	
HALAMAN ORIGINALITAS	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI.....	
ABSTRAK	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
D. Orisinalitas Penelitian	8
E. Kerangka Teoritik	9
F. Metode Penelitian	20
1. Jenis penelitian	21
2. Pendekatan Penelitian	22
3. Bahan Hukum	22
4. Objek Penelitian	23
5. Jenis Data	23
6. Analisis Penelitian	23
G. Sistematika Penulisan	23

**BAB II TINJAUAN UMUM NOTARIS/PPAT DAN AKTA OTENTIK
SEBAGAI PRODUKNYA.....**

A. Tinjauan Tentang Notaris	25
B. Tinjauan Umum PPAT Sebagai Pejabat Umum	26
C. Kewenangan Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Umum	29
D. Tugas dan Kewajiban Notaris/PPAT	38
E. Tinjauan Tentang Akta Otentik	40
F. Dasar Notaris/PPAT Dalam Membuat Kontrak	44
G. Syarat Sah Pembuatan Kontrak	45
1. Syarat Formal Akta Otentik.....	45
H. Iktikad Baik Pembuatan Kontrak	53
I. Akta Notaris/PPAT Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan	53
1. Karakter Akta Notaris/PPAT	53
2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik	59

**BAB III TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA
YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN**

A. Bentuk Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Produknya Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan	62
1. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Perdata	70
2. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Pidana	72
3. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Administratif	74
B. Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris/PPAT Karena Dibatalkannya Akta Oleh Pengadilan	76

1. Pembatalan Akibat Peristiwa Perdata.....	76
a. Wanprestasi	76
b. Perbuatan Melawan Hukum	77
2. Pembatalan Akibat Peristiwa Pidana.....	82
3. Pembatalan Akibat Peristiwa Administratif	85
C. Analisis Kasus	89
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	112
B. Saran	113

ABSTRAK

Notaris/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 Notaris/PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna. Apabila terjadi suatu sengketa terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum. Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Dalam suatu gugatan yang menyatakan bahwa akta Notaris/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

Notary / 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 untruth his, so that the deed of Notary / 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 Notary / PPAT a court ruling, not just because of the result of errors or omissions Notary / PPAT alone in a deed. But the cancellation of the deed of Notary / PPAT can also be caused by errors or omissions of the parties mutually engage 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 Notary / 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

Untuk menjamin adanya kepastian hukum maka pemerintah menciptakan aturan hukum yang tegas yang mengatur setiap perbuatan warga negaranya yaitu contohnya dengan menciptakan Undang-Undang. Indonesia adalah Negara hukum (*rechstaat*). Hal tersebut menegaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.¹

Pemerintah kemudian menciptakan profesi hukum untuk membantu mereka yang kurang memahami akan proses dan prosedur hukum yang harus mereka jalani dalam suatu perkara, agar menciptakan kesadaran bagi warga negara dan para pihak akan hukum. Profesi-profesi hukum yang dapat kita temui di sekitar kita meliputi antara lain advokat/pengacara atau Notaris/PPAT.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 30

¹Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, cetakan pertama, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 13

Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris. Notaris merupakan jabatan kepercayaan, hal ini mengandung makna bahwa Notaris yang menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya dan dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain, seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e tentang Undang-Undang Jabatan Notaris. Ditegaskan pula, bahwa untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.²Notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik. Arti penting dari profesi Notaris ialah bahwa Notaris karena Undang-Undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak dalam pengertian bahwa apa yang tersebut di dalam akta otentik adalah benar.³

Sedangkan PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁴ Seperti halnya Notaris sebagai pejabat umum yang disebut berdasarkan Undang-Undang, pengaturan

²Habib Adji, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 12

³R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Press, Jakarta, 1982, hlm. 7-9

⁴Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm.61

PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan ke dalam Undang-Undang, tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah.⁵Seorang PPAT diberikan kewenangan hukum untuk memberi pelayanan umum kepada masyarakat, dalam pembuatan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan.

Perbuatan hukum PPAT yang dimaksudkan adalah mengenai perjanjian untuk memindahkan hak atas tanah dan memberikan suatu hak baru atas tanah, dimana hal tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli dan hibah adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selama-lamanya. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli. Yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Hal tersebut tertuang di dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3), Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa hak milik, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan.⁶

Keberadaan Notaris/PPAT ini sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Karena Notaris/PPAT memberikan jaminan kepastian hukum pada masyarakat menyangkut pembuatan akta otentik yang dibutuhkan di aktivitas masyarakat baik dalam hal ekonomi, sosial atau politik. Dan untuk membuat akta otentik ini lah dibutuhkan jasa dari Notaris/PPAT, sehingga

⁵Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, LaksBang PressIndo, Yogyakarta, 2011, hlm.46

⁶Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum)*, Rajawali, Jakarta, 1994, hlm. 13

akta otentik tersebut dapat diterima oleh semua pihak yang bersangkutan serta dapat memiliki kepastian hukum. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani.⁷ Sedangkan Menurut pasal 1867 KUH Perdata, akta otentik merupakan bukti yang utama karena di dalam keperdataan seringkali orang dengan sengaja menyediakan bukti yang bisa digunakan apabila timbul suatu perselisihan dan bukti yang berupa tulisan. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan.

Dari bukti tulisan tersebut, ada bagian yang berharga untuk dilakukan pembuktian yaitu pembuktian tentang akta. Dimana suatu akta merupakan tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya.⁸Peraturan mengenai akta sendiri juga telah diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi;

“Pengertian akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”⁹

Akta Notaris/PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang

⁷R.Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 48

⁸Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, CV. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 157

⁹Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio cetakan ke 39, Jakarta, Pradnya Paramita, 2008, Pasal 1868

bersangkutan.¹⁰ Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT ini tidak boleh dibuat secara sembarangan baik mengenai bentuk, isi, dan cara pembuatan akta Notaris/PPAT. Akta Notaris/PPAT merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, maka syarat sahnya suatu perjanjian wajib untuk dipenuhi sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Antara lain syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan perjanjian yang terdiri dari adanya kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, serta syarat lainnya adalah syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak yang terdiri dari adanya suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.

Notaris/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 Notaris/PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUH Perdata kepada para pihak yang membuatnya. Apabila terjadi suatu sengketa terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum.

¹⁰Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 507

Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Di dalam proses perdata, tidak jarang seorang Notaris/PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena di dalam akta notariil khususnya *Partij Acte* yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris/PPAT tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan Notaris/PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukan Notaris/PPAT sebagai turut tergugat adalah sebagai upaya untuk memaksa Notaris/PPAT membuatkan keterangan seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.¹¹

Dalam suatu gugatan yang menyatakan bahwa akta Notaris/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

¹¹Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris (Mimbar Hukum vol.20 nomor 1)*, 2008,hlm.52

salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta dibawah tangan. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, suatu akta otentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk percaya atas akta tersebut selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan maksud dari sempurna berarti sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa ada alat bukti lain.

Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta.¹² Jika dimintakan pembatalan oleh pihak yang bersangkutan, pada dasarnya akta otentik tersebut dapat dibatalkan oleh hakim asal ada bukti lawan. Mengenai pembatalan isi akta, seorang Notaris/PPAT hanya bertindak untuk mencatat apa saja yang dikemukakan oleh para penghadap dan tidak wajib untuk menyelidiki kebenaran materiil atas isi akta.

Berdasarkan penjabaran tersebut diatas, dalam thesis ini akan dibahas mengenai bagaimana dan apa saja tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan, karena beberapa permasalahan yang timbul terkait akta-akta yang dibatalkan, bisa disebabkan kelalaian dan kesalahan dari Notaris/PPAT maupun para pihak yang membuat akta tersebut, Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dan tugas jabatannya juga telah diatur di dalam

¹²Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.126

Undang-Undang dan Kode Etik masih melakukan perbuatan yang melawan atau melanggar hukum.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta Notaris/PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

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

D. Orisinalitas Penelitian

Sebagai bentuk untuk menjaga orisinalitas dari penulisan ini, penulis telah mencari dan menelaah beberapa tulisan terkait dengan penelitian "*Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*". Adapun beberapa karya ilmiah tersebut adalah sebagai berikut:

Pertama, penelitian oleh Desny Iskasari, yang berjudul "*Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Putusan Pengadilan*".,

Tahun 2012, Naskah Publikasi Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Kedua, Penelitian oleh Zuliana Maro Batubara, yang berjudul "*Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris (Studi Kasus Pada Pengadilan Negeri Medan)*", tahun 2011, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara Medan.

E. Kerangka Teoritik

1. Teori Kewenangan

Secara konseptual, istilah wewenang atau kewenangan sering disejajarkan dengan istilah Belanda "*bevoegdheid*" (yang berarti wewenang atau berkuasa). Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam Hukum Tata Pemerintahan (Hukum Administrasi), karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya. Keabsahan tindakan pemerintahan diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perihal kewenangan dapat dilihat dari Konstitusi Negara yang memberikan legitimasi kepada Badan Publik dan Lembaga Negara dalam menjalankan fungsinya. Wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum.¹³

¹³ SF. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1997), hlm. 154.

Pengertian kewenangan dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Hassan Shadhily menerjemahkan wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau bertindak untuk mempengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu dilakukan sesuai dengan yang diinginkan.¹⁴ Lebih lanjut Hassan Shadhily memperjelas terjemahan *authority* dengan memberikan suatu pengertian tentang “pemberian wewenang (*delegation of authority*)”. *Delegation of authority* ialah proses penyerahan wewenang dari seorang pimpinan (*manager*) kepada bawahannya (*subordinates*) yang disertai timbulnya tanggung jawab untuk melakukan tugas tertentu.¹⁵ Proses *delegation of authority* dilaksanakan melalui langkah-langkah sebagai berikut :¹⁶

- a. Menentukan tugas bawahan tersebut
- b. Penyerahan wewenang itu sendiri
- c. Timbulnya kewajiban melakukan tugas yang sudah ditentukan.

Kewenangan dan wewenang adalah suatu istilah yang biasa digunakan dalam lapangan hukum publik, namun terdapat perbedaan diantara keduanya. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal yaitu kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif.

Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau

¹⁴ Tim Penyusun Kamus-Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 170

¹⁵ *Ibid*, hlm. 172

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

kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan. Wewenang adalah hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi.¹⁷

Kewenangan dapat dikatakan sebagai kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Kewenangan diperoleh oleh seseorang melalui 2 (dua) cara yaitu dengan atribusi atau dengan pelimpahan wewenang, yaitu :

a. Atribusi

Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Dalam tinjauan hukum tata negara, atribusi ini ditunjukkan pada wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat Undang-Undang. Atribusi ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi atau peraturan perundang-undangan.

b. Pelimpahan Wewenang

Pelimpahan wewenang adalah penyerahan sebagian wewenang dari pejabat atasan kepada bawahan dalam membantu melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain

¹⁷*Ibid*

secara atribusi, wewenang juga dapat diperoleh melalui proses pelimpahan yang disebut:

1) Delegasi

Pendelegasian diberikan antar organ pemerintah satu dengan organ pemerintah lain. Pihak pemberi wewenang memiliki kedudukan lebih tinggi dari pihak yang diberikan wewenang.

2) Mandat

Mandat diberikan dalam hubungan kerja internal antara atasan dan bawahan.

Jika dikaitkan dengan tugas dan jabatan Notaris, berdasarkan Pasal 15 UUJN, kewenangan Notaris berkaitan juga dengan tanggung jawab dari Notaris tersebut terhadap akta-akta yang dibuatnya, karena dengan adanya sebagian kewenangan negara yang diberikan kepada Notaris maka dengan kewenangan tersebut Notaris juga ikut bertanggung jawab sebagai kedudukannya sebagai seorang pejabat umum.

Asas legalitas merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan sebagai dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan disetiap negara hukum. Dengan kata lain, setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan harus memiliki legitimasi, yaitu kewenangan yang diberikan oleh undang-undang. Dengan demikian, substansi asas legalitas adalah wewenang, yaitu suatu kemampuan untuk melakukan suatu tindakan-tindakan hukum tertentu.

Penjelasan tentang konsep wewenang, dapat juga didekati melalui telah sumber wewenang dan konsep pembenaran tindakan kekuasaan pemerintahan. Teori sumber wewenang tersebut meliputi atribusi, delegasi, dan mandat.¹⁸ Prajudi Atmosudirdjo berpendapat tentang pengertian wewenang dalam kaitannya dengan kewenangan sebagai berikut :

“Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari Kekuasaan Legislatif (diberi oleh Undang-Undang) atau dari Kekuasaan Eksekutif/Administratif. Kewenangan adalah kekuasaan terhadap golongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap sesuatu bidang pemerintahan (atau bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai sesuatu onderdil tertentu saja. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan sesuatu tindak hukum publik”.¹⁹

Pasal 1 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 UUJN. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris. Kewenangan Notaris disamping diatur dalam Pasal 15 UUJN, juga ada kewenangan yang ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan yang lain, dalam arti peraturan perundang-undangan yang bersangkutan menyebutkan/menegaskan agar perbuatan hukum tertentu wajib dibuat dengan akta Notaris.

¹⁸*Ibid.*

¹⁹ Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981), hlm. 29

Untuk menunjukkan bahwa kewenangan Notaris sebagai pejabat umum telah sempurna, artinya tidak diperlukan embel-embel lain, misalnya Notaris sebagai pembuat akta koperasi berdasarkan Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 98/KEP/M.KUKM/IX/2004, tanggal 24 September 2004 tentang Notaris sebagai pembuat akta koperasi, kemudian Notaris sebagai Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), berdasarkan Pasal 37 ayat (3) dan (4) PP Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Menurut Habib Adjie, Pemberian sebutan lain kepada Notaris seperti tersebut di atas, akan menciderai makna pejabat umum. Seakan-akan Notaris akan mempunyai kewenangan tertentu jika disebutkan dalam suatu satuan hukum dari instansi pemerintah. Hal ini dapat dikaji dari teori kekuasaan negara, sehingga dapat terlihat kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dalam struktur kekuasaan negara.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menurut Satjipto Rahardjo, ialah jiwanya peraturan hukum karena ia merupakan dasar lahirnya peraturan hukum, dan *ratio legis* peraturan hukum. Kepastian hukum juga merupakan asas dalam negara hukum yang digunakan sebagai landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara, kepastian hukum secara normatif adalah ketika

suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara logis dan jelas.²⁰

Sedangkan asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting di dalam suatu negara hukum. Asas kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu :²¹

- a. Adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu mengenai perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan;
- b. Adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah.

Asas kepastian hukum merupakan kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah pada saat suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas berarti tidak menimbulkan keragu-raguan, sedangkan logis berarti suatu sistem norma tertentu tidak berbenturan dengan sistem norma yang lain, sehingga tidak menimbulkan suatu konflik norma.

Asas kepastian hukum memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam

²⁰Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm.153

²¹*Ibid*

Undang-Undang saja, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah di putuskan.²²Karena menurut Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada hal-hal sebagai berikut yaitu :²³

- a. Kepastian hokum;
- b. Keadilan;
- c. Daya guna atau kemanfaatan.

Dengan adanya kepastian hukum, maka masyarakat akan mengetahui akan kejelasan suatu hak dan kewajiban menurut hukum. Sedangkan apabila tidak diketahuinya suatu kepastian hukum, maka masyarakat akan tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya tersebut salah atau benar, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.²⁴

3. Teori Pertanggung Jawaban

Pertanggung jawaban berasal dari kata tanggung jawab yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya kalau ada sesuatu hal, boleh

²²Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 158

²³ O. Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, 2011, hlm. 33

²⁴M Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHAP (edisi kedua)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 76

dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya.²⁵Ajaran hukum yang berlaku universal menyatakan bahwa setiap subjek hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, harus mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada pihak yang dirugikan, baik subjek hukum itu manusia (*natuurlijk persoon*), badan hukum (*rechtspersoon*), maupun jabatan (*ambt*). Dalam konsep hukum publik, pertanggungjawaban hukum itu berkaitan erat dengan penggunaan kewenangan, yang kemudian melahirkan prinsip “*geen bevoegdheid zonder verantwoordelijkheid, there is no authority without responsibility*”, yakni tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban.²⁶

Dikatakan bahwa pertanggungjawaban itu dibebankan kepada jabatan jika suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pejabat itu bersifat objektif, dan pejabat yang bersangkutan tidak dibebani tanggung jawab jika tidak ada kesalahan subjektif. Sebaliknya, pejabat atau pegawai itu dibebani tanggung jawab ketika ia melakukan kesalahan subjektif.²⁷ Asas pertanggung jawaban menghendaki setiap tindakan badan/pejabat administrasi harus dapat dipertanggung jawabkan, baik menurut ketentuan hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis, yakni asas-asas umum pemerintahan yang adil dan layak. Sebagai pejabat administrasi negara yang baik dan mengamalkan nilai-nilai pancasila dalam rangka menjelmakan penyelenggaraan pemerintahan yang stabil, bersih dan

²⁵Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)*, Rajawali Press, Jakarta, 2014, hlm.318

²⁶Ridwan, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm.51

²⁷*Ibid*, hlm.53

brwibawa, setiap sikap tindaknya harus juga dapat dipertanggung jawabkan secara moral kepada Tuhan Yang Maha Esa.²⁸

Tanggung jawab merupakan kesediaan dasariah untuk melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya.²⁹ “*Respondeo ergo sum*” (“aku bertanggung jawab, jadi aku ada”), demikian tegas Emmanuel Levinas. Kebebasan memberikan pilihan bagi manusia untuk bersikap dan berperilaku. Oleh karena itu, manusia wajib bertanggungjawab atas pilihan yang telah dibuatnya. Pertimbangan moral, baru akan mempunyai arti apabila manusia tersebut mampu dan mau bertanggungjawab atas pilihan yang telah dibuatnya. Dengan bahasa yang lebih sederhana dapat dikatakan, bahwa pertimbangan-pertimbangan moral hanya mungkin ditujukan bagi orang yang dapat dan mau bertanggungjawab. Itulah sebabnya tidak pernah dimintanya pertanggungjawaban atas sikap dan perilaku orang gila dan anak di bawah umur, sekalipun diketahui menurut moralitas yang wajar, sikap dan perilaku orang tersebut tidak dapat diterima.³⁰

Konsep pertanggungjawaban hukum pada dasarnya terkait, namun tidak identik, dengan konsep kewajiban hukum. Seorang individu secara hukum diwajibkan untuk berperilaku dengan cara tertentu, jika perilakunya yang sebaliknya merupakan syarat diberlakukannya tindakan paksa. Namun tindakan paksa ini tidak mesti ditujukan terhadap individu

²⁸SF Marbun, *Peradilan Administrasi & Upaya Administrasi Indonesia*, Op.cit, hlm.308

²⁹ Frans Magnis Suseno, *Etika Dasar (Masalah-masalah pokok filsafat moral)*, Kanisius, Yogyakarta, 1987, hlm.26

³⁰ Frans Magnis Suseno, dikutip dari Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum (Refleksi Kritis Terhadap Hukum)*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm.259.

yang diwajibkan “pelaku pelanggaran” namun dapat ditujukan kepada individu lain yang terkait dengan individu pertama dengan cara yang ditetapkan oleh tatanan hukum. Individu yang dikenakan sanksi dikatakan “bertanggungjawab” atau secara hukum bertanggungjawab atas pelanggaran.³¹

Suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap *delinquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. Dalam kasus ini subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama. Menurut teori tradisional, terdapat dua macam pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*).³²

Hukum primitif melihat bahwa hubungan hukum antara perbuatan dan efeknya tidak memiliki kualifikasi psikologis. Apakah tindakan individu telah diantisipasi atau dilakukan dengan maksud menimbulkan akibat atau tidak adalah tidak relevan. Adalah cukup bahwa perbuatannya telah membawa efek yang dinyatakan oleh legislator sebagai *harmful*, yang berarti menunjukkan hubungan eksternal antara perbuatan dan efeknya.

³¹Hans Kelsen, “*Pure Theory of Law*”, Yang diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni (Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif)*, Nusa Media, Bandung, 2013, hlm. 136

³² Hans Kelsen, dikutip dari Jimly Assidiqie dan M. Ali Safa’at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2006, hlm. 39-40

Tidak dibutuhkan adanya sikap mental pelaku dan efek dari perbuatan tersebut. Pertanggungjawaban semacam ini disebut dengan pertanggungjawaban absolut.³³

F. Metode Penelitian

Dalam melakukan proses penelitian perlu adanya metode-metode yang menjelaskan tentang cara penyelesaian permasalahan, sehingga penelitian tersebut akan mudah terselesaikan. Maka dari itu, penyusun akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini digunakan pendekatan normatif. Penelitian hukum normatif menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara konkrit, sistematik hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum.³⁴ Dan dalam hal ini yang dipergunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari perpustakaan, yaitu berupa peraturan-peraturan perundang-

³³Moh Sodik, *Relevansi Kewajiban Ingkar Notaris Dalam Menjalankan Jabatannya (Analisis Terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf UUJN-P)*, Op.Cit

³⁴Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm.52

undangan, putusan pengadilan, teori-teori hukum normatif dan pendapat para sarjana terkemuka dibidang ilmu hukum.

2. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif, sehingga dapat digunakan lebih dari satu pendekatan penelitian.³⁵ Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah :³⁶

- a) Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan untuk meneliti aturan perundang-undangan, dan berbagai aturan hukum yang menjadi fokus dari penelitian.
- b) Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*) yaitu untuk mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik dan putusan hukum. Pada dasarnya, pendekatan ini adalah menganalisis pengertian hukum, asas hukum, kaidah hukum, sistem hukum dan berbagai konsep yuridis (perbuatan yang melanggar hukum, delik, dan lain sebagainya).
- c) Pendekatan Kasus (*Case Approach*) yaitu pendekatan yang mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan kasus digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan pengadilan, di dalam penelitian normatif kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk

³⁵Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Normatif*, Bayumedia Publising, Malang, 2012, hlm.300

³⁶*Ibid*, hlm.306

memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum.

3. Bahan Penelitian

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu³⁷ yaitu berasal dari bahan-bahan hukum yang terdiri dari :
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;
 - 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, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan data primer dan dapat membantu menganalisis data yang diperoleh dari data primer yaitu dapat berasal dari buku-buku, thesis, atau jurnal yang mengulas tentang permasalahan yang sedang diteliti.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu data yang memberikan penjelasan tentang data primer dan data sekunder, misalnya dari kamus hukum, kamus bahasa, dan sumber-sumber tertulis lainnya.³⁸

³⁷Asri Wijayanti dan Prof. Lilik Sofyan Achmad, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011, hlm. 106

³⁸Johnny Ibrahim, *Op.Cit*, hlm.296

4. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah “*Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*”

5. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu dengan studi pustaka, adalah data yang diperoleh berdasarkan literatur-literatur, perundang-undangan, dokumen ataupun bahan pustaka lain. Dalam penelitian ini, data-data dikumpulkan dari berbagai buku yang ada kaitannya dengan permasalahan atau persoalan yang diteliti.³⁹

6. Analisis Data

Analisis data yang diperoleh adalah dari data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dan Undang-Undang serta dianalisis secara kualitatif yaitu dengan menganalisis dari bahan-bahan hukum kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya diimplementasikan untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hasil penelitian ini akan disusun sebagai berikut :

Bab Pertama tentang “Pendahuluan” berisi uraian tentang latar belakang permasalahan tentang Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang

³⁹Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Andi Offset, Yogyakarta, 1991, hlm.9

Dibatalkan Oleh Pengadilan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, orisinalitas penelitian, kerangka teoritik yang digunakan sebagai acuan dalam penelitian ini. Dalam bab ini disampaikan juga metode penelitian yang akan digunakan dan sistematika penulisan.

Bab kedua, akan dibahas secara mendalam tentang teori-teori pertanggungjawaban Notaris/PPAT dan akibat hukum pembatalan akta oleh putusan pengadilan.

Bab ketiga, berisi analisa secara mendalam mengenai tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan dan bagaimana akibat hukum bagi akta Notaris/PPAT dan para pihak terhadap akta-akta yang dibatalkan oleh pengadilan melalui beberapa kasus sebagai contohnya.

Selanjutnya, pada bab terakhir yaitu Penutup, akan dikemukakan kesimpulan dan saran berdasarkan analisis penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

**TINJAUAN UMUM KEWENANGAN NOTARIS/PPAT DAN AKTA
OTENTIK SEBAGAI PRODUKNYA**

A. Tinjauan Tentang Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris. Notaris merupakan jabatan kepercayaan. Hal ini mengandung makna yaitu mereka yang menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya dan dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e tentang Undang-Undang Jabatan Notaris. Ditegaskan pula, bahwa untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.⁴⁰

Notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan jabatan yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik. Arti penting dari profesi notaris ialah bahwa Notaris karena Undang-Undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang

⁴⁰Habib Adji, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Op.Cit, hlm. 12

mutlak dalam pengertian bahwa apa yang tersebut di dalam akta otentik adalah benar⁴¹, karena di Indonesia, Notaris merupakan suatu Jabatan, sekaligus profesi.

B. Tinjauan Umum PPAT Sebagai Pejabat Umum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan di dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu :⁴²

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
2. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah (Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).
3. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu (Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
4. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998)

⁴¹R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Press, Jakarta, 1982, hlm. 7-9

⁴²Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm.61

5. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hokumtertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan Rumah Susun selanjutnyamenurut Boedi Harsono adalah bahwa :⁴³

1. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khususmemberikan pelayanan kepada masyarakat, berupa pembuatan akta yangmembuktikan, bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hokumpemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun danpemberian hak tanggungan atas tanah;
2. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhakmembuatnya;
3. PPAT adalah pejabat tata usaha Negara, karena tugasnya di bidangpenyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidangeksekutif/ tata usaha Negara;
4. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karenaakta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupapernyataan mengenai telah dilakukan oleh pihak-pihaktertentu

⁴³Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm.483

suatu perbuatan hukum dihadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan;

5. Yang merupakan keputusan PPAT sebagai pejabat tata usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang akan datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan dihadapannya. Memberikan keputusan 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.

Beberapa pengertian lain terkait PPAT antara lain bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta tertentu yang berkaitan dengan tanah.⁴⁴

PPAT dibagi menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu :⁴⁵

1. PPAT biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, yang memenuhi syarat tertentu yakni seorang PPAT juga dapat merangkap sebagai Notaris.

⁴⁴*Ibid*

⁴⁵Budi Untung, 22 *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2015, hlm.27-28

2. PPAT sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Dalam hal ini yang dimaksud adalah Camat atau Kepala desa.
3. PPAT khusus, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta tertentu atau untuk golongan masyarakat tertentu, yakni Kepala Kantor Pertanahan.

C. Kewenangan Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Umum

Kewenangan Notaris disebut sebagai pejabat umum karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan yaitu oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris menjalankan tugas negara dan membuat akta yang merupakan dokumen negara, sehingga tugas utama seorang Notaris yaitu membuat akta-akta otentik guna melayani masyarakat.⁴⁶

Wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu :⁴⁷

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuat itu. Wewenang Notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris juga berwenang membuatnya di samping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan

⁴⁶Budi Untung, 22 *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Op.Cit. hlm.25

⁴⁷*Ibid*

pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Pasal 15 UUJN telah menentukan wewenang Notaris. Wewenang ini merupakan suatu batasan, bahwa Notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang tersebut.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tapi agar menjaga netralitas Notaris dalam pembuatan akta, ada batasan bahwa menurut Pasal 52 UUJN Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, isteri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat. Pasal 18 ayat (1) UUJN menentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris sesuai dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota (Pasal 19 ayat (1) UUJN). Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (2) UUJN). Pengertian pasal-pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak

hanya harus berada di tempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh propinsi. Hal ini dapat dijalankan dengan ketentuan :

- a) Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya (membuat akta) di luar tempat kedudukannya, maka Notaris tersebut harus berada di tempat akta akan dibuat;
- b) Pada akhir akta harus disebutkan tempat (kota atau kabupaten) pembuatan dan penyelesaian akta;
- c) Menjalankan tugas jabatan di luar tempat kedudukan Notaris dalam wilayah jabatan satu propinsi tidak merupakan suatu keteraturan atau tidak terus menerus (Pasal 19 ayat (2) UUJN);
- d) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau sementara berhalangan untuk menjalankan tugas jabatannya. Agar tidak terjadi kekosongan, maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris Pengganti (Pasal 1 angka 3 UUJN).

Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dalam Pasal 1 Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het*

Notaris-ambt in Indonesie), yaitu memiliki 2 (dua) kewenangan, antara lain untuk:⁴⁸

- a) Membuat akta otentik; maupun
- b) Akta-akta yang dikehendaki oleh orang-orang berkepentingan.

Filosofi dari pengangkatan Notaris sebagai pejabat umum yaitu memberikan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan rasa aman kepada Notaris agar mereka dapat melaksanakan kewenangannya dengan sebaik-baiknya, dan akta yang dibuatnya dapat digunakan oleh para pihak. Disamping itu, filosofi dari pengangkatan Notaris sebagai pejabat publik adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara yang menggunakan jasanya.⁴⁹

Berdasarkan pemaparan diatas maka Notaris/PPAT sebagai Pejabat Umum memiliki kewenangan tertentu. Kewenangan Notaris/PPAT adalah kewenangan yang diperoleh secara atribusi yakni pemberian kewenangan yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Notaris diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan yakni UUJN, yang berarti juga kewenangan tersebut sebatas apa yang diberikan oleh UUJN.⁵⁰ Menurut UUJN yakni Pasal 15 Ayat (1), kewenangan Notaris adalah membuat akta dengan batasan :

⁴⁸H. Salim, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Rajawali Press, Jakarta, 2015, hlm.34

⁴⁹*Ibid*, hlm.35-36

⁵⁰R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Press, Jakarta, 1982, hlm. 7-9

- a. Sepanjang tidak dikecualikan pada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-undang;
- b. Sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
- c. Sepanjang mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Namun Ayat (2) menambahkan bahwa Notaris berwenang pula untuk :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Selain itu Notaris juga diberikan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan lain tersebut diantaranya adalah membuat Akta Pendirian Perseroan Terbatas (diatur dalam Pasal 7 Ayat (1)

Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas), Akta Jaminan Fidusia (diatur dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (diatur dalam Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah), Akta Pendirian Partai Politik (diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Partai Politik), Akta Pendirian Yayasan (diatur dalam Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan). Notaris berwenang pula membuat akta In Originali (meski dalam UUJN dimasukkan dalam ketentuan Pasal 16 Ayat (2) dan (3), namun jika melihat substansinya maka hal tersebut merupakan kewenangan Notaris) yakni :⁵¹

- a. pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- b. penawaran pembayaran tunai;
- c. protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- d. akta kuasa;
- e. keterangan kepemilikan; atau
- f. akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

⁵¹Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, 2008, Bandung, hlm. 16

Dari ketentuan-ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa sebenarnya ketentuan tentang kewenangan Notaris membuat akta (segala macam akta) sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk itu adalah norma umum, yang tentunya dapat disimpangi jika kemudian diketemukan norma khusus yang mengatur lain atau sebaliknya. Yang oleh peraturan perundang-undangan telah dijelaskan dalam Pasal 165 HIR, 285 Rbg, dan 1868 BW.

Suatu akta notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Dan akta notaris juga berfungsi sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi, maka akta notaris menjadi suatu akta yang otentik. Sedangkan akta PPAT, untuk menentukan apakah suatu akta PPAT adalah akta otentik atau bukan, digunakan parameter ketentuan yang ada di Pasal 1868 BW yang merupakan sumber untuk otentisitas akta yang dibuat oleh pejabat umum yaitu Notaris/PPAT dan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.⁵²

Menurut Ismail Saleh, ada 4 (empat) pokok hal yang harus diperhatikan oleh para Notaris adalah sebagai berikut :⁵³

- a. Dalam menjalankan tugas profesinya, seorang Notaris harus mempunyai integritas moral yang mantap. Dalam hal ini, segala

⁵²Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 267-268

⁵³Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.51

pertimbangan moral harus melandasi pelaksanaan tugas profesinya. Walaupun akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi, namun sesuatu yang bertentangan dengan moral yang baik harus dihindarkan.

- b. Seorang Notaris harus jujur, tidak hanya pada klien nya tetapi juga pada dirinya sendiri. Ia harus mengetahui akan batas-batas kemampuannya, tidak memberi janji-janji sekedar untuk menyenangkan klien nya, atau agar klien tetap mau memakai jasanya. Kesemuanya itu merupakan suatu ukuran tersendiri tentang kadar kejujuran intelektual seorang Notaris.
- c. Seorang Notaris harus menyadari batas-batas kewenangannya. Ia harus menaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku tentang seberapa jauh ia dapat bertindak dan apa yang boleh serta apa yang tidak boleh dilakukan. Adalah bertentangan dengan perilaku profesional apabila seorang Notaris ternyata berdomisili dan bertempat tinggal tidak di tempat kedudukannya sebagai Notaris. Atau memasang papan dan mempunyai kantor di tempat kedudukannya, tetapi tempat tinggalnya di lain tempat. Seorang Notaris juga dilarang untuk menjalankan jabatannya di luar daerah jabatannya. Apabila ketentuan tersebut dilanggar, maka akta yang bersangkutan akan kehilangan daya otentiknya.
- d. Sekalipun keahlian seseorang dapat dimanfaatkan sebagai upaya yang lugas untuk mendapatkan uang, namun dalam melaksanakan tugas profesinya, ia tidak semata-mata didorong oleh pertimbangan uang.

Seorang Notaris yang Pancasila harus tetap berpegang teguh pada rasa keadilan yang hakiki, tidak terpengaruh oleh jumlah uang, dan tidak semata-mata hanya menciptakan akat bukti formal mengejar adanya kepastian hukum, tetapi mengabaikan rasa keadilan.

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subjek hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Dan didalam pembuatan akta otentik, maka ada persyaratan formal yang harus dipenuhi antara lain harus dibuat oleh pejabat umum yang khusus diangkat, sehingga dengan akta yang dibuat dalam bentuk tertentu, maka dapat dipastikan bahwa tindakan dalam pembuatan akta didasarkan atas hukum yang berlaku. Aktanya dapat dijadikan dasar telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut secara sah dan dapat dijadikan alat pembuktian di depan hukum.⁵⁴

D. Tugas dan Kewajiban Notaris/PPAT

Di dalam menjalankan tugas dan jabatannya, seorang Notaris/PPAT harus menaati beberapa Asas yang ada di dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik yaitu antara lain :

⁵⁴Budi Untung, 22 *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Op.Cit, hlm.26-29

- a. *Asas Persamaan*; Di dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, seorang Notaris/PPAT tidak boleh membeda-bedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadaan sosial ekonomi ataupun yang lainnya. Alasan yang seperti itu tidak dibenarkan untuk dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam melayani masyarakat. Bahkan dalam keadaan tertentu, Notaris/PPAT wajib memberikan jasa hukum di bidang pertanahan secara cuma-cuma kepada yang tidak mampu.
- b. *Asas Kepercayaan*; Salah satu bentuk kepercayaan bagi seorang Notaris/PPAT yaitu dengan kewajiban yang harus dilakukan oleh Notaris/PPAT untuk merahasiakan segala sesuatu yang berkaitan mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan.
- c. *Asas Kepastian Hukum*; Asas kepastian hukum merupakan kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Jadi seorang Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berlaku, yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan ke dalam akta yang juga harus sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Sehingga apabila nantinya terjadi permasalahan, akta Notaris/PPAT tersebut dapat dijadikan alat bukti yang kuat.
- d. *Asas Kecermatan*; Menurut asas kecermatan dimaksudkan agar seorang Notaris/PPAT sebelum menjalankan tugas dan jabatannya dalam

mengambil suatu keputusan meneliti semua fakta yang relevan terkait hal-hal yang berkaitan dengan klien maupun akta yang dibuat. Dalam asas ini, Notaris/PPAT tidak diperbolehkan dengan mudah menyimpangi nasihat-nasihat hukum yang diberikan kepada Notaris/PPAT tersebut.

- e. *Asas Pemberian Alasan*; Bahwa setiap akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris/PPAT harus sesuai dengan alasan serta fakta yang terkait dengan akta tersebut.
- f. *Asas Proporsionalitas*; Dalam asas ini, seorang Notaris/PPAT harus seimbang di dalam menjalankan tugas dan jabatannya yaitu dengan tidak pilih kasih dan membeda-bedakan satu dengan lainnya dalam memberikan jasa terhadap klien berdasarkan keadaan sosial, ekonomi atau alasan lainnya.
- g. *Asas Profesionalitas*; Seorang Notaris/PPAT harus bekerja secara profesional dengan mengutamakan keahlian berdasarkan peraturan yang telah ditetapkan yang diwujudkan dengan melayani masyarakat dan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT.
- h. *Larangan Penyalahgunaan Wewenang*; Kewenangan Notaris ditegaskan di dalam Pasal 15 ayat (1) sampai dengan (3) Undang-Undang Jabatan Notaris.⁵⁵ Sedangkan 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,

⁵⁵Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, PT.Refika Aditama, Bandung, hlm.78

yang apabila seorang PPAT melakukan tindakan diluar kewenangannya, maka tindakan tersebut dapat disebut sebagai tindakan yang menyalahgunakan wewenang.

- i. Larangan Bertindak Sewenang-Wenang; Seorang Notaris/PPAT harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepadanya. Dalam hal ini, Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan apakah dapat dituangkan ke dalam bentuk akta atau tidak, dan keputusan yang diambil harus berdasar pada alasan hukum yang harus dijelaskan.

E. Tinjauan Tentang Akta Otentik

Menurut pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.⁵⁶ Akta otentik merupakan bukti yang utama karena di dalam keperdataan seringkali orang dengan sengaja menyediakan bukti yang bisa digunakan apabila timbul suatu perselisihan dan bukti yang berupa tulisan. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan. Dari bukti tulisan tersebut, ada bagian yang berharga untuk dilakukan pembuktian yaitu pembuktian tentang akta. Dimana suatu akta merupakan tulisan yang

⁵⁶*Ibid*, hlm.17

dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya.⁵⁷

Tulisan dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu : akta dan tulisan-tulisan lainnya. Dalam suatu akta, penandatanganannya merupakan suatu hal yang penting karena dianggap menanggung terhadap kebenaran dari suatu peristiwa yang dituangkan di dalam akta tersebut. Tulisan yang mempunyai kekuatan pembuktian yang istimewa disebut dengan akta otentik. Akta otentik ini adalah sebagai pembuktian, yaitu dengan meyakinkan hakim tentang kebenaran suatu dalil di dalam persengketaan dari tergugat.⁵⁸

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris ada 2 (dua) golongan yaitu :⁵⁹

1. Akta yang dibuat oleh Notaris atau biasa disebut dengan istilah *Akta Relas* atau *Berita Acara*;
2. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris, atau biasa disebut dengan istilah *Akta Pihak* atau *Akta Partij*.

Dalam akta relaas, Notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh Notaris yang dilakukan para pihak. Dan akta pihak adalah akta yang dibuat di hadapan Notaris atas permintaan para pihak, dan Notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan Notaris. Kemudian pernyataan atau

⁵⁷Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, CV. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 157

⁵⁸R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, 1994, hlm. 5

⁵⁹Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm.45

keterangan para pihak tersebut oleh Notaris dituangkan ke dalam akta Notaris.⁶⁰

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Melihat ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa untuk memenuhi klasifikasi sebagai akta otentik maka suatu akta harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁶¹

1. Akta itu 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.

Yang dimaksud dengan dibuat oleh yakni akta yang dibuat oleh pejabat umum yang menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan pejabat umum sendiri didalam menjalankan jabatannya, akta seperti ini lazim disebut sebagai Akta Berita Acara (*relaas akte*) atau Akta Pejabat (*ambtelijke akte*). Yang dimaksud dengan dihadapan adalah bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak yang bersumber dari pernyataan, keterangan, hal tentang hak dan kewajiban maupun syarat-syarat yang dikehendaki para pihak, yang kemudian dikonstantir dalam suatu akta otentik oleh pejabat umum, lazimnya akat seperti ini disebut dengan Akta Para Pihak (*partij akte*).

⁶⁰*Ibid*

⁶¹*Ibid*, hlm. 127-130

Bentuk yang telah ditentukan maksudnya adalah 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 untuk membuat akta itu.

Pejabat umum yang mempunyai wewenang dapat diartikan berwenang :

1. Membuat akta otentik yang dibuatnya maksudnya tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Saat akta itu dibuat maksudnya seorang pejabat umum tidak boleh membuat suatu akta dimana pada saat itu dirinya dalam keadaan tidak aktif sebagai pejabat umum (belum disumpah, cuti, pensiun, atau diberhentikan).
3. Sesuai kedudukannya membuat akta itu maksudnya bahwa pejabat umum itu hanya berwenang membuat akta otentik dalam wilayah yang baginya ia berwenang untuk melakukannya, jika akta tersebut dibuat diluar wilayah yang baginya tidak berwenang maka aktanya menjadi tidak sah.

Sedangkan akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta yang mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu :⁶²

⁶²Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 125-126

1. Akta PPAT sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
2. Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Kendati PPAT mempunyai tugas untuk membantu pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta-akta otentik atas perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, namun akta tersebut tetap berada dalam lingkup hukum perdata, bukan hukum publik. Akta PPAT merupakan produk dari pejabat umum sebagai bukti adanya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah untuk dijadikan alat bukti dan untuk keperluan pendaftaran tanah.⁶³

F. Dasar Notaris/PPAT Dalam Membuat Akta

Notaris/PPAT berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan di dalam akta otentik.⁶⁴ Selain itu, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan juga yaitu menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, bahwa peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum, sehingga aturan tersebut

⁶³Husni Thamrin, *Op.Cit*, hlm. 59

⁶⁴Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Jabatan Notaris

diakui kebenarannya dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Dasar aturan lain bagi Notaris/PPAT dalam membuat akta adalah dengan adanya Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Setelah adanya peraturan mengenai Jabatan Notaris ini diberlakukan, maka seluruh kegiatan Notaris di dalam membuat akta berpedoman pada aturan yang ada di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut. Selain dengan adanya beberapa peraturan perundang-undangan tersebut diatas, adanya perhimpunan Notaris yang disebut dengan Ikatan Notaris Indonesia (INI), telah sepakat untuk membentuk suatu peraturan lain berupa kode etik yang harus ditaati juga oleh setiap Notaris di dalam menjalankan tugas dan jabatannya selain peraturan jabatan Notaris yang telah ada.

G. Syarat Sah Pembuatan Kontrak

1. Syarat Formal Akta Otentik

Surat tanda bukti merupakan tulisan yang sengaja dibuat untuk menyatakan kebenaran dari sesuatu peristiwa atau perbuatan hukum. Pejabat yang berwenang merupakan orang yang diberikan kekuasaan oleh Undang-Undang untuk membuat akta, yaitu Notaris/PPAT. Akta otentik juga telah ditentukan susunannya atau wujudnya sebagaimana yang tercantum di dalam peraturan perundang-undangan. Bentuknya, seperti awal akta atau kepala akta, badan akta, dan akhir atau penutup akta. Sesuai

dengan peraturan perundang-undangan artinya bahwa akta otentik yang dibuat harus sama dan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku, baik yang tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris maupun di peraturan perundang-undangan lainnya.⁶⁵

Suatu perjanjian yang dituangkan ke dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris/PPAT yang didasarkan pada prinsip kepatutan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, bukan merupakan syarat sahnya perjanjian, karena pengaturan tentang syarat sahnya perjanjian telah diatur tersendiri di dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Apabila dikaitkan dengan prinsip *null and void*, suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan oleh Notaris/PPAT karena pembatalan hanya dapat dilakukan oleh hakim dengan dasar permohonan dari pihak dalam perjanjian, dengan mendasarkan pada prinsip yang tertuang dalam ketentuan Paal 1320 KUH Perdata. Notaris sebagai pejabat publik hanya diperbolehkan untuk menilai perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa diperbolehkan untuk menilai perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa diperbolehkan untuk intervensi. Penilaian ini dituangkan dalam wujud memberikan penjelasan kepada para pihak yang hendak membuat perjanjian dihadapan Notaris/PPAT.⁶⁶

⁶⁵Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Op.Cit, hlm.21

⁶⁶Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Berkontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2010, hlm.91

Dari sekian banyak asas hukum yang ada, asas-asas fundamental yang melingkupi hukum kontrak ialah .⁶⁷

- a. *Asas Konsensualisme*, bahwa perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka.
- b. *Asas kekuatan mengikat perjanjian (verbindende kracht der overeenkomst)*, bahwa para pihak harus memenuhi apa yang mereka sepakati dalam perjanjian yang mereka buat.
- c. *Asas kebebasan berkontrak (contractsvrijheid)*, bahwa para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga dapat menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, baik ketertiban umum ataupun kesusilaan.

Berkaitan dengan asas-asas hukum perjanjian, Sudikno Mertokusumo memberikan kesimpulan pengertian asas hukum sebagai suatu pikiran dasar yang bersifat umum yang melatarbelakangi pembentukan hukum positif. Dengan demikian asas hukum tersebut pada umumnya tidak tertuang di dalam peraturan yang konkret akan tetapi hanyalah merupakan

⁶⁷Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.94-95

suatu hal yang menjiwai atau melatarbelakangi pembentukannya. Hal ini disebabkan sifat dari asas tersebut adalah abstrak dan umum.⁶⁸

Akta Notaris digolongkan dalam 2 (dua) bagian yaitu akta yang dibuat oleh (*door*) pejabat umum dan akta yang dibuat di hadapan (*ten overstan*) Pejabat Umum. Akta yang dibuat oleh pejabat umum disebut *relaas acten* atau akta berita acara yang berisi berupa uraian dari pejabat umum yang dilihat dan disaksikan pejabat umum sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta otentik.

Penempatan pejabat umum sebagai pihak yang turut serta atau membantu para pihak dengan kualifikasi membuat atau menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik atau menempatkan pejabat umum sebagai tergugat yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, maka hal tersebut telah mencederai akta otentik dan institusi pejabat umum yang tidak dipahami oleh aparat hukum lainnya mengenai kedudukan akta otentik dan pejabat umum di Indonesia.⁶⁹

2. Iktikad Baik Pembuatan Kontrak

Pengaturan iktikad baik di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Pasal ini menentukan bahwa perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik. Prinsip iktikad baik, *fair dealing*, keadilan, dan kepatutan adalah prinsip yang mendasar dalam dunia bisnis.

⁶⁸Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm.33

⁶⁹*Ibid*, hlm.93

Iktikad baik tidak hanya mengacu pada iktikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab iktikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Iktikad baik ini akhirnya mencerminkan standar keadilan dan kepatutan masyarakat. Iktikad baik yang bersifat objektif merupakan konsep umum iktikad baik yang mengacu kepada suatu norma perilaku para pihak dalam kontrak bertindak sesuai dengan atau bertentangan dengan iktikad baik.⁷⁰

Ketaatan para pihak untuk mematuhi isi kontrak atau perjanjian yang dibuat berkaitan dengan asas *Pacta Sunt Servanda*. Dengan adanya konsensus para pihak, timbul kekuatan mengikat kontrak sebagaimana layaknya Undang-Undang. 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*). Ini tidak hanya kewajiban moral, tetapi kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati. Di dalam hukum positif, doktrin tersebut diadopsi oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua kesepakatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya.⁷¹

Tolak ukur keabsahan perjanjian di dalam sistem hukum perjanjian Indonesia ditemukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Di dalam Pasal

⁷⁰Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2015, hlm.51-57

⁷¹*Ibid*, hlm.35-38

1320 KUH Perdata, menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pengaturan yang sama juga terdapat di Pasal 1108 Code Civil Perancis. Pasal tersebut menentukan 4 (empat) persyaratan esensial bagi keabsahan perjanjian yang sama dengan isi Pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga, jika dalam hal kontrak mengandung cacat kehendak karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan atau penyalahgunaan keadaan hanya membawa akibat dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap membuat perjanjian tidak berakibat batalnya perjanjian itu, sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian maka perjanjian tersebut tetap sah.⁷²

Syarat sah perjanjian yang telah diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, 2 (dua) syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orang nya atau subjek nya yang mengadakan perjanjian, sedangkan 2 (dua) syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila syarat objektif itu tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum yang berarti dari semula

⁷²Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm.167-168

tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.⁷³

Jika syarat subjektif yang tidak terpenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak untuk meminta pembatalan tadi. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subjeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut batal dengan sendirinya, tetapi memberikan kemungkinan untuk dibatalkan, sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi objeknya adalah batal demi hukum.⁷⁴

Di dalam hukum kontrak, iktikad baik memiliki 3 (tiga) fungsi :⁷⁵

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

Seluruh kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan iktikad baik yaitu suatu kontrak terdiri dari serangkaian kata, oleh karena itu untuk menetapkan isi kontrak, perlu dilakukan penafsiran sehingga dapat diketahui dengan jelas maksud para pihak dalam kontrak. Menurut Corbin, penafsiran atau

⁷³Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1996, hlm.17

⁷⁴*Ibid*, hlm.20

⁷⁵Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, FH UI, Jakarta, 2003, hlm.216-231

interpretasi kontrak adalah proses dimana seseorang memberikan makna terhadap simbol yang dapat dilakukan interpretasi. Pasal 1381 BW memberikan pedoman lain, yaitu paling selaras dengan sifat kontrak tersebut. Setiap jenis kontrak mempunyai ciri-ciri sendiri. Kesemuanya itu dilakukan dengan memperhatikan kaitan janji satu dengan semua bagian perjanjian lainnya. Jadi, ukuran yang digunakan untuk menafsirkan suatu kontrak, ukurannya tidak didasarkan hanya kepada orang yang menafsirkannya saja, tetapi juga pandangan masyarakat, dan dari tempat kontrak itu dibuat.

Iktikad baik dapat menambah isi suatu perjanjian tertentu dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan Undang-Undang mengenai perjanjian itu. Fungsi ini diterapkan apabila ada hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak. Bahwa suatu perjanjian tertentu atau suatu syarat tertentu dalam kontrak atau ketentuan Undang-Undang mengenai kontrak itu dapat dikesampingkan, jika sejak dibuatnya kontrak itu keadaan telah berubah, sehingga pelaksanaan kontrak itu menimbulkan ketidakadilan. Dalam keadaan yang demikian itu kewajiban kontraktual dapat dibatasi bahkan ditiadakan seluruhnya atas dasar iktikad baik.⁷⁶

H. Akta Notaris/PPAT Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan

1. Karakter Akta Otentik Notaris/PPAT

⁷⁶*Ibid*

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.⁷⁷ Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat.⁷⁸ Akta otentik tidak saja dapat dibuat oleh Notaris, tapi juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil. Tulisan di bawah tangan atau disebut juga akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang.⁷⁹ Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Dalam kenyataanada tulisan yang dibuat tidak dengan tujuan sebagai alat bukti, tapi dapatdipergunakan sebagai alat bukti, jika hal seperti ini terjadi agar mempunyai nilaipembuktian 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 Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkanlain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.⁸⁰ 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

⁷⁷Pasal 1867 KUH Perdata

⁷⁸Pasal 1868 KUH Perdata

⁷⁹Pasal 1874 KUHPerdato.

⁸⁰Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Op.Cit, hal. 121

pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik,⁸¹ 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 mengenainya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, dan secara materi mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris 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 Notaris (PJN). Dalam PJN kerangka akta atau anatomi akta terdiri dari :⁸²

- a. Kepala (*hoofd*) Akta : yang memuat keterangan-keterangan dari Notaris 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 Notaris mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan ;
- c. Penutup Akta : yang memuat keterangan dari Notaris mengenai waktu dan tempat akta dibuat, selanjutnya keterangan mengenai saksi-saksi, di

⁸¹Pasal 1875 KUH Perdata

⁸²Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Op.Cit, hal. 122

hadapan 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 Notaris, kepala akta hanya memuat keterangan-keterangan atau yang menyebutkan tempat kedudukan Notaris dan nama-nama para pihak yang datang atau menghadap Notaris, dan dalam Pasal 38 ayat (2) UJN kepala akta memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris. Satu perbedaan yang perlu untuk diperhatikan, yaitu mengenai identitas para pihak atau para penghadap.

Dalam Peraturan Jabatan Notaris, identitas para pihak atau parapenghadap merupakan bagian dari kepala akta, sedangkan menurut Pasal 38 ayat (2)UJN, identitas para pihak atau para penghadap bukan bagian dari kepala akta, tapi merupakan bagian dari badan akta (Pasal 38 ayat (3) huruf a), dan dalam PJJ bahwa badan akta memuat isi akta yang sesuai dengan keinginan atau permintaan para pihak atau para penghadap.

Adanya perubahan mengenai pencantuman identitas para pihak atau para penghadap yang semula dalam PJJ yang merupakan bagian dari kepala akta, kemudian dalam Pasal 38 ayat (3) huruf b UJN identitas para pihak atau para penghadap diubah menjadi bagian dari badan akta menimbulkan kerancuan dalam menentukan isi akta, sehingga muncul penafsiran bahwa identitas para pihak dalam akta merupakan bagian yang tidak terpisahkan

dengan isi akta. Pencantuman identitas para pihak merupakan bagian dari formalitas akta Notaris, bukan bagian dari materi atau isi akta. Dalam hal ini Pasal 38 ayat (2) dan (3) telah mencampuradukkan antara komparasi dan isi akta.⁴⁵ Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi.

Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dan syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang. Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak

pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun.

Misalnya jikas suatu perjanjian wajib dibuat dengan akta (Notaris 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 Notaris.Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta.Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak⁸³ dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut 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

⁸³Pasal 1337 KUH Perdata

akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta Notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh badan akta, termasuk awal akta, dengan alasan meskipun syarat subjektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu, maka isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.

2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian⁸⁴.

- a. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*); Nilai pembuktian akta dari aspek lahiriah, bahwa akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apanya. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik. Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris, bukan sebagai akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke

⁸⁴Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989, hlm.93-94

pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

- b. Formal (*Formele Bewijskracht*); Aspek formal adalah bahwa akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal, untuk membuktikan kebenaran, dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap pada akta pihak.
- c. Materil (*Materiele Bewijskracht*); Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat atau berita acara atau keterangan para pihak yang diberikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai dengan benar. Jika akan membuktikan aspek materiil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para

pihak yang telah benar berkata di hadapan Notaris menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materiil dari akta Notaris.

Ketiga aspek tersebut merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika akta Notaris yang dibuat atas kehendak para pihak dibatalkan oleh putusan Pengadilan tanpa ada gugatan dari para pihak yang tersebut dalam akta untuk membatalkan akta Notaris, maka pembatalan akta Notaris hanya dapat dilakukan oleh para pihak sendiri.⁸⁵

Akta Notaris berisi keterangan dan pernyataan para pihak dibuat atas kehendak atau permintaan para pihak, dan Notaris membuatnya dalam bentuk yang sudah ditentukan menurut Undang-Undang. Notaris bukan pihak dalam akta tersebut, pencantuman nama notaris dalam akta karena perintah Undang-Undang. Membatalkan akta notaris berarti secara lahiriah tidak mengakui akta tersebut, dengan demikian akta tersebut bukan akta Notaris. Penilaian akta Notaris secara lahiriah bukan akta Notaris, maka harus dibuktikan dari awal sampai dengan akhir akta bahwa ada syarat yang tidak dipenuhi mengenai bentuk suatu akta Notaris. Jika dapat

⁸⁵Habib Adjie, *Sanksi Perdata Administratif Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Op.Cit, hlm.73-75

dibuktikan bahwa akta Notaris tersebut tidak memenuhi syarat sebagai sebuah akta Notaris, maka akta tersebut akan mempunyai nilai pembuktian sebagaimana akta dibawah tangan yang penilaian pembuktiannya tergantung kepada pengakuan para pihak dan hakim.⁸⁶

⁸⁶*Ibid*

BAB III

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA YANG
DIBATALKAN OLEH PENGADILAN**

**A. Bentuk Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Produknya Yang
Dibatalkan Oleh Pengadilan**

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya seperti yang dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu manakala Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUH Perdata) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUH Perdata).⁸⁷Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.⁸⁸

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan

⁸⁷Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm.364

⁸⁸R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm.22

karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *non existent*. Perbedaannya yaitu :⁸⁹

- 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.

⁸⁹Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, hlm. 45

Berkaitan dengan kebatalan atau pembatalan akta Notaris, Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris telah mengatur tersendiri, yaitu jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.

Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, tapi pra pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.⁹⁰

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian

⁹⁰Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm.67

tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun.

Syarat subjektif dicantumkan di awal akta. Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan, bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapamn untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.⁹¹

Dalam perikatan atau perjanjian dengan syarat batal bahwa perjanjian itu sudah melahirkan perikatan hanya perikatan itu akan batal jika terjadi sesuatu peristiwa yang disebutkan dalam perjanjian sebagai suatu *conditional clause*.

⁹¹*Ibid*

Pasal 1265 KUH Perdata menyebutkan bahwa apabila suatu syarat batal dipenuhi, maka syarat tersebut menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan. Selanjutnya dalam Pasal 1266 ayat 1 KUH Perdata menjelaskan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi.⁹²

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUH Perdata mengenai kebebasan berkontrak⁹³ dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

⁹²Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm.64-65

⁹³Pasal 1337 KUH Perdata

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, Notaris/PPAT harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris/PPAT. Namun, apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris/PPAT melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. Notaris/PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena

Notaris/PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Berkaitan ini tidak berarti Notaris/PPAT bersih dari hukum, tidak dapat dihukum, atau kebal terhadap hukum. Notaris/PPAT bisa saja dihukum (pidana atau perdata) jika terbukti di pengadilan bahwa secara sengaja dan penuh kesadaran, keinsyafan serta direncanakan Notaris 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, Notaris/PPAT tersebut wajib di hukum.

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

- a. Para pihak datang kembali ke Notaris 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 dari pembatalan tersebut.
- b. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris 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 Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta Notaris.⁹⁴

Notaris/PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materil yaitu antara lain :⁹⁵

- a. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.

⁹⁴Habib Adjie, KarakterYuridisAktaNotaris_IndonesiaNotaryCommunity.htm

⁹⁵Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm.16

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

1. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Perdata

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari

perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Sebagaimana perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum kontemporer, maka apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Secara lebih rinci, perbuatan melawan hukum adalah apabila :

- 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.

Penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris menunjukkan bahwa Notaris hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut, maka Notaris dapat dipertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Melalui konstruksi penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata Notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai

suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya.⁹⁶

2. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Pidana

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

Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris, pihak penyidik, penuntut umum, dan hakim akan memasukkan Notaris/PPAT telah melakukan tindakan hukum :

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP);
- b. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP);

⁹⁶Ima Erlic Yuana, *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2010, Thesis

- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
- d. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92) atau 264 atau 266 KUHP);
- e. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).⁹⁷

Jika dikaitkan dengan aspek tindak pidana formal yang dilakukan oleh Notaris/PPAT tersebut, dalam keadaan sadar seseorang juga dapat melakukan perbuatan yang merupakan perbuatan terlarang, maka harus ada unsur kesalahan dari pelaku tindak pidana, yaitu kesengajaan (*opzet*) dan berhati-hati (*culpa*). Kesengajaan (*opzet*) merupakan hal yang terjadi pada sebagian besar tindak pidana. Biasanya diajarkan bahwa kesengajaan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu :⁹⁸

- a. Kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu (*opzet als oogmerk*);
- b. Kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan, melainkan disertai keinsyafan bahwa suatu akibat pasti akan terjadi (*opzet bij zekerheidsbewustzijn*);
- c. Kesengajaan tetapi dengan disertai keinsyafan hanya ada kemungkinan (bukan kepastian) bahwa suatu akibat akan terjadi (*opzet bij mogelijkheden-bewustzijn*).

Selain itu, kesengajaan ini juga harus mengenai 3 (tiga) unsur yaitu antara lain :

⁹⁷*Ibid*, hlm.75-76

⁹⁸Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm.65

- a. Perbuatan yang dilarang;
- b. Akibat yang menjadi pokok alasan diadakan larangan itu;
- c. Bahwa perbuatan itu melanggar hukum.

3. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Administratif

Terdapat korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur Notaris/PPAT secara internal dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur secara eksternal. Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugas jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut :⁹⁹

- a. Notaris/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. Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris/PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

⁹⁹Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm.49

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 Notaris, diatur juga mengenai sanksi bagi Notaris yang melanggar aspek formal tersebut, yaitu :

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

Dari beberapa sanksi yang akan dijatuhkan kepada Notaris tersebut, yang termasuk ke dalam sanksi administratif yaitu pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.¹⁰⁰

B. Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris/PPAT Karena Dibatalkannya

Akta Oleh Pengadilan

1. Pembatalan Akibat Peristiwa Perdata

¹⁰⁰Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Op.Cit, hlm.114-116

a. Wanprestasi

Dalam suatu kontrak baku, sering dijumpai ketentuan bahwa para pihak telah bersepakat menyimpang atau melepaskan 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.¹⁰¹

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 untuk menimbulkan suatu prestasi.¹⁰²

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

¹⁰¹Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Op.Cit, hlm.63

¹⁰²Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 269-

debitur tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya yang kemungkinan alasannya yaitu :

- a) Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian;
- b) Karena keadaan memaksa atau sesuatu yang terjadi di luar kemampuan debitur sehingga debitur tidak bersalah.

Apabila tidak terpenuhinya kewajiban prestasi disebabkan oleh kesalahan debitur, baik karena kesengajaan atau kelalaian, dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur melakukan wanprestasi.¹⁰³

b. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Sehingga pada prinsipnya, tujuan dari dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang disebut oleh pribahasa Latin, yaitu : “*Juris praecepta sunt haec; honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere.*” (Semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan

¹⁰³*Ibid*, hlm.277-278

orang lain; dan memberikan orang lain haknya. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.¹⁰⁴

Pengertian lain mengenai perbuatan melanggar hukum atau perbuatan melawan hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Dan kegoncangan ini tidak hanya terdapat apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar langsung, melainkan juga apabila peraturan-peraturan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun dalam masyarakat dilanggar langsung.¹⁰⁵

Dalam ilmu hukum, dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut :¹⁰⁶

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

Perbuatan melawan hukum dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 1365 hingga Pasal 1380. Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam KUH Perdata hanya 15 Pasal, tetapi kenyataan menunjukkan bahwa gugatan perdata di pengadilan didominasi oleh gugatan perbuatan melawan hukum disamping gugatan wanprestasi. *Onrechtmatige daad* sebagai “perbuatan

¹⁰⁴Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm.1-3

¹⁰⁵Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm.3

¹⁰⁶Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Op.Cit, hlm.3

melawan hukum” lebih 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.¹⁰⁷

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 diartikan sebagai sebuah perbuatan melukai daripada pelanggaran terhadap kontrak. Apalagi gugatan perbuatan melawan hukum umumnya tidak didasari dengan adanya hubungan hukum kontraktual.

Tanggung jawab perbuatan melawan hukum hadir untuk melindungi hak-hak seseorang. Hukum dalam perbuatan melawan hukum menggariskan hak-hak dan kewajiban-kewajiban saat seseorang melakukan perbuatan baik kesalahan atau kelalaian atau melukai orang lain dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain. Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian. Dalam perbuatan melawan hukum terdapat beberapa unsur yaitu :¹⁰⁸

¹⁰⁷Rosa Agustina, dkk, *Hukum Perikatan*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hlm.3

¹⁰⁸*Ibid*, hlm.6-11

a) *Perbuatan*; Unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat digolongkan dalam 2 (dua) bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif/tidak berniat melakukannya).

a. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Perbuatan pada unsur pertama dikatakan memenuhi unsur kedua yaitu melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;

Melanggar hak subjektif orang lain berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Sifat hakikat dari hak subjektif wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yang memperolehnya demi kepentingannya.

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Maksudnya adalah suatu tingkah laku yang bertentangan dengan suatu ketentuan Undang-Undang, yaitu semua peraturan yang sah yang 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.

4. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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 Adaequate Veroorzaking (Von Kries)*

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

2. Pembatalan Akibat Peristiwa Pidana

Seperti yang telah dijelaskan pada penjelasan sebelumnya, bahwa Kesengajaan (*opzet*) memiliki 3 (tiga) unsur, yaitu :

- a. Kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu (*opzet als oogmerk*);
- b. Kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan, melainkan disertai keinsyafan bahwa suatu akibat pasti akan terjadi (*opzet bij zekerheidsbewustzijn*);
- c. Kesengajaan tetapi dengan disertai keinsyafan hanya ada kemungkinan (bukan kepastian) bahwa suatu akibat akan terjadi (*opzet bij mogelijkheidsbewustzijn*).

Memidanakan Notaris/PPAT berdasarkan alasan diatas dan jika terbukti benar maka Notaris/PPAT yang melanggar wajib memberikan pertanggungjawaban. Penjatuhan hukuman pidana terhadap Notaris tidak serta merta akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Jika telah dilakukan gugatan oerdata untuk melakukan pembatalan akta dan menempatkan Notaris/PPAT yang bersangkutan sebagai terpidana, maka sanksi harus dikaitkan dengan sasaran nya.

Sanksi pidana sasaran nya yaitu pelaku (orang) yang melakukan tindakan hukum tersebut. Sanksi pidana secara kumulatif bersifat *condemnatoir* atau menghukum, yang dalam kaitannya dengan Undang-Undang Jabatan Notaris,

tidak mengatur mengenai sanksi pidana untuk Notaris jika melanggarnya, jika terjadi hal seperti itu, maka terhadap Notaris tunduk kepada tindak pidana umum. Prosedur sanksi pidana adalah berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang amar putusannya menghukum Notaris untuk menjalani pidana tertentu.

Aspek-aspek formal akta Notaris dapat saja dijadikan dasar atau batasan untuk memidanakan Notaris/PPAT, sepanjang aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja dengan penuh kesedaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan bahwa akta yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris/PPAT untuk dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana atau dalam pembuatan relaas akta. Selain itu, Notaris/PPAT juga secara sadar dan sengaja bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan atau penghadap, untuk melakukan atau membantu atau menyuruh penghadap untuk melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.¹⁰⁹

Aspek lainnya yang perlu dijadikan batasan dalam hal pelanggaran oleh Notaris/PPAT yaitu harus diukur berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris atau Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apakah perbuatan yang dilakukan telah melanggar Pasal-Pasal tertentu. Dengan demikian, pemidanaan terhadap Notaris/PPAT dapat saja dilakukan dengan batasan, jika :

1. Ada tindakan hukum dari Notaris/PPAT terhadap aspek formal akta yang disengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta

¹⁰⁹Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Op.Cit, hlm. 120-125

yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT atau oleh Notaris/PPAT sepakat untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindakan pidana;

2. Ada tindakan hukum dari Notaris/PPAT dalam membuat akta dihadapan atau oleh Notaris/PPAT yang jika diukur berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris atau Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak sesuai;
3. Tindakan Notaris/PPAT tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai, dan yang berwenang untuk memeriksa Notaris adalah Majelis Pengawas Notaris.

Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris, pihak penyidik, penuntut umum dan hakim akan memasukkan Notaris telah melakukan tindakan hukum :

1. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP);
2. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP);
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
4. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP);
5. Membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).

Notaris wajib menjamin kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap yang tercantum atau disebutkan pada bagian awal akta Notaris,

sebagai bukti bahwa para pihak menghadap dan menandatangani akta pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang tersebut dalam akta dan semua prosedur pembuatan telah dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku dalam hal ini UUJN. Jika pihak yang tersebut dalam akta merasa menghadap Notaris dan menandatangani akta di hadapan Notaris pada saat yang diyakininya benar, tapi ternyata dalam salinan dan minuta akta tidak sesuai dengan kenyataan yang diyakininya, maka pihak yang bersangkutan melakukan tindakan pengingkaran terhadap kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap yang tercantum dalam akta. Dalam kaitan ini diperlukan pembuktian dari pihak yang melakukan pengingkaran tersebut dan Notaris yang bersangkutan. Jika semacam itu dikategorikan sebagai suatu tindak pidana, maka Notaris dikualifikasikan melakukan tindak pidana Pasal 263, 264, 266 jo 55 atau 56 KUHP.¹¹⁰

3. Pembatalan Akibat Peristiwa Administratif

Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena melanggar ketentuan tertentu akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Kedudukan akta Notaris yang kemudian mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan merupakan penilaian atas suatu alat bukti. Pembuktiannya sempurna sepanjang para pihak mengakuinya. Jika para pihak ternyata mengakui akta yang melanggar ketentuan-ketentuan tertentu yang disebut dalam Pasal 84 Undang-

¹¹⁰ Habib Adjie, KarakterYuridisAktaNotaris_IndonesiaNotaryCommunity.htm, Op.Cit

Undang Jabatan Notaris, maka akta yang bersangkutan tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat para pihak.¹¹¹

Untuk menentukan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dapat dilihat dan ditentukan dari :

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

Menurut Pasal 1869 BW, menentukan bahwa batasan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena :¹¹²

1. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan; atau
2. Tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan; atau
3. Cacat dalam bentuknya.

Meskipun demikian, akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Dalam Pasal-Pasal tertentu dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 1869 BW yang menyebutkan jika dilanggar oleh Notaris, sehingga akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, yaitu :

¹¹¹Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Op.Cit, hlm. 91

¹¹²*Ibid*, hlm.94

1. Pasal 16 ayat (1) huruf I dan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8) termasuk kedalam cacat bentuk akta Notaris, karena pembacaan akta oleh Notaris dihadapan para pihak dan saksi merupakan suatu kewajiban untuk menjelaskan bahwa akta yang dibuat tersebut sesuai dengan kehendak yang bersangkutan, dan setelah dilakukan pembacaan tersebut, wajib dicantumkan pada bagian akhir akta Notaris.
2. Pasal 41 yang menunjuk pada Pasal 39 dan 40 berkaitan dengan aspek subjektif sahnya akta Notaris, yaitu bertindak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Otentisitas atau batalnya suatu akta dapat menimbulkan akibat yang bervariasi kepada pihak yang ada di dalamnya, yaitu :¹¹³

- a. Hilangnya otentisitas akta karena akta Notaris juga ikut batal, dan tindakan hukum yang tertuang di dalamnya pun ikut batal, hal ini terjadi pada perbuatan hukum yang oleh Undang-Undang diharuskan dituangkan dalam suatu akta otentik;
- b. Akta Notaris tidak ikut batal, atau perbuatan hukum yang tertuang didalamnya tidak ikut batal. Hal ini terjadi pada perbuatan hukum yang tidak diwajibkan oleh Undang-Undang untuk dituangkan di dalam suatu akta otentik, tetapi pihak-pihak yang menghendaki perbuatan hukum mereka dapat dibuktikan dengan suatu akta otentik, supaya dapat diperoleh suatu pembuktian yang kuat;

¹¹³riezhkie.blogspot.co.id/2009/10/pembatalan-dan-degradasi-kekuatan-bukti.html?m=1,
Op.Cit

- c. Akta tetap memiliki otentisitas atau tindakan hukum yang tertuang di dalamnya batal. Hal ini terjadi jika syarat-syarat perjanjian tidak dipenuhi atau terjadinya cacat dasar hak yang menjadi objek perjanjian, semisal jual beli yang dilakukan atas dasar bukti palsu.

Degradasi kekuatan bukti akta Notaris dari otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta Notaris yang mengakibatkan akta Notaris dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau *non existent*, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu pada Pasal 1869 BW, Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris. Kedua sanksi pada Pasal 1869 BW dan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut memiliki pengertian dan akibat hukum terhadap aktanya berbeda dan bersifat alternatif, dimana untuk membedakan mana Pasal-Pasal yang terkena sanksi akta hanya mempunyai kekuatan bukti dibawah tangan, dan sanksi akta menjadi batal demi hukum, ada batasan dan kriterianya, yaitu :¹¹⁴

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

¹¹⁴*Ibid*

C. 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 Notaris/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 Notaris/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 Notaris/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 :¹¹⁵

1. Kasus I :

1. Endang Kusumawati, RR, disebut sebagai Penggugat I;
2. Budi Mulyana, disebut sebagai Penggugat II;

M e l a w a n

1. Esnawan, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), disebut Tergugat I;
2. Yenny Kartika Sari, disebut sebagai Tergugat II;
3. Prasetyo Ikalaksana, disebut sebagai Turut Tergugat I;

¹¹⁵Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 97/Pdt.G/2015/PN.Yk

4.Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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 tertanggal 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 obiek sengketa dibeli PENGGUGAT I 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 Notaris 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 juta

lima 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 Notaris 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 Notaris dan PPAT Nukman Muhammad, S.H., M.M., M.Kn. namun pada saat dihubungi oleh TURUT TERGUGAT I, Notaris 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 TURUT TERGUGAT I selaku Notaris 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 notaris 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-tidaknya 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 diketahui kemudian oleh PARA PENGGUGAT, dalam pembuatan AJB Nomor 22/2013 tanggal 17-09-2013 dilakukan secara melawan hukum, yang dilakukan TERGUGAT I dengan cara memalsukan tanda tangan para pihak (PENGGUGAT I dan TERGUGAT II) dalam Akta Jual Beli Nomor 22/2013 tanggal 17 September 2013, yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Esnawan, S.H (TERGUGAT I);
- s. 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";

- t. Bahwa akibat dari tindakan Perbuatan Melawan Hukum dari PARA TERGUGAT, PARA PENGGUGAT mengalami 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).

Berdasarkan kronologi kasus diatas, maka Hakim memutuskan bahwa :

- a. Akta Jual Beli Nomor 22/2013 tanggal 17 September 2013, yang dibuat oleh Notaris 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 :

- a. 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 Notaris 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;
- b. 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;
- c. 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.

- d. 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.
- e. 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.
- f. 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;
- g. 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.

- h. 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.
- i. 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.

- j. 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.
- k. 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;
- l. Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat II dikabulkan, maka Para Penggugat dihukum membayar biaya perkara; Memperhatikan Pasal 136 HIR/162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Sedangkan pada kasus ke II, yakni mengenai Putusan Pengadilan pada Pengadilan Negeri Depok dengan Nomor : 139/Pdt.G/2013/PT.Dpk. Pada putusan tersebut inti permasalahan yang terjadi adalah adanya kerugian yang dialami oleh Pihak A yang merasa dirugikan oleh beberapa Pihak termasuk salah satunya adalah seorang Notaris/PPAT karena Notaris/PPAT tersebut membuat dan mengesahkan serta mendaftarkan Akta Jual Beli a quo dan membuat Pengikatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan kepada Bank. Dimana adanya pembuatan akta jual beli tersebut tidak diketahui oleh Pihak A sebagai pemilik objek yang disengketakan. Sehingga Pihak A merasa sangat dirugikan atas hal tersebut dan meminta agar akta jual beli tersebut dibatalkan oleh Pengadilan. Kronologi singkat mengenai kasus tersebut yaitu :¹¹⁶

2. Kasus II

Doy Ahmad Soekarna, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M e l a w a n :

1. Riki Leo Nardy, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ;
2. Erika Feni Masyhito, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II ;
3. PT. Bank UOB Indonesia (dahulu UOB Buana), selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III ;

¹¹⁶Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 139/Pdt.G/2013/PT.Dpk

4. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Depok, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;
- a. Bahwa, pada tanggal 05 Maret 2004 Penggugat adalah selaku adalah selaku pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Kelapa Gading E-70 RT. 001 RW.017, Cinere, Limo, Kota Depok 16514 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 19 Tahun 2004 Notaris NY. THILMA DJOHAN, SH. berkedudukan di Depok
 - b. Bahwa pada kurun waktu Januari sampai dengan Februari 2006 Penggugat dalam usahanya mencari tambahan modal kerja dengan berniat mencari investor dan akhirnya bertemu dengan ibu Maura sehingga diperkenalkan dengan Tergugat I ;
 - c. Bahwa dari pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut di atas nilai pinjaman yang ditetapkan sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan Jaminan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 2505 atas obyek yang terletak di Jalan Kepala Gading E-70 RT. 001 RW. 017, Cinere. Limo, Depok 16514, beserta turunannya Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) asli ;
 - d. Bahwa pada Maret 2006 dari kesepakatan Perjanjian Penggugat dan Tergugat I sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut, Penggugat baru menerima Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi, dimana atas pinjam meminjam tersebut akan dituangkan dalam Akta Notaris, namun diketahui kemudian berdasarkan Draft Akta Pengakuan

Hutang yang diterima oleh Penggugat isinya tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, dan oleh karenanya Penggugat keberatan dan meminta kembali atas Jaminan yang telah diberikan, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 2505 beserta turunannya kepada Tergugat I berikut uang tanda jadi yang telah diterima sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;

- e. Bahwa, setelah Penggugat menerima dan mempelajari Draft Akta Pengakuan Hutang yang isinya ternyata tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, maka Penggugat mencoba untuk menghubungi Tergugat I dengan maksud untuk membatalkan serta mengambil jaminan dan pengembalian tanda jadi yang telah diterima oleh Penggugat, namun upaya yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan berbagai cara menghubungi Tergugat I akan tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat I dan akhirnya Tergugat I tidak dapat dihubungi sama sekali ;
- f. Bahwa pada tanggal 26 April 2006, Penggugat mengetahui adanya Akta Jual Beli No. 35 Tahun 2006 yang mengatas namakan Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris ERIKA FENI MASYITHO, SH. (Tergugat II) di mana Penggugat dan istri Penggugat tidak pernah sama sekali menandatangani, menghadiri, mengetahui terjadinya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut ;
- g. Bahwa, karena telah terbitnya Akta Jual Beli No. 35 Tahun 2006 tersebut, Tergugat II harus turut bertanggungjawab atas adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang dilanjutkan oleh Tergugat II dengan membuat dan

mengesahkan serta mendaftarkan Akta Jual Beli a quo dan membuat Pengikatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No.1501/2006 kepada PT. Bank UOB Buana Tbk. Cab. Wahid Hasyim, Jakarta (Tergugat III) ;

- h. Bahwa, pada tanggal 08 September 2008, Tergugat III mengirimkan surat ke Alamat Jalan Kelapa Gading E-70, RT. 001 RW. 017 Cinere, Limo, Depok yang diterima oleh istri Penggugat, di mana atas surat tersebut berisikan tentang peringatan pertama yang ditujukan kepada Tergugat I atas tunggakan kredit Pemilikan rumah dengan objek rumah tinggal Penggugat. Setelah menerima surat tersebutlah Penggugat baru mengetahui bahwa rumah tinggal keluarganya telah dibalik nama dan menjadi objek jaminan pada Tergugat III oleh Tergugat I ;
- i. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2008 setelah Penggugat terus berupaya mencoba menghubungi Tergugat I terkait upaya pembatalah pinjaman modal dan telah mengetahui rumah tinggal Penggugat telah dibalik nama dan dijaminan kepada Tergugat III, maka Penggugat melakukan upaya hukum yaitu dengan Laporan Polisi di Kepolisian Daerah Metro Jaya dan diterima dengan laporan Polisi Nomor : LP/3219/K/XII/2008/SPK Unit III ;
- j. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2009 dengan dasar Laporan Polisi Nomor : LP/3219/K/XII/2008/SPK Unit III, dinyatakan ditindaklanjuti dengan dugaan Tindak Pidana Penggelapan yang dilakukan oleh Tergugat I ;
- k. Bahwa pada tanggal 03 Juni 2009 Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Permohonan Sita Eksekusi terhadap Barang Jaminan Termohon

Eksekusi, yang didalam jaminan a quo terdapat unsur Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad);

- l. Bahwa pada tanggal 16 Juni 2009 atas permohonan Tergugat III terkait Pemohonan Sita Eksekusi terhadap Barang Jaminan Termohon Eksekusi tersebut diterbitkanlah Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 05/Pen.Pdt/Sita.Eks. HT/2009/PN.Dpk.;
- m. Bahwa pada tanggal 22 Juni 2009 telah dilaksanakan Sita Eksekusi berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi Nomor :05/Pen.Pdt/Sita.Eks.Ht/ 2009/PN.Dpk. terhadap asset milik Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 19/2004 tanggal 5 Maret 2004, antara Ir. SURANTO dengan DOY AHMAD SOEKARNA (Penggugat), Notaris dan PPAT NY. Thilma Djohan, SH. Sertifikat Hak Milik Nomor : 2505 atas nama DOY AHMAD SOEKARNA, terdaftar pada tanggal 6 April 2004 Nomor : 2118/2004 ;
- n. Bahwa atas terjadinya permasalahan hukum terkait obyek asset milik dari Penggugat, maka pada tanggal 19 Oktober 2009 Penggugat mengajukan Permohonan Pemblokiran atas obyek milik Penggugat kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Depok (Tergugat IV) ;
- o. Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2009 telah dicatatkan atas permohonan Pemblokiran atas obyek a quo yang diajukan oleh Penggugat ;

Berdasarkan kronologi kasus diatas, maka Hakim memutuskan bahwa :

- a. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IIIserta Tergugat IV terbukti telah melakukanPerbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) karena bertindak secara bersama-sama sesuai dengan kapasitasnya masing-masing mengalihkan hak kepemilikan asset Penggugat dengan suatu perbuatan yang tidak patut ;
- b. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 2505 /DesaCinere tertanggal 27-06-1995 , seluas 234 m² sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor :3902/1987 tertanggal 18-05-1987 setempat dandikenal di Jalan Kelapa Gading E-70 Kelurahan Cinere (dh. Desa Cinere), Kecamatan Limo, KotaDepok (dh.Kab Bogor) terdaftar atas nama RIKI LEONARDY, berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal,26-04-2006 Nomor : 35/2006, Notaris ERIKA FENI MASYITHO, SH, PPAT Kota Depok adalah Batal Demi Hukum;
- c. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 2505/Desa Cinere tertanggal 27-06-1995, seluas 234 m² sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor : 3902/1987 tertanggal 18-05-1987 setempat dan dikenal di Jalan Kelapa Gading E-70 Kelurahan Cinere(dh.Deso Cinere) Kecamatan Limo, Kota Depok (dh.Kab Bogor) terdaftar atas nama DOY AHMAD SOEKARNA adalah Sertifikat yang SAH MENURUT HUKUM;
- d. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III untuk membayar kerugian materiil.

Dalam kasus-kasus tersebut, akibat dari pembatalan terhadap terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya kehilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian dibuat. Namun, terhadap hal perjanjian tersebut untuk dibatalkan maka dapat dimintakan pembatalan melalui pengadilan Negeri yang berwenang dengan dasar tidak dipenuhinya syarat subjektif sahnya suatu perjanjian. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum.¹¹⁷

Dengan demikian, dalam hal pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris yang bertindak selaku PPAT, akibat hukumnya mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan, Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan Akta tanah tersebut. Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang diikat dengan akta jual-beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah:

- 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
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina

¹¹⁷Budi Sunanda, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireun Nomor: 11/Pdt.G/2008/PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)*, Tesis, Magister Hukum Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh, 2013

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:

- 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 memnuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- d. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana datur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- e. Kebatalan Perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata:
- f. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual-beli
- g. Kebatalan perjanjian karean menggunakan surat kuasa mutlak;
- h. Kebatalan dalam hal jual-beli harta bersama;
- i. Kebatalan dalam hal jual-beli harta bersama
- j. Kebatalan perjanjian jual-beli;
- k. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Kewenangan PPAT dalam membuat 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 ;

- a. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan
- c. Pembeli pihak yang diperkenalkan membeli tanah.
- d. Akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan lengkap atau sempurnanya (bukan sahnyanya) suatu perbuatan hukum).

Kemudian, dilihat dari unsur lain bahwa unsur kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu adalah relevan terjadi dalam kasus-kasus tersebut. Dimana Notaris/PPAT pada awalnya memang membuat akta yang sesuai dengan keinginan para pihak, namun oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan akta tersebut disalahgunakan dengan memalsu tanda tangan para pihak maupun melakukan tindakan lain yang tidak sesuai dengan keinginan para pihak atau tanpa sepengetahuan para pihak, yang bertujuan demi kepentingan sepihak dari Notaris/PPAT tersebut. Jika dikaitkan dengan tanggung jawab Notaris/PPAT dari segi perdata, pidana dan administratif, maka :

1. Dari segi perdata, adanya perbuatan melawan hukum yang terjadi, hal ini meliputi adanya suatu kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan, sehingga Notaris/PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya, karena ternyata Notaris/PPAT tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya. Karena salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat Notaris/PPAT, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan,

dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris/PPAT. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar baik itu dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta tersebut.

2. Dari segi pidana,

Jika dikaitkan dengan segi pidana, Notaris/PPAT yang bersangkutan juga dapat dikatakan telah melanggar pidana, karena dilihat dari beberapa aturan Pasal yang ada di KUHP yaitu antara lain :

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP);
- b. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
- d. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92) atau 264 atau 266 KUHP);
- e. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).

Notaris/PPAT yang bersangkutan dapat dikenai beberapa Pasal tersebut atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan.

3. Dari segi administratif, bahwa di dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang Notaris/PPAT seharusnya melakukan pembuatan akta dengan baik

dan benar yang sesuai dengan kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya. Selain itu, Notaris/PPAT juga dituntut menghasilkan akta yang bermutu yang dibuat sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya. Notaris/PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun, dalam kasus-kasus yang terjadi diatas tersebut, Notaris/PPAT yang bersangkutan tidak memenuhi segi administratif tersebut, akta yang dibuat malah merugikan para pihak dan diri Notaris/PPAT itu sendiri karena akta yang dihasilkan dibuat dengan cara melawan hukum baik secara perdata, pidana dan administratif.

Kemudian, yang terjadi di dalam kasus-kasus tersebut adalah telah terjadi perbuatan melawan hukum dan melanggar aturan di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau Peraturan Pejabat Jabatan Pembuat Akta Tanah serta kode etik yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian. Sanksi dan akibat hukum terhadap Notaris/PPAT yang diterapkan yaitu bisa berupa sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, serta sanksi administratif yang berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian tidak hormat. Sedangkan terhadap aktanya apabila melanggar ketentuan tertentu,

maka akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta Notaris dari otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta Notaris yang mengakibatkan akta Notaris dapat dibatalkan atau batal demi hukum jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian terkait tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan dapat disimpulkan beberapa hal penting terkait pokok rumusan masalah dalam Penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan terkait dengan kasus dalam thesis ini yakni sebagai berikut :
 - a) Secara perdata, apabila Notaris terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUHPerdata dalam membuat akta dan merugikan salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan.
 - b) Secara pidana, apabila Notaris terbukti melanggar Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP, (Pasal 264 KUHP), (Pasal 266 KUHP); (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (92) atau 264 dan 266 KUHP; (Pasal 56 ayat 1 dan 2 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 dan 266 KUHP maka Notaris dapat dikenai tuntutan pidana dengan hukuman pidana penjara minimal 6 (enam) tahun, maksimal 8 (delapan) tahun.
 - c) Secara administratif, apabila dalam pembuatan akta Notaris melanggar pasal-pasal dalam UUJN, Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kode etik profesinya, maka Notaris akan dikenai sanksi yang termuat

pada pasal 85 UUJN, berupa: Teguran lisan; tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; pemberhentian dengan tidak hormat.

2. Akibat hukum bagi Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan adalah sebagai berikut :

Secara umum akibat hukum dibatalkannya akta otentik Notaris/PPAT oleh Pengadilan adalah sebagai berikut: a) *Batal demi hukum* : artinya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum setelah adanya putusan pengadilan; b) *Dapat dibatalkan*, artinya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak diketahui terdapat kesalahan/kecacatan pada aktanya; c) *Terdegradasi kekuatan pembuktiannya*, artinya, kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta otentik di dalam persidangan mengalami penurunan mutu/kemunduran/kemerosotan menjadi akta di bawah tangan apabila terbukti terdapat pelanggaran dalam pembuatannya.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka saran yang akan diberikan penulis adalah sebagai berikut :

1. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yang merupakan salah satu produk dari Notaris/PPAT. Maka, untuk menjaga otentisitasnya, Notaris/PPAT dalam melakukan tugas dan jabatannya

harus berpedoman pada aturan-aturan yang telah ada, serta menjunjung harkat dan martabat sumpah dan organisasi Notaris.

2. Untuk menghindari terjadinya kerugian oleh pihak lain terhadap akta produknya, selain kepada Notaris maupun PPAT, masyarakat diwajibkan berhati-hati dan waspada dalam melakukan perbuatan hokum karena pembuatan akta dimaksudkan untuk memberi bukti bagi perbuatan hukum yang dilakukannya.