



Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 727/Pid.B/2019/Pn Bks)

Universitas Indonesia

Tika Melina, FX Arsin Lukman

tika.melina@ui.ac.id,
fx_arsin@yahoo.com

ABSTRAK

Pada prakteknya tidak sedikit pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT terjadi kesalahan atau kekeliruan dan tidak selaras dengan hukum positif yang berlaku. Hal itu menarik untuk dikaji mengenai analisis akibat hukum dan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembatalan akta dalam peralihan hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah deskriptif analisis. Akibat hukum pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah yaitu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembatalan akta dalam peralihan hak atas tanah yaitu adalah akta yang tidak memenuhi aspek lahiriah, formal dan materil. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas kelalaian perdata, administrasi dan pidana dalam perbuatannya.

Kata kunci: Pertanggungjawaban; sengketa tanah; akta; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

ABSTRACT

In practice not a little making deed sell purchases made by Official Maker Land Deed (PPAT) occur error or mistake and no aligned with law happening positive. it interesting for studied about analysis consequence law and accountability Official Maker Land Deed (PPAT) against cancellation deed in transition right on ground. Method research used in writing this is character analysis descriptive that is description by comprehensive. Consequence law cancellation deed Official Maker Land Deed (PPAT) in transition right on land that is if deed law That cancelled or canceled , the PPAT deed concerned No function Again as proof deed law. Accountability Official Maker Land Deed (PPAT) against cancellation deed in transition right on land that is is deed that is not fulfil aspect outwardly, formally and materially. Notary Public can asked accountability on negligence civil, administrative and criminal in his deeds.

Keywords : *Accountability; dispute land ; deed ; Official Maker Land Deed (PPAT) .*



PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah. Tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia akan papan dan pangan, serta merupakan sumber daya alam yang rentan diperebutkan oleh berbagai pihak. Kebutuhan tersebut terkadang menimbulkan konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, nilai, data, dan lain sebagainya.¹

Perkembangan sengketa tanah, selalu mengalami peningkatan. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah.² Untuk menghindari sengketa tanah peralihan hak atas tanah harus sesuai hukum agraria yang berlaku Indonesia yang terdiri atas perangkat hukum perundang-undangan yang merupakan hukum tanah nasional yang tertulis dan dengan ketentuan-ketentuan hukum adat setempat. Hukum yang mengatur tentang pertanahan bersumber pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA).³

Hak atas tanah memberikan wewenang kepada individu untuk mempergunakan tanah itu untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu pewarisan atau pemindahan hak. Pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang. Hal tersebut diatur pada ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997).⁴

Peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2016) PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) PP No.24 Tahun 2016 yaitu sebagai berikut:

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya* (Kompas Media Nusantara, 2008) 1.

² Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan* (Jogja, 2015) 1.

³ Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan* (Raja Grafindo Persada, 2013) 7.

⁴ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia* (Balai Pustaka, 2002) 320.



- a. "Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah,
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrenng*)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan."

Akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata), adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Guna menjamin sahnya suatu peralihan hak atas tanah, maka jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik yaitu dalam hal ini adalah akta jual beli.⁵

Dalam pembuatan akta jual beli berpedoman pada ketentuan mengenai perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dengan dipenuhinya syarat ini maka perjanjian itu berlaku sah, syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. mengenai suatu hal tertentu
- d. suatu sebab yang halal.⁶

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, dua syarat pertama adalah syarat subyektif dan duasyarat terakhir adalah syarat obyektif. Dalam Pasal 1446 dan Pasal 1450 KUHPerdata pada pokoknya menyatakan bahwa apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjian tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak. Sedangkan Batal demi hukum artinya adalah dari semuladianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.⁷

Pada prakteknya tidak sedikit pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT terjadi kesalahan atau kekeliruan dan tidak selaras dengan hukum positif yang berlaku. Hal tersebut menyebabkan banyaknya permasalahan yang timbul di dalam masyarakat mengenai akta jual beli yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi para individu yang membuatnya. sebagaimana halnya sebuah akta otentik yang diberi kekuatan sempurna dan mengikat (*volledig en bindende*

⁵ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata* (Rajawali Pers, 2015) 47.

⁶ *ibid*

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *'Batas-batas Kebebasan Berkontrak'* (Yuridika, Fakultas Hukum Airlangga, Vol. 18, No. 3, 2013) 203.



bewijskracht) kepada para pihak mengenai apa yang tercantum didalamnya dan kepada hakim apabila digunakan sebagai alat bukti.⁸ Dalam akta yang bersengketa atau mengandung cacat hukum tersebut harus diketahui pula apakah adanya unsur kesalahan murni dari PPAT, ataukah kesalahan dari para pihak dalam memberikan keterangan dan dokumen-dokumen pendukung lainnya⁹. Kewajiban bagi PPAT untuk mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia guna menghindari adanya kesalahan dalam penerbitan akta. Apabila dalam pembuatan akta-aktanya seorang PPAT kurang cermat atau lalai maka akan dapat menimbulkan kerugian pada para pihak.

Pembatalan akta PPAT yang melakukan kesalahan sebagai contohnya dapat di lihat dalam perkara di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Putusan Nomor 727/Pid.B/2019/PN Bks, dimana Terdakwa GUNUN HM diduga dengan sengaja memakai akta berupa surat keterangan waris yang dicatat dan dibukukan Nomor : 4745/10/VI/2009 tanggal 24 Juni 2009 dan digunakan untuk pengajuan pembuatan Akta Jual Beli nomor : 77/2012 tanggal 19 Maret 2012 seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian senilai Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Berawal pada bulan Juli 2011, Hapif Majid berkenalan dengan Terdakwa sehubungan Terdakwa memiliki Surat Perintah Pekerjaan pengurusan lahan dari Perumahan Citra Gand Bekasi dan menawarkan kepada Hapif Majid untuk memberikan modal pembelian urugan tanah dengan keuntungan sebesar 50 % dan sebesar 50 % untuk Terdakwa dengan menjaminkan sebidang tanah seluas 1.000 M2. Atas Penawaran tersebut Hapif Majid menyetujui, selanjutnya pada tanggal 8 Juli 2011 dibuatkan Surat Pernyataan Kesepakatan Bersama antara Terdakwa selaku pihak pertama dengan Hapif Majid selaku pihak kedua. Terdakwa telah menjaminkan sebidang tanah darat seluas 1000 M² kepada pihak kedua sebesar Rp 200.000.000,- dengan bukti C.117 atas nama DIMUN NAIYAN.

Sekitar awal bulan Maret 2012, Hapif Majid bertemu dengan Terdakwa di Bekasi dan Terdakwa berjanji akan menyelesaikan permasalahan ini dengan menjual jaminan sebidang tanah seluas 400 M² kepada Hapif Majid sesuai yang disepakati bilamana Terdakwa tidak bisa mengembalikan modal dan keuntungan. Selanjutnya antara Hapif Majid dengan Terdakwa melakukan hitung-hitungan modal, keuntungan dan yang lainnya dan disepakati dengan sebidang tanah yang dijaminkan seluas 400 M² akan dibuatkan Akta Jual Beli dan karena pada saat mengukur ternyata tanahnya seluas 600 M² (kelebihan 200 M²) dan Terdakwa minta seluas kelebihan 200 M² diperhitungkan dan disepakati dengan dibuatkan Akta Jual Beli seluas 600 M² dengan harga seluruhnya sebesar Rp 350.000.000,-.

Bahwa kemudian Terdakwa dengan menggunakan surat keterangan waris yang sebelumnya telah diajukan oleh terdakwa untuk dicatat dan

⁸ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembukuan dan Putusan Pengadilan* (Sinar Grafika, 2014) 545

⁹ Djoko Sukisno, *Pengambilan Foto Copi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris* (Mimbar Hukum Vol. 20 No.1, 2008) 5.



dibukukan di Kantor Kelurahan Jatikarya dengan Nomor : 590/10-KLJKR/VI/2009 tanggal 18 Juni 2009 dan Nomor : 4745/10/VI/2009 tanggal 24 Juni 2009 di Kantor Kecamatan Jatisampurna, mengajukan pembuatan Akta Jual Beli ke Kantor Notaris Aristiawan Dwi Putranto, SH, M.Kn, namun surat keterangan waris tersebut tidak pernah ditandatangani oleh ahli waris yaitu Nenti dan Nepis Bin Dutrung serta Neman selaku ketua RT 002/010 Kelurahan Jatikarya, selanjutnya pada sekitar bulan Maret 2012 terdakwa mendatangi Misun dengan niat untuk membuat Akta Jual Beli, kemudian terdakwa bersama dengan Misun sekitar awal bulan Maret 2012 mendatangi Soleh dalam rangka meminta draft pembuatan Akta Jual Beli tanah seluas 600 meter persegi yang berlokasi di Kp. Kranggan RT 02 Rw 10 Kelurahan Jatikarya Kecamatan Jatisampurna Kabupaten Bekasi berdasarkan kepemilikan berupa Girik C.117, persil 35 blok D.1 atas nama pembeli Hapif Majid, setelah draft tersebut selesai maka Soleh pun memberitahu Misun kemudian atas seizin H. Aristiawan selaku Notaris maka draft tersebut diambil oleh terdakwa untuk dimintakan tandatangan kepada ahli waris yaitu Nenti dan Nepis serta Lurah, kemudian masih dalam bulan Maret 2012 Hapif Majid bersama Terdakwa dan Misun datang ke rumah Soleh untuk menandatangani Akta Jual Beli No.77 / 2012 namun ternyata pada bulan September 2017, lokasi tanah diberi plang yang berbunyi “ Tanah ini milik H. MIMIN “. Lalu Hapif Majid datang ke Kelurahan Jati Karya Kecamatan Jati Sampurna dan ternyata Akta Jual Beli Hapif Majid tidak terdaftar dan terdaftar atas nama H. MIMIN seluas 1.000 M2 dan sekitar 1 (satu) bulan kemudian Hapif mendapat informasi lagi bahwa ternyata tanah seluas 1.000 M2 atas nama PT. Usama Rahayu.

Kemudian Aristiawan selaku Notaris dan PPAT yang menandatangani Akta Jual Beli No. 77/2012 tanggal 19 Maret 2012 yang mendapat informasi bahwa bukan Soleh yang meminta tandatangan para pihak yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 77/2012 tanggal 19 Maret 2012 tersebut, oleh karena adanya kesalahan prosedur dan penandatangan Akta Jual Beli No. 77/2012 tanggal 19 Maret 2012 tidak di depan H. Aristiawan Dwi Putranto, SH, M.kn selaku Notaris yang mengeluarkan Akta Jual Beli No. 77/2012 tanggal 19 Maret 2012.

Berdasarkan uraian diatas diperoleh identifikasi masalah, yang pertama Bagaimanakah akibat hukum pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah? Kedua, Bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembatalan akta dalam peralihan hak atas tanah?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penelitian ini yang digunakan penulis adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif yaitu suatu metode hukum yang dilakukan melalui penelusuran bahan pustaka atau data sekunder.¹⁰ Penelitian yang dilakukan adalah penelitian Analisis Deskriptif. Penelitian ini merupakan pandangan yang menyeluruh dan sistematis tentang keadaan atau

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Rajawali Pers 2001) 13-14.



fenomena yang diteliti dalam kaitannya dengan semua masalah yang berkaitan dengan akibat hukum dan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembatalan akta dalam peralihan hak atas tanah ditinjau dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memberikan penjelasan yang terarah dan terperinci.

PEMBAHASAN

Akibat Hukum Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar PPAT sebelum membuat akta harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada perundang-undangan yang berlaku, meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan didalam akta, apabila PPAT kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting itu berarti PPAT bertindak tidak hati-hati.¹¹

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara akan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:

- a. "*Non eksistens*" apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian.
- b. "*Vernietigbaar*" atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian lahir karena adanya suatu cacat kehendak atau ketidakcakapan.
- c. "*Nietig*" atau batal demi hukum apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai kausa atau kausanya dilarang.

Akibat pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdara. Pembatalan tersebut memberikan konsekuensi berdasarkan Pasal 1452 yakni Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat. Berdasarkan ketentuan tersebut maka pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

Secara prinsip, PPAT dalam melayani para pihak yang membuat akta adalah bersifat pasif. Pasif disini memiliki arti bahwa Notaris dan PPAT hanya memasukkan ke dalam akta mengenai apa saja hal yang disampaikan oleh para pihak, Notaris tidak memiliki hak untuk mengubah, mengurangi atau menambah apa yang telah disampaikan oleh para pihak yang datang menghadap kepadanya. Selanjutnya menurut Yahya Harahap, sifat pasif ditinjau dari segi rasio berlaku tidak mutlak, namun dapat dilenturkan secara relatif dengan tetap memperhatikan bahwa pada prinsipnya notaris tidak memiliki kewenangan untuk menyelidiki sejauh mana kebenaran keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak. Jika terdapat keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak

¹¹ Fikri Ariesta R, '*Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*' (Lex Renaissance. Vol. 3, No. 2, 2018) 3.



diketahui bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan, maka notaris harus secara tegas menolak membuat akta yang diminta.

PPAT dalam melakukan tugas jabatannya membuat akta tersebut harus memperhatikan konsekuensi atau akibat yang akan datang dikemudian hari oleh karenanya diperlukan prinsip kehati-hatian untuk menghindari permasalahan yang timbul setelah dibuatkannya akta oleh PPAT, dapat diartikan bahwa prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.¹² Sepanjang PPAT telah melakukan prosedur dan memenuhi syarat-syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli maka PPAT dapat menjamin kebenaran formil dalam akta dan dapat terbebas dari tuntutan karena tugas Notaris dan PPAT hanya menuangkan keinginan para pihak dan bukan memastikan kebenaran materiil dari data yang dibawa oleh para pihak namun PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian agar menghindari sengketa dikemudian hari.

Terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan maka selanjutnya akan berpengaruh terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah beralih nama menjadi nama pembeli. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa:

“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”

Sebagai akta autentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti autentik menjadi kekuatan bukti di bawah tangan apabila syarat materiil dan syarat formil ada yang tidak terpenuhi dan terdapat juga cacat hukum atau yuridis pada akta autentik mengakibatkan akta autentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum.¹³

¹² Sri Wartini, *Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary and Phytosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef antara Uni Eropa dengan Amerika Serikat* (Jurnal Hukum, No. 2 Vol. 14, 2007) 296.

¹³ Pieter Latumenten, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya* (2009) 2.



Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembatalan Akta Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Akta merupakan surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Sudikno Mertokusumo menyatakan akta sebagai suatu tulisan yang berarti segasla sesuatu yang memuat tanda yang dapat dibaca. Akta tersebut akan berfungsi sebagai alat bukti, setidaknya material yang dipakai untuk menerangkan tulisan tersebut menurut Van Esch haruslah memenuhi beberapa persyaratan diantaranya ketahanan akan jenis material yang digunakan, ketahanan terhadap pemalsuan, orisinalitas, publisitas, dapat segera atau mudah dilihat (*waarneembaarheid*) dan mudah dipindahkan.

PPAT menjalankan profesinya menjadi pejabat umum yang mempunyai kewenangan buat menciptakan akta otentik dibebankan tanggung jawab atas yang dibuatnya. Tanggung jawab tersebut merupakan kesediaannya untuk mengemban kewajiban yang salah satunya menjaga keaslian atas akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan terhadap isi akta yang dibentuk dihadapannya, PPAT hanya bertanggung jawab terhadap formil suatu akta misalnya yaitu yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan. Tanggung jawab tersebut ada 3 (tiga) yaitu antara lain¹⁴:

1. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata

Tanggung jawab perdata atas keaslian akta yang dilakukan oleh notaris merupakan penjelasan dari perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPperdata). Unsur perbuatan tercela ini meliputi adanya perbuatan salah, kesalahan, dan kerugian yang diakibatkannya.

Penafsiran UUJN berarti bahwa notaris bertanggungjawab atas formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi pada akta tersebut. Dilihat dari penafsiran UUJN, dapat disimpulkan bahwa seorang notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas kebenaran perbuatannya jika notaris tidak memberikan keterangan kepada yang bersangkutan atas apa yang dilakukannya, sehingga salah satu penghadap ada yang merasa tertipu karena tidak mengetahui hal tersebut¹⁵.

2. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Tindak pidana adalah perbuatan yang dilarang dan diatur oleh undang-undang yang disertai dengan hukuman/ancaman berupa hukuman pidana bagi pelanggarnya. Dalam hal pertanggungjawaban pidana, PPAT yang melakukan pelanggaran dapat dituntut terhadap PPAT, dalam UUJN hanya disebutkan tentang sanksi atas pelanggaran apabila PPAT yaitu dimana akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan juga sanksi yang diberikan dapat berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

¹⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia* (UII Press 2009) 16.

¹⁵ Ima Erлие Yuana, *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris* (Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro 2010) 60.



Dalam perkara pidana yang menyangkut akta notaris akan dilakukan pemeriksaan terhadap PPAT, apabila mereka telah melanggar pasal-pasal berikut:

- a. Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP;
 - b. Pasal 264 KUHP;
 - c. Pasal 266 KUHP;
 - d. Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92) atau 264 atau 266 KUHP;
 - e. Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).
3. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif

Pada tataran administrasi, dapat kita lihat dalam UUJN, pengaturan kedudukan PPAT dan Kode etik profesi. Kode etik mengatur PPAT secara internal dan peraturan lainnya mengatur secara eksternal. Pada pasal 85 UUJN tercantum sanksi administratif terhadap notaris yaitu dengan teguran lisan dan tertulis serta pemberhentian sementara, dengan hormat dan dengan tidak hormat. Pemenuhan ketentuan pasal 38, pasal 39, dan pasal 40 PP Pendaftaran Tanah serta peraturan dan petunjuk Menteri atau pejabat yang ditunjuk, dapat dikenakan tindakan administratif berupa pemberhentian dengan teguran tertulis dan juga berpotensi dituntut oleh pihak yang dirugikan karena melanggar ketentuan ini.

Sanksi administratif terhadap notaris juga diatur dalam ketentuan Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, serta ketentuan Pasal 6 ayat (1) Kode etik IPPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan, *schorsing*, *onzetting*, dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Aristiawan selaku Notaris dan PPAT yang menandatangani Akta Jual Beli No. 77/2012 tanggal 19 Maret 2012 yang mendapat informasi bahwa bukan Soleh yang meminta tandatangan para pihak yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 77/2012 tanggal 19 Maret 2012 tersebut, oleh karena adanya kesalahan prosedur dan penandatanganan Akta Jual Beli No. 77/2012 tanggal 19 Maret 2012 tidak di depan saksi H. Aristiawan Dwi Putranto, SH, M.kn selaku Notaris yang mengeluarkan Akta Jual Beli No. 77/2012 tanggal 19 Maret 2012 tersebut maka saksi Aris selaku Notaris membuat Akta Pembatalan Akta Jual Beli Nomor : 77/2012 tanggal 19 Maret 2012 pada hari selasa tanggal 01 Oktober 2019, dan akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Hafid menderita kerugian sekitar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa Terdakwa terbukti dengan sengaja memakai akta berupa surat keterangan waris yang dicatat dan dibukukan Nomor : 4745/10/VI/2009 tanggal 24 Juni 2009 dan digunakan untuk pengajuan pembuatan Akta Jual Beli nomor : 77/2012 tanggal 19 Maret 2012 seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian senilai Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

PENUTUP

Kesimpulan

Akibat hukum pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah yaitu akta merupakan alat untuk membuktikan



telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembatalan akta dalam peralihan hak atas tanah yaitu dalam hal tidak memenuhi aspek lahiriah, formal dan materil yang merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Notaris bertanggungjawab atas kesalahan akta otentik yang dibuatnya secara Perdata, Administratif dan Pidana.

Saran

Hendaknya PPAT harus bertindak hati-hati dan teliti dalam menjalankan tugasnya, terutama dalam membuat akta. Akta yang dibuat harus memenuhi persyaratan lahiriah, materil dan formil, agar akta tersebut tidak berpotensi menimbulkan sengketa. Dalam menjalankan tugas profesinya, PPAT harus senantiasa berpedoman pada undang-undang, Kode Etik Profesi dan peraturan terkait lainnya untuk menghindari kesalahan akta yang dibuat.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yang merupakan salah satu produk dari PPAT. Maka, hendaknya PPAT dalam melakukan tugas dan jabatannya harus berpedoman pada aturan-aturan yang telah ada, serta menjunjung harkat dan martabat sumpah dan organisasi Notaris. Notaris harus siap dan bertanggungjawab penuh terhadap setiap produk akta yang dibuatnya, baik secara perdata, pidana dan administrasi.

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat Rahmat dan karunianya penulisan yang berjudul "Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 727/Pid.B/2019/Pn Bks)" ini dapat di selesaikan. Terimakasih kepada orang tua dan seluruh keluarga yang saya cintai telah mendukung dan membimbing saya selama ini, terimakasih kepada Prof. Ari Kuncoro, S.E., M.A., Ph.D selaku Rektor Universitas Indonesia, kepada Bapak Dr. FX Arsin Lukman, S.H., selaku dosen pembimbing jurnal saya yang selalu mendukung dan membimbing saya selama ini, dan kepada teman-teman seperjuangan yang selalu mendukung saya untuk mengerjakan penulisan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia* (UII Press 2009)
Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan* (Raja Grafindo Persada, 2013) 7.
C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia* (Balai Pustaka, 2002)



- Djoko Sukisno, *Pengambilan Foto Copi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris* (Mimbar Hukum Vol. 20 No.1, 2008)
- Fikri Ariesta R, *'Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap'* (Lex Renaissance. Vol. 3, No. 2, 2018)
- Ima Erлие Yuana, *'Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris'* (Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro 2010)
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya* (Kompas Media Nusantara, 2008)
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata* (Rajawali Pers, 2015)
- Peter Mahmud Marzuki, *'Batas-batas Kebebasan Berkontrak'* (Yuridika, Fakultas Hukum Airlangga, Vol. 18, No. 3, 2013)
- Pieter Latumenten, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya* (2009)
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan* (Jogja, 2015)
- Soerjono. Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Rajawali Pers 2001)
- Sri Wartini, *'Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary and Phytosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef antara Uni Eropa dengan Amerika Serikat'* (Jurnal Hukum, No. 2 Vol. 14, 2007)
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembukuan dan Putusan Pengadilan* (Sinar Grafika, 2014)