

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK AKIBAT AKTA JUAL BELI
YANG CACAT YURIDIS
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI NOMOR
325/PDT.G/2017/PN.BKS)**

Mas Agung Wahyu Angga Raditya, Widodo Suryandono

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang terkait dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di hadapan pengadilan. Akta tersebut pada dasarnya adalah perjanjian yang harus memenuhi ketentuan di dalam pasal 1320 KUHPerdota. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif, artinya penelitian ini dilihat dari keseluruhan data sekunder hukum untuk menjawab permasalahan terhadap kedudukan akta PPAT yang telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Bekasi Nomor 325/PDT.G/2017/PN.BKS sebagai alat bukti yang sah dan tanggung jawab PPAT terhadap akta yang telah dibuat olehnya. Akta PPAT yang telah dibatalkan karena kesalahan dari PPAT menimbulkan kerugian bagi para pihak dan mengakibatkan akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian dihadapan pengadilan. Kerugian yang timbul merupakan tanggung jawab penuh bagi PPAT yang dapat bertanggungjawab secara perdata, pidana atau administrasi.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perjanjian, Akta Autentik

1. PENDAHULUAN

Hidup bermasyarakat tidak lepas dari perbuatan hukum di lapangan yang selalu melahirkan hak dan kewajiban. Setiap manusia memiliki sifat cenderung mementingkan dirinya sendiri. Hal tersebut merupakan salah satu faktor pemicu terjadinya benturan kepentingan. Hak yang seharusnya didapatkan dan kewajiban yang harus dilakukan oleh manusia tersebut menjadi tidak seimbang. Dalam penerapannya untuk menjamin kepastian hukum bagi tiap-tiap pihak yang terkait selain aturan-aturan yang disebut hukum positif, dibutuhkan suatu bentuk alat pembuktian yang dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya maupun pihak ketiga yang terkait. Menurut sistem *herzien inlandsch reglement* (selanjutnya disebut "HIR") pasal 164, alat-alat bukti yang sah berdasarkan undang-undang adalah bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah.

Bukti surat adalah bukti yang terkuat dan paling utama dalam hal pembuktian perdata. Bukti surat atau bukti tertulis adalah segala sesuatu yang memuat tanda bacaan yang dimaksudkan untuk menguraikan isi hati atau untuk menyampaikan pemikiran seseorang dan digunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat lainnya yang bukan akta. Sedangkan akta sendiri dibagi lebih lanjut menjadi akta autentik dan akta yang memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan. Sebagaimana diketahui berdasarkan Pasal 1866

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) bahwa dalam lapangan hukum keperdataan bukti terkuat dan yang utama haruslah dalam bentuk tertulis sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibentuk dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Akta dalam Pasal 1868 KUHPerdata dikenal sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di wilayah kewenangannya. Pejabat yang berwenang yang dimaksud oleh Pasal 1868 adalah Notaris. Akta autentik memiliki memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian yang sempurna, di antaranya kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*).¹ Adapun 3 (tiga) kekuatan pembuktian tersebut sebagai berikut di bawah ini:

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Akta tersebut mempunyai kekuatan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta autentik karena kehadirannya, kelahirannya sesuai atau ditentukan dengan perundang-undangan yang mengaturnya.

2. Kekuatan Pembuktian Formil

Tulisan yang dimuat atau dinyatakan dalam Akta tersebut merupakan kebenaran

3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Akta tersebut memberikan kepastian terhadap peristiwa dan apa yang diterangkan dalam akta itu adalah benar.

Kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh Akta Autentik merupakan jawaban bagi para pihak yang membutuhkan suatu alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila dalam suatu persidangan di pengadilan dapat dibuktikan bahwa ada salah satu aspek dari ketiga kekuatan pembuktian tersebut yang tidak benar, dengan demikian akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.²

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹ Boedi Harsono menyebutkan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.³ Kewenangan PPAT yang dimaksud adalah kewenangan membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan surat kuasa membebaskan hak

¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, ed. 8, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 163-164.

² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, ed. 2 (Bandung: PT Refika Aditama, 2009), hlm. 74.

³ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 87.

tanggung. ⁴ PPAT diangkat oleh pemerintah, yaitu Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. ⁵

Ketentuan dalam pelaksanaan pembuatan akta autentik oleh PPAT harus memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku, jika PPAT melakukan kesalahan dengan sengaja maupun tidak sengaja dalam pembuatan akta yang dibuatnya maka konsekuensi hukum terhadap akta tersebut adalah akta dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. PPAT adalah merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat olehnya merupakan akta autentik. A.P Parlindungan mengatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum, konsekuensinya akta-akta yang dibuatnya adalah akta autentik. Yang dimaksud autentik, jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditanda tangannya dan demikian itu keabsahan dari tanda tangan pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal. ⁶ pembuatan akta PPAT tersebut harus sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012), apabila tidak sesuai dengan ketentuan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 tersebut, maka Kantor Pertanahan setempat akan menolak pendaftaran terhadap akta yang dibuat oleh PPAT. ⁷

Sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan, agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta autentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti. Sesuai dengan yang telah disebut diatas, bahwa PPAT berhak membuat Akta Jual Beli berkenan dengan tanah, maka ada suatu permasalahan yang timbul, yaitu akta yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan hal ini dikarenakan cacat hukum di dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Sehubungan dengan uraian diatas maka peneliti menganggap perlu diadakannya penelitian ilmiah yang akan dijadikan tesis dengan judul “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Akibat Akta Jual Beli Yang Cacat Yuridis (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 325/Pdt.G/2017/PN.Bks).

2. PEMBAHASAN

⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Notaris*, PP No. 37 Tahun 1998, Ps 2 ayat (2).

⁵ Jimly Asshiddiqie, “Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Majalah Renvoi* Edisi 3 (Juni 2003), hlm. 31.

⁶ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 175.

⁷ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah...*, hlm. 83.

2.1. Kedudukan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Cacat Yuridis Sebagai Alat Bukti di Pengadilan

Undang-Undang Dasar Negara Republik 1945 menyebutkan dengan tegas, bahwa Indonesia adalah negara hukum. Prinsip dari negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban orang atau badan hukum sebagai subjek hukum di dalam masyarakat.⁸ Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam hal membuat perjanjian di bidang pertanahan yang ada atau timbul dalam masyarakat. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disebut sebagai PP 37/1998 Peraturan Jabatan PPAT), menyebutkan:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Definisi lain mengenai PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.⁹ Definisi lain mengenai PPAT terdapat di dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP 24/2016 perubahan PP 37/1998 Peraturan Jabatan PPAT), menyatakan 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.¹⁰

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Boedi Harsono memberikan penjabaran mengenai PPAT yaitu:¹¹

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat, berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian Hak Tanggungan atas tanah;
2. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya;

⁸ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2006), hlm. 61.

⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 1 Angka 24.

¹⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.24 Tahun 2016, Ps. 1 Angka 1.

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 "Hukum Tanah Nasional"*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 50.

3. PPAT adalah pejabat tata usaha negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang eksekutif/ tata usaha Negara;
4. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukan oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya 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.

Pada dasarnya akta yang dibuat oleh PPAT ada sebuah perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbintensis*. Perikatan adalah terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda “*verbintenis*”. Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain. Hal yang mengikat adalah suatu peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan keadaan. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum. Perikatan lahir karena suatu perjanjian atau karena Undang-Undang.¹² Ketentuan mengenai perjanjian di Indonesia terdapat di dalam Bab 3 pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.¹³

Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUHPerdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁴ Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah :¹⁵

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

¹² Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 1.

¹³ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Werboek]*, diterjemahkan oleh Subekti, (Jakarta: P.T Balai Pustaka, 1992), Ps. 1313.

¹⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm, 78.

¹⁵ R. Setiawan dalam Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu 2004, *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Modern*, (Jakarta: Aditama, 2004), hlm. 41.

3. Sehingga perumusannya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pengertian perjanjian yang ditentukan oleh KUHPerdara tersebut masih dirasa kurang lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Pengertian tersebut seharusnya diperjelas dengan tambahan-tambahan sebagai berikut:¹⁶

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya.”
3. Sehingga perumusannya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Suatu perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang diatur oleh undang-undang. Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:¹⁷

1. Kesepakatan (*Consensus*)

Kata sepakat adalah penyesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak ke satu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dijelaskan lebih lanjut bahwa dengan hanya disebutkannya “sepakat” saja tanpa tuntutan sesuatu bentuk cara (formalitas) apapun seperti tulisan, pemberian tanda dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁸

Sepakat sebagai penyesuaian kehendak antara dua orang dimana dua kehendak saling bertemu dan kehendak tersebut harus dinyatakan. Pernyataan kehendak harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kehendak saja belum melahirkan suatu perjanjian karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain dan harus di mengerti oleh pihak lain.¹⁹

2. Kecakapan Bertindak (*Capacity*)

Pasal 1329 KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh undang-undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian. Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian:

¹⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra A Bardin, 1999), hlm. 49.

¹⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, Ps. 1320.

¹⁸ R. Subekti, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 1992), hlm. 4.

¹⁹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 129.

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang berada dibawah pengampuan/perwalian dan
- c. Orang perempuan/isteri dalam hal telah ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu Hal Tertentu (*A Certain Subject Matter*)

Suatu hal tertentu dalam sebuah perjanjian adalah barang yang menjadi objek perjanjian. Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian tersebut. Prestasi itu sendiri dapat berupa perbuatan untuk memberikan suatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. KUHPerdara dalam Pasal 1333 menjelaskan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai suatu hal tertentu sebagai pokok perjanjian yaitu barang yang ditentukan jenisnya dan mengenai jumlahnya tidak perlu disebutkan namun harus dapat ditentukan dan diperhitungkan di kemudian hari.

4. Suatu sebab yang halal (*Legal Cause*)

Suatu sebab atau kausa disini bukanlah sebab yang mendorong orang tersebut melakukan perjanjian. Sebab atau kausa suatu perjanjian adalah tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak.²⁰ Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa suatu sebab atau kausa yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.²¹ Perjanjian yang mempunyai sebab yang tidak halal akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

Perlunya perjanjian tertulis ini dibuat dihadapan seorang PPAT adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian digunakan dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. PPAT menghasilkan produk akhirnya yaitu berupa akta autentik yang dapat digunakan untuk pengurusan peralihan hak atas antara para pihak.

PPAT dengan kewenangan yang diberikan oleh perundang-undangan itu, memegang peranan yang penting dalam pembuatan akta-akta yang resmi (autentik) sesuai dengan Peraturan Kepala Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012. Menurut Boedi Harsono PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat, berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian Hak Tanggungan atas tanah.²² Akta yang PPAT adalah akta autentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya. PPAT sebagai pejabat tata usaha negara memiliki hak untuk memutuskan untuk menolak atau mengabulkan permohonan pihak- pihak yang akan datang kepadanya

²⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 2001), hlm. 319.

²¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, Ps. 1337.

²² Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002), hlm. 48.

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.

Perbuatan hukum yang tertuang dalam suatu akta PPAT bukanlah perubahan hukum dari PPAT, melainkan akta tersebut yang memuat perbuatan perjanjian dan penetapan dari pihak-pihak yang meminta atau menghendaki perubahan hukum mereka yang dituangkan di dalam suatu akta autentik, sehingga pihak-pihak dalam akta itulah yang terikat pada isi dari suatu akta autentik. Kekuatan pembuktian dari akta autentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, antara lain :²³

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, kemampuan lahiriah akta autentik, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*).
2. Kekuatan pembuktian formal, akta autentik harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Pejabat yang berwenang atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta.
3. Kekuatan pembuktian materil, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Dalam praktik pembuatan akta PPAT, ketiga aspek tersebut tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya. Ketiga aspek tersebut di atas merupakan kesempurnaan akta PPAT sebagai akta autentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan bahkan bisa batal demi hukum. Cacat hukum yang mengakibatkan terdegradasinya atau turunnya kekuatan pembuktian akta PPAT dan batalnya akta PPAT, dimana hal tersebut akan merugikan kepentingan masyarakat, terutama pihak-pihak yang berkepentingan.

Akta merupakan alat bukti dari sebuah perjanjian, dimana isi dari akta merupakan implementasi dari apa yang diinginkan oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian memiliki akibat 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

²³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm 128-129.

permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Kesempurnaan akta PPAT sebagai alat bukti harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Tentunya ketentuan di atas tidak terlepas dari rumusan sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara, sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sun servanda*).

Pada dasarnya hakim tidak dapat membatalkan akta PPAT apabila pembatalan akta tersebut tidak dimintakan kepadanya, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak dimintakan. Setelah adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap atas gugatan penuntutan pembatalan akta tersebut maka akta itu tidak lagi mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti yang autentik karena mengandung cacat secara yuridis atau cacat hukum, maka dalam amar putusan hakim akan menyatakan bahwa akta tersebut batal demi hukum. Berlakunya pembatalan akta tersebut adalah berlaku surut yakni sejak perbuatan hukum atau perjanjian itu dibuat. Namun demikian selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta PPAT tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.

Akta PPAT yang mengandung keterangan palsu berakibat akta autentik tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, hal tersebut didasari oleh Pasal 1335 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Kekuatan hukum yang dimaksud adalah kekuatan pembuktian akta autentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Seorang pejabat bebas dari pertanggungjawaban hukum apabila akta autentik yang dibuatnya telah memenuhi syarat formil. Akibat hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT dengan menyalahgunakan kewenangannya atau seorang penghadap yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan palsu kepada PPAT dalam pembuatan akta autentik dengan tujuan untuk menguntungkan ia sendiri dan merugikan orang lain berakibat akta autentik yang dibuat oleh PPAT menjadi batal atau dapat dibatalkan.

Akta yang dibuat oleh pejabat tersebut terdapat cacat hukum, apabila ternyata kesalahan yang terjadi pada pembuatan akta tersebut berasal dari para pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan memberikan keterangan palsu oleh para pihak. Apabila karena keterangan palsu yang diberikan oleh para pihak kepada pejabat, para pihak yang melakukan perbuatan tersebut dapat dikenakan tuntutan pidana oleh pihak lain yang merasa dirugikan dengan dibuatkannya akta tersebut. Pasal pidana yang dapat dikenakan sebagai dasar tuntutan pidana adalah Pasal 266 ayat (1) KUHPidana. Terhadap pelaksanaan tugasnya, KUHPidana memberikan suatu perlindungan hukum kepada pejabat yang melaksanakan tugasnya, yaitu diatur dalam Pasal 50 KUHPidana yang menyatakan “barang siapa melakukan perbuatan untuk menjalankan peraturan undang-undang, tidak boleh dihukum.”

Pembatalan suatu akta autentik dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu batal demi hukum, dapat dibatalkan, dan dianggap tidak pernah ada (*non existent*), perbedaannya yaitu:

- a. Batal demi hukum, artinya perjanjian atau akta autentik sejak semula dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah ada suatu perikatan, sehingga para pihak tidak ada dasar untuk saling menuntut di pengadilan (*null and void*). Suatu perjanjian atau akta autentik menjadi batal demi hukum diakibatkan karena syarat objektif

dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi. Syarat objektif yang dimaksud adalah syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

- b. Dapat dibatalkan, artinya perjanjian atau akta autentik tersebut tidak memiliki akibat perbuatan hukum sampai dengan salah satu pihak meminta perjanjian itu dibatalkan. Suatu perjanjian atau akta autentik dapat dibatalkan apabila melanggar syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat subjektif yang dimaksud adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Dianggap tidak pernah ada (*non existent*), artinya perbuatan hukum dalam suatu perjanjian atau akta autentik yang dilakukan tidak ada, karena disebabkan tidak dipenuhinya salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu, unsur yang dimaksud adalah *essentialia*, *naturalia*, dan *accidentalialia*. Pada praktiknya *non existent* di implikasikan sama dengan batal demi hukum.

Dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUHPerdara, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:²⁴

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
2. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
 - a. Perjanjian batal demi hukum, atau
 - b. Perjanjian dapat dibatalkan;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio paulina*;
5. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Mengenai pembatalan akta yang dibuat oleh PPAT, perlu diperhatikan mengenai dasar dari pembatalan akta tersebut seperti perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang melanggar hak orang lain yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku maupun yang bertentangan dengan kesusilaan. Suatu tindakan orang tidak dapat diajukan sebagai perbuatan melawan hukum dan meminta ganti rugi atas perbuatan tersebut apabila tidak disebutkan secara jelas pasal berapa dan Undang-Undang mana yang telah dilanggar. KUHPerdara tidak mendefinisikan dan merumuskan perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 hanya mengatur orang yang karena perbuatannya merugikan orang lain wajib menggantikan kerugian yang ditimbulkannya.

Menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak diperlukan 4 syarat, yaitu:²⁵

1. Perbuatan itu harus melawan hukum

²⁴ Budi Sunanda, *et al*, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri", *Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala Vol. 2 No. 1* (Agustus 2013), hlm. 107.

²⁵ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, cet. 3, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 304-305.

Suatu perbuatan adalah merupakan perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan:

- a. Hak orang lain;
 - b. Kewajiban hukumnya sendiri; atau
 - c. Kesusilaan yang baik.
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
 Kerugian yang disebabkan oleh karena perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materil (dapat dinilai dengan uang) dan kerugian immaterial (tidak dapat dinilai dengan uang). Dengan demikian, kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada kerugian yang ditujukan kepada kekayaan harta benda, tapi juga kerugian yang ditujukan pada tubuh, jiwa, dan kehormatan manusia.
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan
 Suatu kesalahan dapat berupa kesengajaan dan kelalaian. Kesengajaan berarti seseorang melakukan suatu perbuatan dan perbuatan ini berniat untuk membuat suatu akibat. Adapun kelalaian berarti seseorang tidak melakukan suatu perbuatan, padahal menurut hukum ia harus berbuat atau melakukan suatu perbuatan. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa:
- a. Kesengajaan adalah melakukan suatu perbuatan, di mana dengan perbuatan itu si pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut.
 - b. Kelalaian adalah seseorang tidak melakukan suatu perbuatan, di mana perbuatan tersebut merupakan kewajibannya.
4. Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab dan akibat)
 Hubungan kausal merupakan hubungan sebab dan akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian. Hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1365 yang menyatakan bahwa kerugian yang dikarenakan perbuatannya harus di ganti rugikan. Artinya kerugian tersebut harus timbul sebagai akibat dari perbuatan seseorang. Apabila tidak ada perbuatan (sebab), maka tidak ada kerugian (akibat).

Memberikan keterangan palsu dalam pembuatan akta autentik termasuk dalam kategori pemalsuan dalam surat yang diatur dalam BAB XII Buku II KUHPidana. Pemalsuan dalam surat dianggap bersifat mengenai kepentingan masyarakat dalam keseluruhannya, yaitu kepercayaan masyarakat terhadap isi surat yang mengandung kepentingan dari individu-individu yang mungkin secara langsung dirugikan dalam pemalsuan surat ini.²⁶ Jika suatu akta autentik dalam bentuk apa pun diduga palsu, maka pelaksanaannya dapat ditanggguhkan menurut ketentuan-ketentuan hukum acara perdata, hal tersebut merupakan bunyi dari Pasal 1872 KUHPerdata.

Pembuatan minuta akta palsu adalah menyusun minuta akta pada keseluruhannya karena dibuat secara palsu. Akta tersebut mempunyai tujuan untuk menunjukkan bahwa seakan-akan isi dari akta tersebut benar. Perbuatan memalsukan minuta akta dilakukan dengan cara memberikan keterangan palsu dan melakukan

²⁶ Putu Mas Maya Ramanti, "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Minuta yang Dibuat Berdasarkan Keterangan Palsu", *Acta Comitatus No. 1* (2016), hlm. 114.

perubahan-perubahan terhadap dokumen-dokumen sebagai syarat yang diperlukan untuk membuat sebuah akta.²⁷

Dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Kota Bekasi Nomor: 325/PDT.G/2017/PN.BKS bahwa Akta Jual Beli Nomor: 228/2015 tanggal 30 Desember 2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 229/2015 tanggal 30 Desember 2015 dihadapan Luciana Rafijie Suprayogi S.H yang mengandung keterangan palsu berakibat akta autentik tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1335 KUHPedata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Kekuatan hukum yang dimaksud adalah kekuatan pembuktian akta autentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUHPedata.

2.2. Pertanggung Jawaban PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Yuridis

Menurut Hans Kelsen, konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum. Bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum.²⁸ Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan hubungan antara tanggung jawab PPAT yang berkaitan dengan kewenangan PPAT berdasarkan Peraturan yang berlaku. Kewenangan ini salah satunya adalah menciptakan alat bukti yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Konsep ini menunjukkan adanya kompromi antara hukum yang bersifat tertulis sebagai suatu kebutuhan masyarakat hukum demi kepastian hukum dan *living law* sebagai wujud dari pembentukan dari pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan dan orientasi hukum.²⁹

PPAT sebagai pejabat umum karena PPAT diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan pemerintah dan diberikan wewenang serta kewajiban untuk melayani publik (kepentingan umum) dalam hal-hal tertentu, oleh karena itu PPAT ikut melaksanakan kewibawaan pemerintah. Untuk mengetahui sejauh mana tanggung jawab PPAT sebagai pejabat umum, dapat dikaji dari teori negara dari Bellefroid, bahwa negara adalah suatu masyarakat hukum, suatu persekutuan hukum yang menempati suatu daerah tertentu dan yang diperlengkapi dengan kekuasaan tertinggi untuk urusan kepentingan umum.³⁰ Dengan teori negara dapat terlihat kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dalam struktur kekuasaan negara.

PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan PPAT hanya

²⁷ *Ibid.*, hlm. 115.

²⁸ Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif- Empirik*, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007), hlm. 81.

²⁹ Lili Rasjidi dan Putra, I. B. Wiyasa, *Hukum Sebagai Suatu System*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1993), hlm. 79.

³⁰ I Gede Pantja Astawa dan Suprin Na'a, *Memahami Ilmu Negara dan Teori Negara*, Cetakan Kedua, (Bandung : Refika Aditama, 2012), hlm. 5.

bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu antara lain:³¹

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

Pada dasarnya pemberian tanggung jawab kepada PPAT merupakan akibat dari kewenangan yang diberikan kepada PPAT melalui peraturan yang berlaku. terdapat 3 tanggung jawab yang dapat dikenakan kepada PPAT ketika melakukan kesalahan dalam pelaksanaan kewenangannya:

1. Tanggung jawab Perdata
2. Tanggung jawab Pidana
3. Tanggung jawab Administrasi

Tanggung jawab PPAT secara perdata atas akta yang dibuatnya, dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta. Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta PPAT, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap PPAT tersebut. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga tersebut terhadap PPAT didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau antara PPAT dengan para penghadap.

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.

³¹ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta, UII Press, 2009), hlm. 16.

Adapun suatu perbuatan merupakan suatu perbuatan yang melanggar hukum yang memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara adalah jika di dalam perbuatan tersebut memenuhi unsur berikut :³²

1. Adanya perbuatan melawan hukum
2. Adanya unsur kesalahan
3. Adanya kerugian
4. Adanya hubungan sebab akibat.

Tanggung jawab PPAT secara pidana atas akta yang dibuatnya dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya.

Unsur-unsur pidana meliputi :

1. Perbuatan manusia;
2. Memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, artinya berlaku asas legalitas, *nullum delictum nulla poena sine praevia lege poenali* (tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika hal tersebut tidak atau belum dinyatakan dalam undang-undang) ;
3. Bersifat melawan hukum, Tanggung jawab PPAT dalam pembuktian perkara pidana dipersidangan dapat terjadi manakala akta tersebut menjadi permasalahan sehingga mewajibkan PPAT tersebut memberikan keterangan dan kesaksiannya berkaitan dengan aspek formil maupun materiil akta.

Aspek formal akta autentik dapat saja dijadikan dasar atau batasan untuk mempidanakan Pejabat tersebut, sepanjang aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh keinsyafan serta direncanakan oleh Pejabat yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuat dihadapan dan oleh Pejabat untuk dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana atau dalam pembuatan akta pihak. Disamping itu PPAT secara sadar, sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan (penghadap) melakukan atau membantu atau menyuruh penghadap untuk melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum. Jika hal ini dilakukan, selain merugikan PPAT tersebut, para pihak dan pada akhirnya orang yang menjalankan tugas jabatannya sebagai PPAT, diberi sebutan sebagai orang yang melanggar hukum.

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 :³³

1. Notaris/PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkeentingan karena jabatannya;

Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam

³² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 234.

³³ Ima Erlic 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 Semarang, 2010)

artiyang 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.

Bagi PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dalam pasal 28 Perka BPN 1/2006, diatur mengenai pemberhentian, pelarangan ringan, serta pelanggaran berat yang dilarang dilakukan oleh seorang PPAT. Adapun Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Aka Tanah menjelaskan dalam pasal 6 ayat (1) bahwa sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT, yaitu:

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

Penulis sepakat bahwa dalam kasus ini PPAT telah menjalankan kewenagannya sebagai Pejabat Umum dengan benar. PPAT hanya bertanggung jawab mencari kebenaran Formil dari sebuah dokumen, keterangan atau data yang diberikan kepadanya dari para penghadap dan karenanya untuk mengecek keterangan Materil dari data-data tersebut bukan menjadi tanggung jawab PPAT. Namun, didalam kasus ini telah terjadi kerugian yang dirasakan akibat Akta Autentik yang dibuat oleh PPAT tanpa mengecek kebenaran Materil terlebih dahulu.

Di dalam kasus ini penulis berpendapat bahwa PPAT harus bertanggung jawab secara perdata untuk mengembalikan kerugian dari Penggugat. Bahwa benar di dalam putusan hakim Pengadilan Kota Bekasi ini bahwa PPAT dibebankan untuk mengurus kembali Sertipikat dari atas nama Tergugat 1 menjadi atas nama Penggugat kembali dikarenakan adanya kerugian yang diderita oleh penggugat. Mengenai AJB yang sudah terlaksana antara Penggugat dan Tergugat telah dibatalkan oleh Putusan Hakim karena hanya putusan hakim lah yang berhak untuk membatalkan akta autentik tersebut.

3. PENUTUP

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah disampaikan maka dapat ditarik kesimpulan terhadap dua pokok permasalahan, yaitu Kedudukan Akta PPAT yang cacat yuridis memiliki konsekuensi hukum dapat dibatalkan oleh Pengadilan. Akta Jual Beli selaku akta autentik yang mengandung keterangan palsu berakibat akta autentik tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1335 KUHPedata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Kekuatan hukum yang dimaksud adalah kekuatan pembuktian akta autentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUHPedata yang mengandung keterangan palsu berakibat akta autentik tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1335 KUHPedata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pertanggung jawaban seorang PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya dan mengandung cacat yuridis serta menyebabkan kerugian bagi orang lain, maka PPAT dapat dimintakan pertanggung jawaban secara perdata dengan cara mengembalikan hak atas tanah kepada pemiliknya yang asli selaku orang yang dirugikan. Selain pertanggung jawaban perdata, PPAT dapat dimintakan pertanggung jawaban secara pidana dan administrasi. Pada dasarnya pemberian tanggung jawab kepada PPAT merupakan akibat dari kewenangan yang diberikan kepada PPAT melalui peraturan yang berlaku. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh PPAT adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPedata). Tanggung jawab PPAT secara pidana atas akta yang dibuatnya dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya, sehingga ketika PPAT terbukti memenuhi delik pidana sebagaimana tertera didalam KUHPidana atau peraturan lainnya maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi sesuai dengan putusan pengadilan pidana nantinya. Bagi PPAT berlaku pula kode etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT.

Berdasarkan simpulan diatas, PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak serta melaksanakan seluruh kewenangannya berdasarkan Undang-Undang dan ketentuan yang berlaku. PPAT dalam menjalankan kewenangannya harus lebih berhati-hati dalam membuat akta autentik dengan cara memastikan bahwa seluruh keterangan dan dokumen yang ditunjukkan kepadanya adalah benar milik penghadap dan memastikan bahwa para penghadap serta saksi-saksi telah memenuhi ketentuan di dalam Undang-Undang dan peraturan yang berlaku.

Harus terdapat Undang-Undang yang mengatur mengenai hak, kewajiban dan kewenangan bagi seorang PPAT dalam menjalankan fungsinya sebagai pejabat umum agar tidak menimbulkan berbagai tafsiran mengenai pelaksanaan tugas bagi seorang PPAT. Undang-Undang tersebut juga harus berisikan mengenai sanksi yang timbul ketika PPAT melanggar ketentuan di dalam Undang-Undang tersebut. Sebagaimana halnya dengan ketentuan akta Notaris yang ditentukan dalam bentuk Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

DAFTAR REFERENSI

PERATURAN

Indonesia. Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. PP No. 24 Tahun 2016.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh Subekti. Jakarta: P.T Balai Pustaka, 1992.

BUKU

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Ed. 2. Bandung: PT. Refika Aditama, 2009.

Assiddiqie, Jimly dan Ali Safa'at. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. 2006.

Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia). Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 "Hukum Tanah Nasional"*, Jakarta: Djambatan, 2008.

HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Kadir Muhammad, Abdul. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.

Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2006.

_____. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2002.

Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.

Setiawan, R dalam Johannes Ibrahim dan Lindawanty 2004. *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Modern*. Jakarta: Aditama, 2004.

Simanjuntak. P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*. Cet 3. Jakarta: Kencana, 2017.

Soedewi Masjchhoen Sofwan, Sri. *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty, 2001

Subekti, R. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, 1992.

ARTIKEL

Asshiddiqie, Jimly. “Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah”.
Majalah Renvoi Edisi 3. (Juni 2003). Hlm. 31.