

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim

Kory Ulama Sari Budiarti, Enny Koeswarni, Daly Erni

Abstrak

Pelaksanaan jual beli dalam realitanya seringkali ditemukan permasalahan, baik itu permasalahan langsung terjadi pada saat pelaksanaan jual beli maupun permasalahan yang baru muncul di masa mendatang. Permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli jika tidak menemukan penyelesaian dapat mengakibatkan batalnya akta jual beli. Salah satu permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli adalah ketidakwenangan seseorang menjual objek jual beli. Keberhasilan pelaksanaan jual beli dilakukan oleh penjual yang tidak memiliki kewenangan atas objek tentunya menyimpang dari ketentuan prosedur jual beli. Kurangnya pemahaman pembeli dan PPAT dalam melakukan jual beli menjadikan pembeli dan PPAT membiarkan perjanjian jual beli berlangsung tanpa memikirkan akibat setelahnya. Penjualan yang berdasar atas ketidakwenangan seseorang penjual mengakibatkan batalnya akta jual beli. Atas batalnya jual beli tentunya menimbulkan kerugian terhadap pembeli. Jenis penelitian hukum yuridis normatif, penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah dan mengkaji hukum positif tertulis dalam bentuk peraturan perundang-undangan, serta dengan menelaah hasil penelitian sebelumnya dalam bentuk buku, berbagai literatur ditinjau berdasarkan norma hukum tertulis dan berpijak pada asas hukum yang mengacu pada penelitian kepustakaan yang meliputi berbagai sumber hukum dengan tipologi penelitian deskriptif analitis. Metode penelitian tersebut menghasilkan suatu kesimpulan, pembeli yang mengalami kerugian karena batal demi hukumnya Akta Jual Beli dapat mengajukan upaya hukum, baik itu upaya hukum litigasi maupun upaya hukum non litigasi.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Perlindungan Hukum Pembeli, Batal Demi Hukum.

1. PENDAHULUAN

Jual beli adalah perjanjian dimana satu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sementara pihak lain membayar harga yang disepakati. Sekalipun objek tidak diserahkan dan harga tidak dibayarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 1457-1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata), setelah disepakati objek dan harganya, maka pembeli dan penjual dianggap telah melakukan

transaksi.¹ Menurut bentuk perjanjian, wujud perjanjian berupa rangkaian kata-kata yang berisi janji-janji yang diucapkan atau ditulis oleh para pihak.² Janji-janji yang telah dicapai oleh kedua belah pihak disajikan dalam bentuk tertulis, dapat dalam bentuk perjanjian dibawah tangan ataupun dengan akta autentik. Perjanjian tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika dibuat dibawah tangan karena hanya dicapai antara dua belah pihak saja. Sedangkan perjanjian yang dibuat dengan akta autentik merupakan perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT dalam hal ini) dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

Akta autentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdato merupakan suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh pejabat pemerintah yang menjalankan kekuasaan untuk akta di tempat dimana akta dibuat.³ Akta autentik mengenai tindakan hukum hak atas tanah dibuat oleh PPAT sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2016).⁴ PPAT berwenang menerbitkan delapan akta, salah satunya adalah akta jual beli hak atas tanah. Akta jual beli hak atas tanah diterbitkan ketika terdapat pihak yang sedang melaksanakan jual beli berupa objek tanah. Setelah penjual melengkapi semua dokumen yang terkait dengan penjualan tanah, barulah pelaksanaan jual beli dapat dilaksanakan di hadapan PPAT.⁵ Para pihak akan memperoleh kepastian hukum minimal telah melakukan perjanjian yang dibuktikan dengan akta jual beli.

Walaupun telah terbit suatu bukti peralihan hak sebagai bentuk kepastian hukum, tidak memungkinkan adanya permasalahan hukum yang masuk dalam dunia pertanahan. Permasalahan hukum dapat masuk dipastikan karena adanya celah dalam perbuatan hukum. Sehingga salah satu akta jual beli yang memiliki suatu celah dapat dilakukan pembatalan. Karena dalam akta jual beli dilakukan dengan perjanjian, dan perjanjian sendiri memiliki syarat-syarat dimana ketika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian akan dinilai tidak sah. Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdato sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian, pihak-pihak yang

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk Wetboek*], (Selanjutnya KUHPER) cetakan ke-33, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2003), Pasal 1457-1458.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1990), hlm 1.

³ KUHPER, Pasal 1868.

⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, Pasal 1 angka 1.

⁵ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020), hlm. 30.

membuat harus memiliki kecakapan hukum, ada suatu hal tertentu, dan ada suatu sebab yang halal.⁶ Syarat yang telah dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan tersebut bersifat kumulatif, artinya syarat tersebut harus dipenuhi semua tanpa terkecuali.⁷

Umumnya, permasalahan yang mengakibatkan batalnya akta jual beli adalah masuknya pihak ketiga. Permasalahan terjadi karena pihak ketiga merasa keberatan atas penjualan objek sengketa. Hal tersebut berarti, penjual bukan merupakan pihak yang berwenang menjual atas objek. Berlangsungnya proses jual beli yang didasarkan atas ketidakwenangan penjual dalam jual beli mengundang pihak ketiga untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Terhadap penjualan yang dilakukan seseorang karena tidak memiliki kewenangan atas objek yang dijual membuat hakim memutuskan akta jual beli menjadi batal demi hukum. Ketidakwenangan seseorang dalam menjual objek berarti bahwa objek perjanjian dalam jual beli bukan suatu sebab. Sebagai pemegang akta jual beli yang telah dinyatakan batal tentunya mengalami kerugian baik itu materiil ataupun immateriil. Kerugian materiil yang diterima pihak pemegang akta jual beli yang batal adalah senilai harga jual beli objek yang telah dibayarkan lunas kepada penjual. Sedangkan kerugian immateriil yang diterima yaitu berupa hilangnya waktu dan tenaga selama proses jual beli serta hilangnya hak kepemilikan atas objek. Penjual yang merupakan bukan pemilik yang sah, seharusnya bertanggung jawab atas kasus ini.

2. PEMBAHASAN

2.1. Alasan Akta Jual Beli Dinyatakan Batal Demi Hukum

Jual beli adalah perjanjian dimana satu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sementara pihak lain membayar harga yang disepakati. Sekalipun objek tidak diserahkan dan harga tidak dibayarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 1457-1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPERdata), setelah disepakati objek dan harganya, maka pembeli dan penjual dianggap telah melakukan transaksi.⁸ Karena dalam hal jual beli tidak serta merta langsung beralih kepada pembeli, maka jual beli dilakukan dengan perjanjian sebagai bukti kesepakatan beralihnya hak. Perjanjian adalah perbuatan hukum didasarkan pada akibat hukum dari perjanjian antara dua orang atau lebih dan dapat ditegaskan oleh

⁶ KUHPER, Pasal 1320.

⁷ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, hlm. 155.

⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk Wetboek*], (Selanjutnya KUHPER) cetakan ke-33, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2003), Pasal 1457-1458.

hukum.⁹ Menurut Pasal 1313 KUHPerdota, perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada satu atau lebih orang lain.¹⁰

Menurut bentuk perjanjian, wujud perjanjian berupa rangkaian kata-kata yang berisi janji-janji yang diucapkan atau ditulis oleh para pihak.¹¹ Janji-janji yang telah dicapai oleh kedua belah pihak disajikan dalam bentuk tertulis, dapat dalam bentuk perjanjian dibawah tangan ataupun dengan akta autentik. Perjanjian tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika dibuat dibawah tangan karena hanya dicapai antara dua belah pihak saja. Sedangkan perjanjian yang dibuat dengan akta autentik merupakan perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT dalam hal ini) dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

R. Soebekti memberikan pengertian mengenai akta, menurutnya akta adalah suatu rangkaian kata yang sengaja ditulis untuk dijadikan sebagai bukti tentang suatu kejadian dan ditandatangani. Pengertian lain dikemukakan oleh Mr. A. Pitlo, pendapatnya mengenai akta yaitu surat yang ditandatangani, digunakan sebagai bukti dan digunakan untuk keperluan tujuan surat dibuat. Sudikno Mertokusumo juga mengemukakan bahwa akta merupakan surat yang ditandatangani yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau kesepakatan yang dicapai sejak awal. Berdasarkan pendapat dari beberapa ahli dapat ditarik kesimpulan bahwa akta merupakan suatu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak berfungsi sebagai alat pembuktian di muka hakim jika di kemudian isi dari surat yang dibuat oleh para pihak tersebut diperkarakan dalam hukum acara perdata dan/atau hukum acara pidana.¹²

Akta terbagi atas dua jenis, sebagaimana pasal 1867 KUHPer yang menyatakan bahwa bukti tertulis dilakukan dengan tulisan autentik maupun dengan tulisan dibawah tangan. Secara hukum positif, yang dimaksud dengan akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di hadapan pejabat umum yang berkuasa di tempat dimana akta tersebut dibuat sebagaimana tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdota. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPer tersebut, terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta autentik, yaitu:¹³

- 1) Akta autentik harus dibuat sesuai bentuk yang telah ditentukan peraturan perundnag-undangan.

⁹ Agus Yudho Hermoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2010), hlm 16.

¹⁰ KUHPER, Pasal 1313.

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1990), hlm 1.

¹² Laurensius Arliman S, *Notaris dan Penegakan Hukum oleh Hakim*, (Yogyakarta: Deepublish, 2015), hlm. 26.

¹³ Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, hlm. 164.

- 2) Akta autentik harus dibuat di hadapan atau oleh pejabat publik.
- 3) Pejabat publik yang melakukan pembuatan akta berhak membuat akta berdasarkan wilayah kerjanya.

Unsur tersebut harus dipenuhi secara kumulatif artinya harus dipenuhi secara keseluruhan sebelum perjanjian direalisasikan dalam bentuk akta autentik. Apabila salah satu unsur dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara tidak terpenuhi, maka menurut Pasal 1869 KUHPer akta tersebut tidak dapat lagi berlaku sebagai akta autentik dan hanya berkekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.¹⁴

Akta autentik merupakan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang. Pejabat yang berhak di sini adalah Notaris, PPAT, Kepala Kantor Urusan Agama, Kepala Kantor Catatan Sipil, dan lain-lain. PPAT selaku pejabat publik berwenang melakukan pembuatan akta autentik berkaitan dengan tanah, seperti akta jual beli, akta hibah, akta tukar-menukar, akta pemberian hak tanggungan terhadap sebidang tanah, bentuk akta tersebut dapat dilihat pada contoh terlampir dan untuk akta-akta tersebut hanya boleh dibuat oleh PPAT dengan bentuk yang ditetapkan undang-undang.¹⁵

Arti penting dalam membuat akta secara autentik bahwa akta autentik adalah bukti yang sempurna. Hal tersebut berarti selama tidak ada bukti lain yang menyangkal keaslian atau kebenaran akta autentik, hakim atau pengadilan akan menganggap bahwa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT adalah benar. Hal tersebut dikarenakan akta autentik memiliki arti sebagai berikut:¹⁶

- 1) Tercantum tanggal, jam/waktu, tempat yang jelas di akta autentik sebagaimana yang ditulis dalam perjanjian.
- 2) Bukti bahwa segala yang tercantum di dalamnya adalah atas keinginan oleh para pihak yang bersangkutan dan telah mendapat penilaian hukum dari Notaris/PPAT.
- 3) Secara resmi setiap pembuatan akta dicatat di buku besar yang khusus disediakan sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.
- 4) Kecil kemungkinan para pihak atau pihak ketiga untuk mengubah isi akta t secara sepihak atau sendiri-sendiri karena Notaris/PPAT hanya menerbitkan dua akta. Satu akta yang dibuat dalam bentuk minuta disimpan oleh Notaris/PPAT dan salinannya diberikan kepada para pihak.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Perjanjian Kontrak*, (Depok: Raih Asa Sukses, 2009), hlm. 14.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 15.

Sebagai PPAT, wajib memastikan bahwa isi akta dan segala sesuatu yang dimuat di dalamnya telah dimengerti dan sesuai keinginan para pihak. Hal tersebut dilakukan dengan cara membaca atau menjelaskan kepada para pihak agar akta tersebut jelas.

Suatu akta jika telah memenuhi syarat formil dan syarat materiil, maka dapat dikatakan sah sebagai akta autentik. Syarat formil dan materiil yang dimaksud adalah sebagai berikut:¹⁷

1) Syarat formil

- a. Pembuatan akta harus dilakukan di hadapan seorang pejabat umum. Agar semua akta memiliki otentisitas, maka akta tersebut harus dibuat di hadapan pejabat publik yang berwenang. Pejabat publik disini merupakan orang-orang yang telah ditunjuk oleh Undang-Undang yang memiliki kewenangan untuk membuat akta, seperti Notaris/PPAT.
- b. Pembuatan akta harus dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang. Agar syarat sebagai akta autentik terpenuhi, maka akta harus dibuat dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Tindakan-tindakan oleh Undang-Undang adalah hal wajib harus disebutkan dalam akta.
- c. Pejabat publik atau di hadapan siapa pembuatan akta dilakukan, harus memiliki wewenang untuk membuat akta. Akta harus dibuat oleh PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut, dimana kewenangan PPAT mencakup atau sesuai dengan letak dimana tanah dan atau rumah tersebut berada, sehingga otentisitas akta tersebut dapat dipertanggungjawabkan.
- d. Dihadiri oleh kedua belah pihak, kehadiran kedua belah pihak menunjukkan bahwa keduanya telah mencapai kesepakatan tentang hal-hal yang ingin dituangkan ke dalam akta autentik yang dibuat PPAT bersangkutan.
- e. Kehadiran dua orang saksi, kehadiran kedua saksi bertujuan untuk menyaksikan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan pernyataan dalam akta. Apabila dua saksi tidak hadir dalam pembuatan akta, maka akta tersebut menjadi tidak sah.
- f. Penghadap membacakan akta di hadapan pejabat. Pembacaan kepada para penghadap bertujuan untuk memastikan bahwa konten yang akan dimuat dalam akta telah dimengerti dan sesuai keinginan para pihak.¹⁸
- g. Penandatanganan akta. Suatu akta harus ditandatangani oleh para pihak, PPAT, dan juga saksi-saksi. Hal ini dilakukan sebagai bentuk persetujuan atas isi akta yang telah dibuat oleh PPAT. Jika satu pihak tidak membubuhkan tanda tangan

¹⁷ Alvin Kusuma Putra, "Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Memiliki Nomor Akta dengan Penambahan Huruf di Belakangnya (kasus: Akta Jual Beli PPAT X di Tangerang dan PPAT Y di Bogor)," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2014), hlm. 36.

¹⁸ Yunirman Rijan dan Ira Koesemawati, *Cara Mudah Membuat Perjanjian Kontrak*, hlm. 15.

pada akta, maka akta tersebut dan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak dianggap tidak pernah ada.

2) Syarat materiil

Syarat materiil berhubungan dengan isi akta. Isi akta adalah kesepakatan antara pihak-pihak yang menghadap di hadapan PPAT. Seorang PPAT tidak boleh membuat akta yang berbeda dengan kesepakatan yang sudah terbentuk antara kedua belah pihak. Sehingga PPAT hanya menuangkan kesepakatan tersebut di dalam akta, tetapi isi dari akta tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPdata, mengenai sebab-sebab yang dilarang dalam membuat suatu perjanjian.¹⁹

Disebutkan pada Pasal 1874 KUHPdata mengenai akta dibawah tangan yang menetapkan bahwa tulisan dibawah tangan dianggap sebagai akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum. Hal tersebut berarti bahwa tulisan yang berisi mengenai ketentuan yang telah disepakati para pihak yang dibuat tanpa di hadapan pejabat publik yang berwenang dikatakan sebagai akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan hanya mengikat pihak-pihak yang menandatangani.

Jual beli tanah pada dasarnya adalah perjanjian, dimana perjanjian itu sendiri harus memenuhi persyaratan sahnya perjanjian sesuai yang tertuang pada ketentuan 1320 KUHPdata. Dalam pasal 1320 KUHPdata dijelaskan bahwa perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagai berikut:²⁰

- a. Mereka sepakat mengikatkan diri, artinya antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian telah mencapai kesepakatan atas hal yang diperjanjikan.

Kata sepakat dimaksudkan bahwa kehendak dari para pihak yang mengadakan suatu perjanjian harus bersesuaian yakni sepakat, setuju, dan sepaham dalam hal-hal pokok yang diperjanjikan dalam perjanjian. Jadi apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu harus dikehendaki pula oleh pihak lainnya. Kata sepakat merupakan syarat dari perjanjian yang harus diberikan secara bebas. Bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUHPdata.²¹

¹⁹ Alvin Kusuma Putra, "Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Memiliki Nomor Akta dengan Penambahan Huruf di Belakangnya (kasus: Akta Jual Beli PPAT X di Tangerang dan PPAT Y di Bogor)", (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2014), hlm. 37.

²⁰ Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak*, hlm. 10-11.

²¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hapusnya Perikatan*. Ed. 1. Cet 1. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 9.

- b. Kecakapan untuk membuat perikatan, artinya menurut hukum para pihak yang bersepakat dalam perjanjian melakukan tindakan hukum telah cakap, cakap berarti sudah dewasa dan tidak dalam pengawasan.

Dalam peraturan perundang-undangan masih belum terdapat definisi mengenai apa itu cakap. Definisi dari cakap diberikan oleh KUHPerdara secara *a contrariomelalui* definisi tidak cakap yaitu pada Pasal 1329, pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Selanjutnya pada Pasal 1330 KUHPerdara digolongkan siapa saja orang-orang yang dianggap tidak cakap, mereka adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa

Pasal 330 KUHPerdara menyebutkan bahwa seseorang dapat dikatakan dewasa apabila telah berusia 21 tahun, atau mereka yang belum berusia 21 tahun tetapi telah menikah. Berbeda dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam Pasal 47 menyebutkan orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai angka 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.

- 2) Mereka yang berada di bawah pengampunan Orang-orang yang diletakkan di bawah pengampunan menurut Pasal 433 KUHPerdara adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap dan pemboros. Pengampunan tidak pernah terjadi demi hukum melainkan selalu didasarkan atas permohonan dan baru berlaku sejak ada ketetapan pengadilan mengenai hal itu.

- 3) Orang perempuan.²²

Pasal 1330 KUHPerdara menjelaskan bahwa orang-orang perempuan yang telah menikah dianggap tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum tanpa didampingi suaminya. Ketentuan tersebut tidak berlaku dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 yang menyebutkan bahwa ketentuan bahwa perempuan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di muka pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suami tidak berlaku lagi. Hal yang sama juga di atur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam Pasal 31 yang menyatakan bahwa hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan bersama dalam masyarakat.²³

- c. Suatu hal tertentu, artinya objek/benda yang diperjanjikan harus jelas dan pasti.

²² KUHPER, Pasal 434-435.

²³ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 94

Suatu hal tertentu berkaitan dengan objek perjanjian, hal ini diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPERdata. Berdasarkan Pasal 1332 KUHPERdata menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek dari perjanjian. Selanjutnya dalam Pasal 1333 KUHPERdata menyatakan bahwa sekurang-kurangnya objek perjanjian harus mempunyai jenis tertentu dan jumlah barang dapat ditentukan atau dihitung. Pasal 1334 KUHPERdata menjelaskan pula bahwa barang yang baru ada pada waktu yang akan datang dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa objek yang tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya atau tidak dapat diperdagangkan atau tidak dapat dinilai atau dihitung menjadi batal demi hukum.²⁴

- d. Suatu sebab yang halal, artinya kesepakatan yang dicapai dalam perjanjian tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Sebab yang halal dalam artian Pasal 1320 KUHPERdata adalah bukan sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang untuk membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.²⁵

Pasal 1335 KUHPERdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Pasal ini menjelaskan bahwa apabila suatu perjanjian dibuat tanpa sebab yang halal maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga batal demi hukum.²⁶

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek atau pihak-pihak dalam perjanjian, Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek dalam perjanjian.²⁷ Ketika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, salah satu pihak atau pihak yang merasa dirugikan dapat membatalkan perjanjian atau meminta pembatalan perjanjian. Pada saat yang sama, ketika syarat ketiga dan keempat tidak dapat terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Artinya sejak awal perjanjian atau perikatan dianggap tidak pernah ada. Dalam arti lain, para pihak bertujuan mengadakan perjanjian untuk melahirkan perikatan hukum adalah gagal, sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di pengadilan.²⁸

²⁴ Eva Riska Isnandya, dkk, “Pembatalan oleh Hakim terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Penipuan”, *Jurnal Notary Indonesia Magister Kenotariatan Universitas Indonesia*, hlm. 217.

²⁵ KUHPER, Pasal 434-435

²⁶ Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 94.

²⁷ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, (Jakarta: Visimedia, 2008), hlm. 7.

²⁸ Anggita Isty Intansari, *Buku Pembelajaran Contract Drafting*, (Ponorogo: Myria Publisher, 2019), hlm. 24.

Terdapat lima jenis pembatalan akta autentik, yaitu sebagai berikut.²⁹

a. Batal demi hukum

Mengenai persyaratan materil dalam proses pembuatan akta PPAT, suatu akta batal demi hukum adalah karena seseorang tidak memiliki wewenang untuk melakukan perbuatan hukum (*handelingsonbevoegdheid*). Penjual dalam akta PPAT tidak mendapat persetujuan dari pihak-pihak yang berhak menyetujui perbuatan hukum dalam akta, yang berarti bahwa seseorang tersebut tidak berhak untuk melakukan tindakan hukum tertentu.

Salah satu pihak yang bertindak berdasarkan surat kuasa mutlak, tidak lagi diperbolehkan menggunakan surat kuasa mutlak, terutama di bidang Tanah (benda tidak bergerak) yaitu menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, tanggal 6 Maret 1982, penggunaan surat kuasa mutlak dalam jual-beli tanah dengan adalah tidak sah, sehingga batal demi hukum. Dulu, pembentukan kuasa mutlak disalahgunakan oleh pihak terkait. Dulu, pembentukan kuasa mutlak disalahgunakan oleh pihak terkait. Dengan kata lain, kuasa mutlak ini adalah rahasia jual beli tanah. Dalam klausul kuasa mutlak selalu dinyatakan “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali” dan penerima surat kuasa dapat mengambil tindakan apapun, baik itu pengelolaan maupun pemilikan atas tanah. Misalnya, penjual bertindak berdasarkan atas surat kuasa yang dibuat untuk menjamin perjanjian hutang-piutang dan tidak dapat dianggap sebagai suatu pemberian kuasa secara sukarela dari pemberi jaminan. Kuasa ini menjadi tidak sah dan melanggar ketertiban umum, karena merupakan larangan penyeludupan hukum yang harus dilakukan melalui pelelangan umum.³⁰

Sebagaimana ditetapkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1991 K/Pdt/1994, tanggal 30 Mei 1996, peneliti meyakini bahwa kuasa mutlak adalah kekuatan otorisasi untuk memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Jadi bukan karena tidak dapat dicabut, jika sewaktu-waktu dapat dicabut justru akan membahayakan kedudukan penerima kuasa apabila penerima kuasa itu adalah seorang pembeli.³¹ Penyimpangan dari syarat materil (obyektif) ini menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bersangkutan dapat dinyatakan batal demi hukum atau dengan sendirinya dinyatakan tidak berlaku, artinya perjanjian tersebut tidak pernah lahir sejak awal.³²

b. Dapat dibatalkan

²⁹ Habib adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm. 81.

³⁰ Dhea Tri Febriana dan Ahars Sulaiman, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT*”, (Studi Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena, SH), (Jurnal Universitas Kepulauan Riau, 2019), hlm. 150.

³¹ PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 39 ayat (1) huruf d.

Akta dapat dibatalkan karena unsur subjektif dalam perjanjian tidak terpenuhi. Unsur subjektif dalam perjanjian yaitu kecakapan dan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian.³³ Kesepakatan para pihak yakni persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak yang berari menunjukkan tidak ada paksaan antara keduanya. Dalam akta PPAT, para pihak yang membuat perjanjian harus mencapai kesepakatan. Kesepakatan mengikat diri mereka terjadi dengan bebas. Kebebasan bersepakat ini dapat terjadi secara eksplisit, artinya dapat diucapkan dengan kata/secara tertulis atau secara diam, maksudnya diungkapkan dalam sikap/isyarat dengan tanpa adanya unsur paksaan, kesalahan, dan unsur penipuan antara para pihak. Seseorang dikatakan cakap hukum melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian di dalam perdata ketika tidak sedang dalam pengampuan, yaitu orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak mampu sebab pemabuk, gila, atau boros. Selain itu tidak memenuhi ketentuan dalam pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 (Selanjutnya disebut UUJN) yang mengatur tentang syarat-syarat subjektif para penghadap dan saksi, yaitu:³⁴

- 1) Penghadap harus berusia minimal 18 tahun atau sudah menikah, dan mampu melakukan perbuatan hukum;
- 2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris/PPAT, atau diperkenalkan kepadanya oleh dua orang saksi pengenalan berusia minimal 18 tahun atau sudah menikah dan mampu mengambil tindakan hukum atau diperkenalkan oleh dua penghadap lainnya.

c. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan

Sebagaimana Pasal 1869 KUHPperdata disebutkan bahwa suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.³⁵ Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika Notaris melanggar ketentuan sebagai berikut:

- 1) Melanggar Pasal 16 ayat 1 huruf I dan Pasal 16 ayat 7 dan ayat 8 UUJN;
- 2) Melanggar Pasal 41 menunjuk kepada Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN berkaitan dengan aspek subjektif sahnya akta notaris;

³² Dhea Tri Febriana dan Ahars Sulaiman, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT”, (Studi Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena, SH), (Jurnal Universitas Kepulauan Riau, 2019), hlm. 150.

³³ Suharmoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 171.

³⁴ Lupita Maxellia, “Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”, (Jurnal Universitas Sebelas Maret Surakarta), hlm. 15.

³⁵ Oemar Moechtar, *Dasar Dasar Teknik Pembuatan Akta*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), hlm. 15-16.

3) Melanggar pasal 41 yang menunjuk kepada Pasal 40 UUJN, khususnya tidak memiliki hubungan perkawinan dengan notaris atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa derajat pembatas dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak.

d. Dibatalakan oleh para pihak sendiri

Terhadap akta yang dibatalkan sendiri oleh para pihak tidak terdapat kesalahan formil maupun materiil di dalam akta notaris tersebut, namun para pihak yang namanya tercantum dalam akta mengharapkan akta tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi. Akta notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap Notaris, kewajiban Notaris meringkainya sesuai aturan hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut dikualifikasikan sebagai akta autentik. Isi akta merupakan keinginan para pihak, bukan keinginan atau kehendak Notaris. Notaris berkewajiban memberikan penjelasan kepada para pihak agar tindakan yang tercantum dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Apabila para pihak secara bersama-sama sepakat dan setuju untuk membatalkan isi akta di hadapan Notaris, yaitu para pihak akan meminta pembatalan tersebut kepada Notaris agar akta tidak lagi mengikat. Pembatalan mulai berlaku sejak tanggal pembuatan semua akibat hukum.³⁶

e. Dibatalakan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap

Suatu akta dapat dibatalkan karena adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang mengharuskan suatu akta menjadi tidak berlaku. Akta yang dapat dimintakan pembatalan oleh pengadilan dapat diajukan oleh salah pihak yang menemukan bahwa tidak terpenuhinya unsur subjektif perjanjian. Mulai berlakunya pembatalan di dalam akta notaris yang dapat dibatalkan adalah akta notaris akan tetap mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Tetapi akta notaris menjadi tidak mengikat sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta notaris tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

Selain itu, baik akta yang dapat dibatalkan, akta batal demi hukum, dan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan mulai berlaku selama belum ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap akta tersebut tetap sah dan mengikat, dan akta Notaris menjadi tidak mengikat setelah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan, atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.³⁷

³⁶ Lupita Maxellia, "Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris", (Jurnal universitas Sebelas Maret Surakarta), hlm. 15.

³⁷ *Ibid.*

2.2. Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum

Upaya hukum merupakan upaya yang sah untuk memperoleh perlindungan hukum dan keadilan yang dilindungi dan diatur oleh hukum. Upaya hukum diperlukan manakala terjadi sengketa antar subjek hukum dan /atau ada kepentingan yang perlu mendapat pengakuan dengan kepastian hukum meskipun tidak ada sengketa. Sengketa antar subjek hukum pada umumnya terjadi karena:³⁸

- a. Merasa dirugikan haknya oleh pihak lain sehingga ia menuntut keadilan;
- b. Adanya ketidakpastian (keraguan) hukum sehingga memerlukan kepastian hukum;
- c. Adanya rasa harga diri yang dilecehkan oleh pihak lain sehingga perlu mendapat penyelesaian dan pemulihan kembali baik secara psikologis, sosiologis, maupun yuridis.

Upaya hukum merupakan hak asasi manusia setiap subjek hukum yang dilindungi konstitusi dan diatur oleh undang-undang. Pada Pasal 28 D ayat 1 UUD 1945 menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Upaya hukum untuk penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui non litigasi atau litigasi. Upaya hukum non litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yaitu dilakukan secara musyawarah, negosiasi, mediasi, atau arbitrase. Upaya hukum litigasi dilakukan dengan mengajukan perkara ke pengadilan. Upaya hukum litigasi merupakan upaya hukum yang komprehensif karena di dalamnya dapat ditempuh jalan musyawarah dan negosiasi melalui lembaga mediasi dalam litigasi dan jika tidak berhasil barulah dapat diselesaikan dengan cara litigasi.³⁹

Karena akibat dari Akta Jual Beli yang batal demi hukum, maka segala perbuatan hukum dianggap tidak pernah terjadi. Terjadi pemulihan keadaan seperti semula saat belum adanya perbuatan hukum jual beli tersebut, sedangkan pembeli telah membayar lunas harga jual beli dan telah membayar pajak-pajak yang berkaitan, serta kehilangan waktu tenaga dan tercorengnya nama baik di lingkungan masyarakat. Maka, pihak pembeli yang mengalami kerugian atas pembatalan akta jual beli dapat melakukan upaya hukum melalui jalur non litigasi atau litigasi. Pada jalur non litigasi pembeli dapat melakukan musyawarah atau negosiasi dengan penjual dan PPAT untuk meminta ganti kerugian atau pengembalian biaya sampai pemulihan nama baik atas kerugian yang diderita.

PPAT dapat diminta pertanggungjawaban atas kerugian yang diderita pembeli. Karena PPAT dianggap mampu dan paham mengetahui mana yang memang penjual

³⁸ Mukti Arto, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, (Depok: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 1.

³⁹ Heniy Astiyanto dan Ismantoro Dwi Yuwono, *Buku Strategi Dan Konsultasi Hukum*, hlm. 58

memiliki kewenangan dan mana penjual yang tidak memiliki kewenangan untuk menjual. Sehingga, meskipun pembeli tidak paham bahwa objek yang akan dibeli bukan merupakan hak orang yang menjual, pelaksanaan jual beli dapat diurungkan ketika akan dilangsungkan pembuatan akta jual beli di PPAT. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT adalah mitra pejabat Kantor Pertanahan guna membantu memperkuat atau menkonfirmasi setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subjek hak yang bersangkutan dan dituangkan dalam suatu akta autentik. Dalam hukum pertanahan, UUPA mengatur bahwa semua peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan pemindahan hak lainnya, kecuali pengalihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT sebagai Warga Negara sekaligus pejabat yang berwenang membuat akta autentik tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku terhadap segala sesuatu tindakan hukum berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.⁴⁰

Dalam pembuatan akta PPAT terdapat tiga kewajiban yang harus dilakukan, yaitu sebagai berikut:

a. Kewajiban sebelum pembuatan akta

Sebelum membuat akta pengalihan hak atas tanah, PPAT terlebih dahulu harus memeriksa kecocokan/keabsahan sertipikat kepemilikan tanah dengan daftar-daftar data yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli.⁴¹ Selain itu, sebelum pembuatan akta, PPAT mewajibkan calon penerima hak atas tanah untuk mengeluarkan surat pernyataan yang menyatakan bahwa:⁴²

- 1) Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, yang bersangkutan dengan pengalihan hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah.
- 2) Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pihak yang bersangkutan dengan pengalihan hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai).
- 3) Apabila melebihi batas maksimum penguasaan tanah maka selisihnya menjadi objek *landreform* dan bersedia menanggung semua akibat hukum apabila pernyataannya tidak benar.
- 4) Meminta pemegang hak membuat pernyataan bahwa tidak ada sengketa atas objek penjualan.

⁴⁰ Marjan miharja, *Khasanah Pemikiran Hukum Di Indonesia*, hlm. 58.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 345.

⁴² Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, hlm. 164.

5) Meminta bukti pelunasan PBB, BPHTB, dan PPh serta membicarakan rencana isi akta.

b. Kewajiban pada saat pembuatan akta

Pasal 101 dan 102 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMNA No. 3 Th 1997) mengatur kewajiban PPAT saat pembuatan akta, yaitu sebagai berikut:⁴³

- 1) Memastikan para pihak yang hadir merupakan orang yang memenuhi syarat kecakapan dan berhak untuk menjual dan membeli tanah.
- 2) Membuat akta disaksikan oleh minimal dua orang saksi.
- 3) Membacakan akta, menjelaskan isi dan maksud tujuan pembuatan akta, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan berikutnya oleh para pihak.
- 4) Membuat dua lembar akta jual beli asli, satu disimpan di Kantor PPAT dan satu lagi diserahkan kepada Kepala kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan salinannya diberikan kepada para pihak.
- 5) Memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan. Para saksi tersebut bersaksi mengenai:
 - a) Identitas dan kapasitas penghadap.
 - b) Para pihak atau kuasanya hadir.
 - c) Keakuratan data fisik dan yuridis atas objek sebelum didaftarkan.
 - d) Adanya dokumen yang ditentukan dalam pembuatan akta.
 - e) Pihak terkait telah melakukan perbuatan hukum.

Selanjutnya PPAT wajib membacakan akta kepada kedua belah pihak di hadapan setidaknya dua orang saksi dan menjelaskan isi dan tujuan pembuatan akta serta tata cara pendaftaran berikutnya yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁴⁴ PPAT akan membacakan dan menjelaskan sendiri isi perjanjian untuk pemenuhan sifat autentik dari akta. Kemudian setelah para pihak menerima isi akta atas penjelasan PPAT maka segera dilakukan penandatanganan oleh para pihak, PPAT, dan saksi saat itu juga. PPAT berkewajiban membuat dua lembar Akta Jual Beli asli, satu disimpan di Kantor PPAT dan satu lagi diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, dan salinannya diberikan kepada para pihak.⁴⁵

c. Kewajiban setelah pembuatan akta

⁴³ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PMNA/ Ka BPN No. 3 Tahun 1997), Pasal 101.

⁴⁴ Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, hlm. 346.

⁴⁵ PMNA/ Ka BPN No. 3 Tahun 1997, Pasal 102.

Setelah penandatanganan atau pembuatan akta, PPAT wajib menyerahkan akta PPAT dan dokumen lainnya yang diperlukan untuk proses pendaftaran tanah kepada kepala kantor pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja sejak akta ditandatangani oleh yang bersangkutan.⁴⁶ Pelanggaran terhadap kewajiban menyampaikan akta PPAT kepada kepala kantor pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja sejak akta ditandatangani merupakan pelanggaran administratif dan tidak berimplikasi terhadap kedudukan atau autentisitas akta PPAT. Berdasarkan ketentuan Pasal 103 ayat 7 PMNA No. 3 Th 1997 yang mengatur bahwa meskipun jangka waktu pengajuan akta PPAT melebihi tujuh hari, kepala Kantor Pertanahan tetap harus mendaftarkan peralihan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT sesuai ketentuan yang berlaku.⁴⁷

Adanya ketentuan di atas menjelaskan bahwa PPAT wajib menyerahkan akta ke Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari memang menunjukkan bahwa kewajiban tersebut hanya merupakan kewajiban administratif saja, namun atas keterlambatan tersebut dapat membuat PPAT dijatuhi sanksi administrasi berupa teguran tertulis.⁴⁸ Selanjutnya, kewajiban PPAT yang lain sesudah pembuatan akta adalah sebagai berikut.⁴⁹

- 1) Memberitahukan kepada para pihak bahwa pendaftaran tanah sudah dilakukan dengan menyerahkan tanda terima dari Kantor Pertanahan.
- 2) Mengurus penyelesaian permohonan untuk pendaftaran peralihan hak.
- 3) Mengisi data berkaitan dengan Akta Jual Beli pada Buku Daftar Akta PPAT.
- 4) Mengirim laporan kepada Kantor Pertanahan, Kepala Kanwil BPN, Kepala Kantor Pelayanan PBB, dan Kepala Kantor Pajak selambat-lambatnya 10 bulan berikutnya.⁵⁰

Kaitannya dengan batal demi hukumnya akta jual beli selain kesalahan pada penjual, PPAT atas kelalaiannya membuat akta jual beli yang tidak seharusnya dibuat dapat bertanggung jawab secara administratif dan tanggung jawab secara hukum. Terdapat tiga macam tanggung jawab secara hukum yang dilakukan PPAT, yaitu sebagai berikut:

- a. Tanggung Jawab Administratif

⁴⁶ Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, hlm. 180.

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 181.

⁴⁸ *Ibid*.

⁴⁹ PMNA/ Ka BPN No. 3 Tahun 1997, Pasal 103.

⁵⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998), LNRI Nomor 52 Tahun 1998, Pasal 26 ayat (3).

Artinya, tanggung jawab PPAT terkait dengan persyaratan administrasi dan melibatkan kewenangan PPAT dalam menjalankan tugasnya. PPAT/Notaris dalam melakukan jabatannya harus menjalankan hal-hal sebagai berikut:⁵¹

- 1) Notaris/PPAT harus bertindak benar dalam pembuatan akta. Artinya, karena jabatannya, akta yang dibuat harus memenuhi persyaratan umum dan keinginan pihak-pihak yang berkepentingan.
- 2) Notaris/PPAT perlu menunjukkan perjanjian yang berkualitas tinggi. Artinya, akta yang dibuat sesuai dengan aturan hukum dan keinginan para pihak yang berkepentingan dengan arti yang sebenarnya, tidak mengada-ada. Notaris/PPAT juga harus menjelaskan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya kepada para pihak yang berkepentingan.

b. Tanggung Jawab Perdata

Tanggung jawab perdata mencakup dua hal yaitu tanggung jawab perdata atas perbuatan melawan hukum dan tanggung jawab perdata karena wanprestasi. Konstruksi perbuatan melawan hukum terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah adanya kesalahan dan kerugian, serta adanya suatu perbuatan melawan hukum yang ditimbulkan. Tanggung jawab hukum perdata PPAT karena perbuatan hukum yaitu PPAT harus bertanggung jawab atas kelalaian yang merugikan para pihak dengan melakukan ganti rugi. Selain itu, PPAT harus bertanggung jawab atas kerugian yang diakibatkan oleh kurangnya hati-hati dan kelalaian dalam menjalankan tugasnya, dan PPAT harus bertanggung jawab atas kesalahan stafnya yang melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan perintahnya.

c. Tanggung Jawab Pidana

Tidak ada ketentuan pidana dalam peraturan jabatan PPAT/Notaris, namun dalam hal pertanggungjawaban pidana, sanksi pidana dapat diberikan kepada PPAT/Notaris yang melakukan tindak pidana. Beberapa perbuatan pidana yang mungkin berpotensi dilakukan PPAT dalam menjalankan tugasnya, yaitu pemalsuan dokumen atau surat (Pasal 263 dan 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana selanjutnya disebut KUHP), penggelapan dana (Pasal 372 dan 374 KUHP), pencucian uang, pemberian keterangan palsu di bawah sumpah (Pasal 242 KUHP).⁵² Tanggung jawab pidana PPAT sesuai dengan perbuatan pidana yang telah diperbuatnya dan PPAT akan menerima sanksi sesuai pasal tindakan pidananya.

Sehingga pembeli dapat meminta ganti kerugian selain pada penjual adalah kepada PPAT yang telah membuat akta jual beli. Ketika dengan menempuh jalur upaya

⁵¹ Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, hlm. 115.

⁵² Hukum Online, “Unsur-Unsur Pidana yang dihadapi Notaris dalam Menjalankan Jabatannya”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c15135/unsurunsur-pidana-yang-dihadapi-notaris-dalam-menjalankan-jabatannya/> diakses 26 Oktober 2020.

hukum non litigasi tidak juga membuahkan hasil, pembeli yang mengalami kerugian atas pembatalan Akta Jual Beli dapat menempuh jalur upaya hukum litigasi. Dengan jalur upaya hukum litigasi pihak pembeli dapat meminta bantuan advokat sebagai kuasa hukum atas dirinya. Dalam tugasnya seorang advokat tetap berusaha menggunakan jalur perdamaian untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang sedang dihadapi klien. Sebelum suatu perkara didaftarkan ke pengadilan, advokat akan melakukan pendekatan atau menyampaikan somasi. Namun apabila tindakan pendekatan dan somasi tidak ditanggapi, maka advokat dengan persetujuan klien akan membawa perkara ke dalam persidangan di pengadilan.

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

Upaya hukum pembeli adalah melakukan tuntutan ganti kerugian dalam pemenuhan rasa keadilan. Hak pembeli yang merasa dirugikan adalah mengajukan upaya hukum baik itu melalui non litigasi atau litigasi. Karena dengan pembatalan akta jual beli tersebut berakibat pada pengembalian keadaan seperti semula, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti kerugian atau pengembalian biaya pembelian tanah tersebut dengan cara negoisasi. Namun jika dengan jalur tersebut tidak membuahkan hasil, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan di pengadilan untuk menuntut penjual yang tidak sah atas tanah sengketa dan PPAT.

3.2. Saran

Upaya hukum tersebut seharusnya direalisasikan karena untuk melindungi hak pihak yang mengalami kerugian. Karena tentunya kerugian yang diderita pembeli untuk nilai tanah yang menjadi objek sengketa tidaklah murah. Dan untuk PPAT agar lebih teliti dan berhati-hati dalam menjalankan tugas dan jabatannya agar tidak ada pihak yang dirugikan atas akta jual beli yang dibuat.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk Wetboek*], cetakan ke-33, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramitha, 2003.

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

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No.5893.

Kementerian Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Buku-Buku:

Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1982.

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2011.

Arliman S, Laurensius. *Notaris dan Penegakan Hukum oleh Hakim*. Yogyakarta: Deepublish, 2015.

Arto, Mukti. *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*. Depok: Prenadamedia Group, 2018.

Astiyanto, Heniy dan Ismantoro Dwi Yuwono. *Buku Strategi Dan Konsultasi Hukum*. Yogyakarta: Medpress Digital, 2013.

Hermoko, Agus Yudho. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2010.

Intansari, Anggita Isty. *Buku Pembelajaran Contract Drafting*. Ponorogo: Myria Publisher, 2019.

Lestari, Veronika Nugraheni Sri dan Subekti. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020.

Miharja, Marjan. *Khasanah Pemikiran Hukum Di Indonesia*.

- Moechtar, Oemar. *Dasar Dasar Teknik Pembuatan Akta*. Surabaya: Airlangga University Press, 2017.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hapusnya Perikatan*. Ed. 1. Cet 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Rijan, Yunirman dan Ira Koesoemawati. *Cara Mudah Membuat Perjanjian Kontrak*. Depok: Raih Asa Sukses, 2009.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, 1990.
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020), hlm. 30.
- Suharmoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Wicaksono, Frans Satriyo. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia, 2008.

Jurnal/Artikel:

- Febriana, Dhea Tri dan Ahars Sulaiman. “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT, Studi Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena, SH*”. Jurnal Universitas Kepulauan Riau, 2019. Hlm. 144-150.
- Isnandya, Eva Riska, dkk. “*Pembatalan oleh Hakim terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Penipuan*”, Jurnal Notary Indonesia Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Hlm. 217.
- Maxellia, Lupita. “*Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*”, (Jurnal universitas Sebelas Maret Surakarta). Hlm. 15.
- Putra, Alvin Kusuma. “*Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Memiliki Nomor Akta dengan Penambahan Huruf di Belakangnya (kasus: Akta Jual Beli PPAT X di Tangerang dan PPAT Y di Bogor)*.” Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2014. Hlm. 36-37.

Internet:

Hukum Online, “Unsur-Unsur Pidana yang dihadapi Notaris dalam Menjalankan Jabatannya”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c15135/unsurunsur-pidana-yang-dihadapi-notaris-dalam-menjalankan-jabatannya/> diakses 26 Oktober 2020.