

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH YANG MENGETAHUI ADANYA CACAT HUKUM  
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 888/K/PDT/2016)**

**Soraya Rafika Putri, Siti Hajati Hoesin, Mohamad Fajri Mekka P**

---

**Abstrak**

Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku Pejabat umum di bidang pertanahan bisa saja bertindak lalai di dalam pembuatan akta sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan dalam akta sebagaimana dalam kasus yang terjadi pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/Pdt/2016. Dengan ini Penulis hendak membahas mengenai dua permasalahan yaitu tentang bagaimana cara pembatalan akta jual beli yang mengandung cacat hukum dan bagaimana akibat hukum atas akta jual beli yang mengandung cacat hukum tersebut. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif yang menitikberatkan pada penggunaan data sekunder dan bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Dari hasil analisis dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dapat membatalkan akta ialah para pihak saja yang tercantum dalam akta karena mempunyai kepentingan ekonomis. Mengenai akibat hukum atas akta yang mengandung cacat hukum, akta akan terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi dibawah tangan karena akta tidak bisa begitu saja langsung dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena akta tersebut belum masuk ke kantor pertanahan.

**Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pembatalan Akta, Jual Beli Tanah**

**1. PENDAHULUAN**

Setiap masyarakat yang menjalani kehidupan pasti membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat dijadikan sebagai alat bukti, bisa diandalkan, yang tanda tangannya serta segelnya atau capnya dapat memberi jaminan dan bukti yang kuat jika diperlukan, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya dalam bertindak, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang. Kalau pekerjaan seorang advokat adalah membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan pada orang tersebut, maka seorang notaris bekerja agar dapat mencegah terjadinya kesulitan itu.<sup>1</sup> Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tersebut tidak dikhususkan kepada pejabat umum lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh Peraturan Perundang undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang diharuskan oleh undang-undang dalam pembuatannya di hadapan atau dibuat oleh Notaris, ada juga akta yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian,

---

<sup>1</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtisar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 449.

ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) menyatakan sebagai berikut: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”<sup>2</sup> Dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dijelaskan lebih lanjut mengenai apa yang menjadi tugas seorang Notaris sebagai seorang pejabat umum, yaitu Notaris adalah Pejabat Umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>3</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas dapat dikatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tersebut tidak dikhususkan kepada pejabat umum lainnya. Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat 1 UUJN menegaskan notaris berwenang membuat akta autentik sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan dalam undang-undang. Pengecualian kewenangan tersebut ada pada pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang menjadi kewenangan PPAT, Artinya ada akta-akta yang ditentukan dalam undang-undang yang hanya boleh dibuat oleh PPAT saja. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh Peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak tanggungan, pemberian suatu hak baru, yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan agar dinyatakan di dalam akta autentik, yang demikian itu menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan *minuta* aktanya dan memberikan salinan dan kutipannya, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.

Dilihat dari pelayanannya, tentu saja PPAT terikat pada peraturan jabatan dan kode etik profesi sebagai PPAT. Dengan adanya kode etik dan peraturan jabatan, maka PPAT dalam menjalankan jabatannya terikat dalam satu peraturan yang memuat kaidah moral dan sanksi-sanksi yang akan diberikan bila PPAT melakukan pelanggaran. Secara terpisah Notaris dan PPAT memiliki kewenangan yang berbeda. Di dalam konsiderans menimbang huruf c, Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), menyatakan bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam

---

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Ps. 1 angka 1.

<sup>3</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3, (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm. 31.

pelayanan hukum kepada masyarakat.<sup>4</sup> Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PJPPAT), PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang PJPPAT: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Dari rumusan pasal tersebut di atas jelas bahwa PPAT termasuk pejabat umum yang khusus membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Adapun akta-akta yang termasuk dalam kewenangan PPAT adalah Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Inbreng, Pembagian Hak Bersama, Pemberian HGB/Hak Pakai atau Tanah Hak Milik, APHT, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.<sup>5</sup> Dari uraian tersebut di atas jelas bahwa kewenangan PPAT hanya membuat 8 (delapan) akta yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak saja.

PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya, salah satunya ialah akta jual beli. Pada prosesnya, jabatan seorang PPAT ialah memberikan pelayanan kepastian hukum dalam bentuk pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Hal tersebut kemudian menghasilkan fungsi pokok dari peranan PPAT di dalam kehidupan bermasyarakat yaitu dapat memberikan kepastian hukum dalam setiap pengikatan serta pengesahan perbuatan hukum yang dilakukannya. Selain itu dengan adanya suatu bentuk kepastian hukum pada peralihan hak atas tanah, juga dapat memberikan ketentraman dan rasa aman kepada masyarakat atas hak-hak yang dimiliki. Adapun syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT salah satunya adalah lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.<sup>6</sup> Berdasarkan uraian diatas salah satu syarat untuk menjadi PPAT adalah menjadi lulusan program pendidikan notariat dimana Notaris dan PPAT pasti bersinggungan di dalam melakukan pekerjaan. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum. Sedangkan PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai Pengacara/Advokat dan Pegawai Negeri/Pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah. Seorang Notaris belum tentu menjadi PPAT jika ia tidak mengikuti ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pada masa sekarang ini peran Notaris dan PPAT sangatlah penting dalam perkembangan pembangunan nasional di Indonesia, seperti dalam kegiatan hubungan bisnis, peralihan hak atas tanah, kegiatan di bidang perbankan dan

---

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2014), hlm. 7.

<sup>5</sup> Samsaimun, *Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas tanah di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2018), hlm. 64.

<sup>6</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, Ps. 6.

sebagainya. Sejalan dengan aspek hukum keperdataan yang berkembang, peran Notaris dan PPAT menarik untuk dibicarakan mengingat hubungan keduanya yang saling berkaitan karena banyak kebutuhan akan bukti tertulis berupa autentik makin meningkat sejalan dengan perkembangan tuntutan masyarakat akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial. Melalui akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum tersebut akan menentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak sekaligus menjamin kepastian hukum dan diharapkan terjadinya bentuk sengketa dapat dihindari. Oleh karena itu keberadaan akta autentik dapat dipakai sebagai alat bukti tertulis yang paling akurat dan berkekuatan hukum dalam menyelesaikan kasus sengketa.

Akta autentik adalah salah satu alat bukti yang merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam hukum acara perdata. “Keberadaan akta autentik dapat disebabkan karena ketentuan perundangan yang mengharuskan adanya alat bukti untuk perbuatan hukum tertentu dan dapat pula karena pihak-pihak yang berkepentingan menghendakinya agar perbuatan hukum mereka dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta autentik. Dalam Kitab Undang-undang hukum perdata (KUHPperdata) mengatur mengenai macam-macam alat bukti dalam hukum acara perdata. Dalam Pasal 1866 KUHPperdata menyebutkan lima alat bukti, salah satunya adalah bukti tulisan. Akta autentik sebagai salah satu alat bukti tulisan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPperdata dinyatakan sebagai “suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.”<sup>7</sup>

Sebagai pejabat negara, Notaris/PPAT diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal tersebut kemudian dilindungi dengan adanya UUJN maupun Kode Etik Notaris serta PJPPAT beserta pelaksanaannya mengingat pekerjaan menjadi pejabat umum tersebut sangat rentan dari godaan dan adanya penyelewengan kekuasaan untuk kepentingan yang bersifat pribadi sehingga dibuatnya peraturan tersebut diharapkan mampu untuk mengawasi dan mengantisipasi terhadap perbuatan-perbuatan melawan hukum atau penyimpangan oleh oknum Notaris/PPAT yang tidak bertanggung jawab. Namun pada praktiknya masih banyak PPAT yang melakukan kelalaian dalam membuat Akta Jual Beli tanpa mengecek sertifikat terlebih dahulu sehingga tindakan lalai tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena merugikan pihak-pihak yang berkaitan dengan akta tersebut. Dalam pembuatan Akta Jual Beli PPAT diwajibkan mengecek keadaan sertifikat dari tanah dan bangunan yang akan beralih kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

Perbuatan melawan hukum yang dimaksud termuat dalam Pasal 1365 KUHPperdata yang mengatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selanjutnya dijabarkan kembali pada Pasal 1366 KUHPperdata setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang

---

<sup>7</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996), Ps. 1868

disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya. Jadi dapat disimpulkan bahwa kelalaian seseorang yang menimbulkan kerugian dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Keadaan lalai seorang PPAT yang tidak mengecek sertifikat terlebih dahulu sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli akan mengakibatkan akta tersebut mengandung cacat hukum yang dapat diartikan sebagai suatu ketidaksempurnaan atau ketidaklengkapan hukum, baik suatu peraturan, perjanjian, kebijakan, atau suatu hal lainnya. Hal ini disebabkan karena tidak sesuai dengan hukum sehingga tidak mengikat secara hukum.

Sebagai seorang PPAT yang merupakan pejabat umum tentunya tidak mau nama besar dan reputasinya tercoreng karena produk yang ia keluarkan yaitu akta autentik mengandung cacat hukum. Oleh sebab itu tidak jarang seorang PPAT demi melindungi nama besarnya melakukan gugatan ke Pengadilan untuk membatalkan aktanya yang telah mengandung cacat hukum dikarenakan tipu daya/muslihat dan pengaruh tidak baik dari pihak lain yaitu penjual agar dapat langsung membuat akta jual beli dengan tidak mengindahkan prosedur hukum yang berlaku. Seperti dalam contoh kasus yang telah diputus melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2016 yang telah berkekuatan hukum tetap. Rian Pratama S.H, M.Kn., (yang selanjutnya disebut RP) selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/Pdt/2016 bermula dari awal bulan Mei 2012 Eva Fatimah sebagai Penjual meminta staff kantor RP yaitu ibu Gilang untuk datang ke kantornya dan membuat AJB atas nama Yo Swie Tjin sebagai pembeli, pada saat itu Ibu Gilang juga bertemu dengan Yo Swie Tjin. Dua hari setelah pertemuan tersebut, Sisi pegawai kantor RP lainnya memberikan dua sertifikat asli yaitu SHM No. 7281/Kel. Cisaranten Kulon, luas 108m<sup>2</sup> dan SHM No. 7282/Kel. Cisaranten Kulon, luas 108m<sup>2</sup>, kedua sertifikat tersebut atas nama Eva Fatimah. Setelah dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Bandung, kedua sertifikat tersebut dalam keadaan clear tidak ada pembebanan hak tanggungan, sitaan, maupun blokir dari pihak lain.

Sebelum membuat AJB, RP meminta kepada Eva Fatimah untuk memenuhi persyaratan dalam pembuatan AJB sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu seperti identitas para pihak, SHM asli atas obyek yang ingin diperjualbelikan, PBB dan IMB 10 tahun terakhir. RP juga meminta kepada para pihak untuk membayar pajak penjual dan pembeli sebelum dibuatkannya AJB. Kemudian pada tanggal 8 Mei 2012, Eva Fatimah menelepon Ibu Gilang dan mengatakan bahwa sertifikat yang dibawa oleh Sisi adalah salah karena sebetulnya kavling yang dibeli oleh Yo Swie Tjin adalah Kavling A15 dan A16 terdiri dari SHM No. 7415 dan SHM No. 7416 keduanya terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon atas nama Eva Fatimah. Setelah itu Eva Fatimah menyuruh staffnya untuk mengambil SHM awal dan kemudian memberikan foto copy sertifikat untuk kavling A15 dan A16 dengan alasan bahwa Eva Fatimah baru saja pindah kantor sehingga berkas-berkasnya belum tersusun dan banyak yang terselip dan kemungkinan sertifikatnya juga sedang dalam proses pembetulan di BPN.

Pada tanggal 10 Mei 2012, Eva Fatimah dan Yo Swie Tjin datang ke kantor RP untuk menandatangani akta jual beli dan pada saat pembacaan akta RP sudah mengatakan bahwa sertifikat asli dari obyek jual beli dalam AJB ini belum diserahkan kepada RP. Pada tanggal 19 Juni 2012, staff dari Eva Fatimah yaitu bu Tati datang ke kantor RP untuk meminta salinan AJB dan mengatakan bahwa Eva Fatimah akan segera menyerahkan sertifikat asli kepada RP, dan dengan bujuk rayu

akhirnya RP memberikan salinan AJB dengan Nomor 250/2012 dan 251/2012 tertanggal 19 Juni 2012 untuk pegangan sementara Yo Swie Tjin. Beberapa waktu kemudian Yo Swie Tjin dan suaminya datang kepada RP untuk menanyakan proses balik nama dan RP mengatakan bahwa sampai sekarang pun Eva Fatimah belum menyerahkan sertifikat asli kepada RP. Menanggapi hal tersebut kemudian RP menyelidiki kebenaran sertifikat tersebut ke BPN. Setelah dilakukan pengecekan sertifikat, baru diketahui bahwa kedua sertifikat tersebut sedang dalam jaminan bank yaitu SHM No. 7415/Cisaranten Kulon ada di Bank Nagari atas nama Ny. Andriyati sedangkan SHM No. 7416/Cisaranten Kulon ada di Bank Mandiri atas nama Tn. Andri. Setelah mengetahui hal tersebut, RP langsung memberitahukan kepada Yo Swie Tjin dan bermaksud untuk menarik AJB yang sudah dibuat karna sertifikat sedang dalam jaminan, maka menurut RP akta tersebut harus dibatalkan.<sup>8</sup>

Setelah itu RP terus mendatangi kantor Eva Fatimah untuk meminta pertanggungjawabannya agar segera memberikan kedua sertifikat asli tersebut, akan tetapi Eva Fatimah hanya mengatakan akan segera memberikan sertifikat-sertifikatnya dan mengambilnya di bank. Pada tanggal 2 Juli 2014 RP meminta kepada Yo Swie Tjin dan suami untuk datang ke Kantor RP dan membuat kesepakatan agar Yo Swie Tjin mau membatalkan AJB nya. Berdasarkan kasus diatas dapat dilihat bahwa PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah sudah lalai dalam menjalankan kewenangannya karena tidak memperhatikan dan mengikuti syarat-syarat atau prosedur yang berlaku dalam pembuatan Akta Jual Beli sehingga akta tersebut mengandung cacat hukum. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta autentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disampingi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta autentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Sudah merupakan suatu kewajiban bagi PPAT untuk mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia guna menghindari adanya kesalahan dalam penerbitan akta.

Apabila dalam pembuatan akta-aktanya seorang PPAT kurang cermat atau lalai maka akan dapat menimbulkan kerugian pada para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya. Para pihak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan hukum perdata yang berlaku. Ketidakhati-hatian tersebut dapat terjadi dalam hal tidak terpenuhinya persyaratan di antara para pihak sehingga menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum yang ada. Perbuatan ini pun dapat menyebabkan pembatalan akta di kemudian hari dari para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut. Pembatalan akta tersebut kemudian akan berdampak hukum kepada pihak-pihak yang ada di dalamnya.

---

<sup>8</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 888/K/Pdt/2016

Oleh karena itu timbul pertanyaan apakah PPAT dapat menggugat akta yang sudah dibuatnya karena ia merasa bahwa akta tersebut mengandung cacat hukum yang akan mencoreng nama baiknya kelak dan bagaimanakah akibat hukum atas akta jual beli yang mengandung cacat hukum. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai kedudukan PPAT sebagai Penggugat dalam membatalkan akta yang dibuatnya karena mengandung cacat hukum dan akibat hukum atas akta yang mengandung cacat hukum tersebut. Oleh karena itu, peneliti bermaksud untuk melakukan penulisan hukum dalam bentuk tesis dengan judul “Pembatalan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengetahui adanya cacat hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2016)”.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1. Pembatalan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/Pdt/2016.

Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 juncto Pasal 1458 KUHPerduta. Jual beli tanah memiliki pengertian yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pihak pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum pemindahan hak ini bersifat tunai dan terang.<sup>9</sup> Pengertian jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional adalah sama dengan pengertiannya dengan jual beli tanah dalam hukum adat (yang tidak tertulis) yaitu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya disertai pembayaran harganya secara tunai.<sup>10</sup> Pengertian tunai dalam hukum adat berarti dua perbuatan hukum yang dilakukan bersamaan, yaitu penjual memindahkan hak atas tanah kepada pembeli dan pembeli membayar lunas harganya kepada penjual.<sup>11</sup> Jika sifat tunai itu telah terpenuhi berarti pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru atas suatu hak atas tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan PPAT yang ditandatangani oleh para pihak. Sehubungan dengan hal itu, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual.<sup>12</sup>

Menurut Salim HS jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, dimana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga, dan

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 333.

<sup>10</sup> Soenaryo Basuki, *Buku Ajar Hukum Agraria Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, (Depok: Universitas Indonesia, 2011), hlm. 20.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 30.

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan II*, Jilid I, (Jakarta: Djambatan, 1972).

pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.<sup>13</sup> Jual beli merupakan salah satu transaksi yang sangat dikenal dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Dalam masyarakat tradisional, transaksinya selalu bersifat kontan dan riil. Sementara itu, dalam masyarakat modern, tentunya didasarkan pada syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Transaksi yang dilakukan oleh masyarakat modern, dapat dilakukan oleh para pihak, yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta autentik. Apabila transaksi itu dibuat dalam akta autentik, maka judul aktanya disebut dengan akta jual beli.<sup>14</sup> Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970 disebutkan terdapat 2 (dua) syarat jual beli tanah yakni:<sup>15</sup>

1. Syarat Materiil, adalah syarat yang menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut. Antara lain sebagai berikut:
  - a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya
  - b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan. Seorang yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.<sup>16</sup>
  - c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa. Mengenai jenis hak-hak atas tanah yang boleh diperjualbelikan sebagaimana telah ditentukan dalam UUPA salah satunya ialah hak milik atas tanah (Pasal 20). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>17</sup>
2. Syarat Formil, setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta mengenai peralihan haknya yakni dengan akta jual beli. Menurut ketentuan Pasal 6 PP No. 24

---

<sup>13</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 49.

<sup>14</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, cet. 2, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2016), hlm. 113.

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusomo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 70.

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 77.

<sup>17</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994), hlm. 2.

Tahun 1997 menyebutkan tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT. Maka, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah atau hak atas milik sarusun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>18</sup>

Menurut Mustofa, S.H., M.Kn., konsekuensi logis dari diperolehnya hak atas tanah pada saat ditandatanganinya akta jual beli menyebabkan sesaat setelah ditandatanganinya akta jual beli, maka pembeli sudah boleh menikmati seutuhnya apa yang dibelinya sebagai miliknya sendiri.<sup>19</sup> Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan atas tanah. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen-dokumen yang diperlukan guna memenuhi syarat materiil dan harus dibuat di hadapan PPAT guna memenuhi syarat formiil.<sup>20</sup>

PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta autentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. Berkaitan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta autentik. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Tanpa adanya akta autentik, maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan tersebut. Untuk melindungi pihak yang memperoleh hak, maka akta autentik yang dibuat pada saat perolehan hak dilakukan merupakan alat pembuktian yang kuat dan sempurna yang menyatakan telah adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut.

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya dapat digunakan

---

<sup>18</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 2 ayat (2).

<sup>19</sup> Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, cet. 1, (Yogyakarta: Karya Media, 2010), hlm. 48.

<sup>20</sup> Abdul Kadir, *Hukum Harta Kekayaan*, cet. 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 55.

sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah. Hal ini telah dipertegas dengan adanya peraturan baru yang telah mengatur hal tersebut yaitu Permen Nomor 2 Tahun 2018 dimana dalam permen tersebut memuat mengenai pembinaan serta pengawasan terhadap PPAT. Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan jabatannya, PPAT akan dibina oleh Menteri dengan diberitahukannya mengenai pelaksanaan pada tugas jabatan PPAT serta dilakukan pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait dengan kebijakan di bidang ke PPAT-an. Dengan demikian diharapkan akan menekan tindakan kelalaian yang dilakukan PPAT dalam menjalankan jabatannya.

Pembinaan lainnya yang akan diberikan langsung kepada PPAT adalah arahan mengenai tindakan apa saja yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan serta memastikan bahwa PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan kode etik yang berlaku. Pembinaan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dapat berupa sosialisasi, diseminasi kebijakan, pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik. Hal ini bertujuan agar terciptanya PPAT yang bekerja secara profesional, berintegritas dan menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan begitu kesalahan yang akan dilakukan PPAT dapat terminimaisir.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa PPAT berwenang atau mempunyai kewenangan untuk membuat akta PPAT, bukan mengisi blangko/formulir akta buatan instansi lain. Bahwa PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat blangko akta tersebut dan tidak ada kewenangan lain selain akta tersebut, misalnya pembatalan akta PPAT. Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/Pdt/2016, Rian Pratama selaku Notaris/PPAT ingin membatalkan aktanya sendiri dikarenakan akta jual beli yang ia buat mengandung cacat hukum karena obyek jual beli tersebut ternyata sedang dalam jaminan bank. Dalam hal ini Rian Pratama selaku PPAT tidak dapat membatalkan akta jual beli yang telah ia buat karena dalam hal ini PPAT tidak mempunyai legal standing.

Akta jual beli tersebut adalah kesepakatan antara para pihak yaitu penjual dan pembeli sehingga terjadilah hubungan hukum diantara keduanya yang menimbulkan perjanjian keperdataan dimana dalam akta tersebut dirumuskan apa saja yang menjadi hak dan kewajiban para pihak. Oleh karena itu, jika terjadi sengketa baik mengenai penafsiran perjanjian maupun pelaksanaannya, maka para pihak harus menyelesaikannya ke lembaga peradilan dimana salah satu pihak yang bertindak sebagai Penggugat dan pihak lain sebagai Tergugat. Pihak Notaris maupun PPAT hanyalah sebagai seorang pejabat yang ditunjuk Negara untuk membuat dan mengeluarkan akta yang menerangkan peristiwa hukum adanya perjanjian jual beli tersebut.

PPAT mempunyai kewajiban untuk merumuskan klausul dan melakukan uji materiil tentang kebenaran sertifikat yang menjadi obyek jual beli tersebut diantaranya melakukan pengecekan pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Adanya kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT yang tidak

melakukan kewajibannya dapat merugikan pihak-pihak sehingga para pihak berhak untuk menuntut keabsahan akta yang dibuat oleh PPAT. Perbuatan lalai tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena membawa kerugian bagi orang lain. Dalam hal Rian Pratama selaku PPAT menggugat Eva Fatimah dan Yo Swie Tjin untuk meminta pembatalan akta yang dibuatnya sendiri haruslah diabaikan karena yang berhak melakukan gugatan adalah para pihak dalam perjanjian tersebut.

Akta jual beli merupakan aktanya para pihak karena dibuat berdasarkan kesepakatan pihak penjual dengan pihak pembeli yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, PPAT disini hanyalah sebagai media atau wadah untuk membuat akta jual beli tersebut. PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan negara dalam hal pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah haruslah mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak boleh melakukan penyimpangan terhadap ketentuan yang berlaku.<sup>21</sup> Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf g PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan.

Adapun perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut adalah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>22</sup>

Kemudian pada Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan pula bahwa akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu, apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di kantor pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya, putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru. Berdasarkan ketentuan tersebut ada dua mengenai pembatalan akta PPAT, yaitu:

1. Pembatalan dilakukan sebelum dilakukannya pendaftaran ke Kantor Pertanahan
2. Pembatalan setelah dilakukan atau dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan

---

<sup>21</sup> Wawancara dengan Pieter A. Latumeten, tanggal 23 Maret 2019 di Kampus Universitas Indonesia.

<sup>22</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, cet. 2, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 94

Jika dilakukan pembatalan sebelum dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan, dapat dilakukan dengan akta notaris karena akta perbuatan yang tersebut dalam akta PPAT adalah perbuatan perdata para pihak. Sedangkan jika dilakukan pembatalan dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan, menurut Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 pembatalannya harus dengan putusan pengadilan. Sesuai dengan prinsip dalam hukum perdata, ketika dilakukan pembatalan, semua keadaan tersebut harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum yang tersebut dalam akta yang bersangkutan.<sup>23</sup>

Mengenai pembatalan akta PPAT, pembatalan tersebut dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan, dimana menurut Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan harus dengan putusan pengadilan karena pembatalannya perlu mendapat pengkajian yang cermat. Bahwa akta perbuatan hukum yang kemudian dalam akta PPAT adalah perbuatan para pihak. Jika para pihak sepakat atau tidak ada berkeberatan, para pihak datang kepada notaris untuk membuat akta pembatalan. Akan tetapi, jika para pihak bersengketa, salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan ke pengadilan umum atau pengadilan negeri. Cara seperti ini sebenarnya dapat dilakukan untuk pembatalan akta PPAT yang dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan. Jadi meskipun akta PPAT tersebut dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan dan tidak ada sengketa apapun, jika para pihak ingin membatalkannya, pembatalan tersebut dapat dibuat dengan akta notaris dan kemudian ajukan permohonan pembatalan dengan melampirkan akta pembatalan tersebut. Ketika diajukan pembatalan, kantor pertanahan berwenang untuk mengeluarkan surat keputusan pembatalan pendaftaran tersebut.<sup>24</sup>

## **2.2. Akibat Hukum Atas Akta yang Mengandung Cacat Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/Pdt/2016.**

Perjanjian Pengikatan Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Tata cara dan formalitas pembuatan akta autentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh di simpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tatacara dan prosedur pembuatan akta autentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Keberadaan suatu akta autentik dan pejabat umum di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa akta autentik adalah akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 95.

<sup>24</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran*, hlm. 96.

akta itu di buatnya. Pasal tersebut menghendaki adanya undang-undang yang mengatur tentang bentuk akta autentik dan pejabat umum.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Penyimpangan yang dilakukan PPAT dalam hal tidak terpenuhinya syarat materil maupun syarat formil akan mengakibatkan akta PPAT itu menjadi cacat hukum.

Hal tersebut akan bisa menimbulkan akibat hukum yang dinyatakan pembatalannya dimuka pengadilan atau akta tersebut yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan, yang kesemuanya itu disebabkan kelalaian dari seseorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundangundang yang berlaku, karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subyektif. Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan PPAT kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum.

Kesalahan dan kelalaian yang dilakukan PPAT dapat terminimalisir dengan adanya Pengawasan yang sangat ketat oleh Menteri. Seperti dalam Permen Nomor 2 Tahun 2018 pengawasan yang diatur mencakup tentang penegakan aturan hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penegakan hukum tersebut dilakukan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran dalam pelaksanaan jabatan atau terdapat pengaduan dari perorangan atau badan hukum. Penegakan hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau dengan pemberhentian tidak hormat.

Penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Akta PPAT adalah akta autentik sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998. Sebagai akta autentik ,

terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta autentik. Bentuk akta PPAT telah ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang.<sup>25</sup>

Sebagai akta autentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti autentik menjadi kekuatan bukti di bawah tangan apabila syarat materiil atau syarat formiil ada yang tidak terpenuhi, dan terdapatnya cacat hukum atau yuridis pada akta autentik mengakibatkan akta autentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum, hal tersebut dapat terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu:<sup>26</sup>

1. Pasal 1869 KUHPerdara yang mengatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti autentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal:
  - a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
  - b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
  - c. Cacat dalam bentuknya
2. Pasal 1320 KUHPerdara, yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu:
  - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
  - b. Kecakapan membuat sutau perjanjian;
  - c. Suatu hal tertentu dan
  - d. Kausa yang halal. Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum. Adapun pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/Pdt/2016 adalah:
    1. Bahwa kecuali diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan pihak yang berhak mengajukan gugatan pembatalan terhadap perjanjian perdata adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut, hal mana tidak terbukti adanya dalam perjanjian jual beli a *quo*
    2. Bahwa sesuai dengan fakta persidangan, gugatan dalam perkara a quo diajukan oleh Notaris/PPAT pihak yang tidak memiliki kepentingan

---

<sup>25</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007) hlm. 59.

<sup>26</sup> Pieter Latumenten, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, (Surabaya 28 Januari 2009), hlm. 2.

ekonomi dan bukan pihak dalam perjanjian jual beli dalam perkawaa *a quo*, sehingga Penggugat tidak memiliki kualitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Yo Swie Tjin untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/Pdt/2015/PT.BDG tanggal 23 November 2015, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 381/Pdt.G/2014/PN.Bdg tanggal 6 April 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini yaitu menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Oleh karena itu akta yang mengandung cacat hukum tersebut masih ada.

Adapun akibat hukum atas akta yang mengandung cacat hukum itu dapat ditafsirkan bahwa akta jual beli tersebut terdegradasi kekuatan pembuktiannya, dari akta autentik menjadi akta di bawah tangan. Hal ini dikarenakan tidak semudah itu membatalkan sebuah akta jual beli yang sudah ada meskipun akta tersebut tidak memenuhi syarat materiil atau syarat formil sepanjang akta tersebut belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.<sup>27</sup> Mengingat ada pihak yang harus dilindungi oleh hukum yaitu Pembeli. Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang ketika sudah ada penandatanganan di akta jual beli. Hal ini kemudian diperkuat oleh beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

1. Walaupun Tergugat Asal I dan Tergugat Asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli waris) sedang para Penggugat asal masih dapat menggugat Tergugat asal I dan II) (Putusan Mahkamah Agung tgl 23-9-1975 No. 52/K/Sip/1975)
2. Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli tanah yang bersangkutan haruslah dianggap sah (Putusan Mahkamah Agung tgl 26-12-1958 No. 251/K/Sip/1958 dalam perkara A.F.F Verboon lawan Mohamad Hasan, Perempuan Janda VJ Briet Baumgarten)
3. Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 1230/K/Sip/1980)

Mengingat fakta hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/Pdt/2016 bahwa Pembeli tidak tahu menahu soal penukaran SHM asli dengan foto copy SHM No. 7415 dan SHM No. 7416 sehingga sudah sewajarnya itu menjadi tanggung jawab PPAT selaku Pejabat yang seharusnya tidak menerima fotocopy sertifikat tersebut. Oleh karena itu berdasarkan dari Putusan Mahkamah Agung yang telah ada, akta jual beli yang sebelumnya mempunyai status cacat hukum, dibatalkan statusnya tersebut dan kembali kepada keadaan semula, yaitu sebelum gugatan tersebut dibuat oleh Penggugat. Artinya, bahwa akta jual beli dianggap kembali berlaku serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena salinan akta jual beli termasuk ke dalam bentuk akta autentik.

---

<sup>27</sup> Wawancara dengan Liza Priandhini tanggal 22 Maret 2019 di Kampus Universitas Indonesia.

Peralihan hak atas tanah kemudian dapat dikatakan tetap berlangsung. Hal ini kemudian menjadi sebuah permasalahan karena akta jual beli tersebut dikeluarkan dengan prosedur yang memiliki ketidaksesuaian dengan hukum positif yang ada. Hal ini juga kemudian akan berdampak kepada proses pembalikan nama di Badan Pertanahan Nasional nantinya, dimana tanpa sertifikat hak milik asli, proses tersebut tidak dapat terlaksana. Proses pendaftaran yang salah juga mengakibatkan akta tersebut mempunyai kepastian hukum yang lemah.

Akta jual beli yang masih ada tersebut dapat dijadikan alat bukti untuk pembeli mengajukan gugatan kepada PPAT dengan gugatan perbuatan melawan hukum. Dari hal tersebut PPAT berkewajiban karena perbuatannya mengganti kerugian tersebut. Sebagaimana tentang perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1366 KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

1. Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronongannya (Pasal 1366 KUHPerdara)
2. Bahwa perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melanggar
  - a. Hak subyektif orang lain
  - b. Kewajiban hukum pelaku
  - c. Kaidah kesusilaan
  - d. Kepatutan dalam masyarakat

(*Arrest Hoge Raad* tgl 31-01-1919 dalam perkara Lidenbaum melawan Cohen)

Atas fakta tersebut di atas, maka PPAT dapat dimintakan mengenai pertanggungjawaban ataupun dijatuhi sanksi secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum dimana perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berhubungan dengan akta yang dibuat olehnya selaku PPAT. Dalam kasus ini terdapat adanya pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT yaitu PPAT telah melanggar ketentuan dari Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dimana PPAT harus dan wajib menolak untuk membuat akta jual beli karena kepadanya tidak disampaikan asli dari sertifikat yang menjadi obyek jual beli. Terhadap pelanggaran tersebut PPAT dapat dikenakan sanksi sampai ia terbukti telah melanggar ketentuan perundang-undangan. Hal tersebut kemudian diatur dalam Permen Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT dimana PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya. Hal tersebut juga tidak mengurangi kemungkinan PPAT Rian Pratama secara pribadi dapat dituntut ganti kerugian atas perbuatan yang telah ia lakukan, dalam hal ini pihak penuntut adalah Pembeli karena merupakan pihak yang dirugikan.

### 3. PENUTUP

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah disampaikan maka dapat ditarik kesimpulan terhadap dua pokok permasalahan, yaitu cara pembatalan suatu akta hanya dapat dilaksanakan oleh para pihak yang bersangkutan, yang ada di dalam perjanjian dan/atau sebagai pihak yang mempunyai kepentingan hukum dan kepentingan ekonomis dalam akta. Pembatalan akta tersebut dapat dilakukan jika para pihak bersepakat untuk mengajukan pembatalan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum hanyalah sebagai pejabat yang ditunjuk oleh negara

untuk membuat dan mengeluarkan akta, oleh karena itu PPAT bukanlah para pihak dalam akta karenanya PPAT dianggap tidak mempunyai kepentingan ekonomis dan kepentingan hukum dalam akta sehingga PPAT tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan pembatalan akta.

Dengan demikian pembatalan akta yang dilakukan oleh PPAT di Pengadilan dinyatakan tidak dapat diterima. Akibat hukum atas akta jual beli yang mengandung cacat hukum adalah akta tersebut akan terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan selama akta jual beli belum masuk ke Kantor Pertanahan. Akta tidak langsung bisa dibatalkan atau batal demi hukum begitu saja karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung seorang Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum.

Berdasarkan simpulan diatas, maka penulis mencoba memberikan saran dengan Berdasarkan kasus ini, PPAT wajib menolak pembuatan dan penerbitan akta yang tidak memenuhi syarat jual beli tanah yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. PPAT harus lebih teliti, cermat, dan seksama dalam melakukan pengecekan terhadap data-data yang menjadi dasar pembuatan akta jual beli, khususnya pengecekan sertifikat. Mengenai adanya tindakan kelalaian yang dilakukan oleh PPAT, memang dibutuhkan sistem pengawasan yang lebih tegas untuk meminimalisir kelalaian yang akan dilakukan.

Sebenarnya hukum positif di Indonesia telah mengatur mengenai ketentuan pengawasan dan pembinaan pejabat umum khususnya PPAT dengan memberikan Permen No 2 Tahun 2018, namun dalam pelaksanaannya seringkali masih banyak ditemukan kelalaian yang dilakukan di dalam melayani masyarakat. Hal tersebut dapat merugikan orang-orang yang membutuhkan bantuan pejabat umum, sehingga perlunya lebih ditegaskan tindakan pembinaan serta pengawasan terhadap kerja PPAT di lapangan untuk menghindari hal-hal seperti yang terjadi dalam kasus yang dibahas penulis. Masih banyaknya PPAT yang lolos dari jeratan sanksi juga menjadi dorongan bagi para PPAT untuk melakukan kelalaian baik dalam porsi kecil maupun porsi besar.

Selain itu, PPAT juga harus menjunjung tinggi jabatannya dan juga kode etik PPAT agar selalu menjadikan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai dasar dalam menjalankan tugasnya sehingga tidak menimbulkan konflik ataupun kerugian bagi dirinya sendiri maupun para pihak yang bersangkutan. Bagi para pihak dalam akta sebaiknya menanyakan terlebih dahulu prosedur pembuatan akta kepada PPAT sebelum dilakukannya proses jual beli. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah yang akan diperoleh setelah proses jual beli selesai. Para pihak harus dapat bekerja sama mematuhi segala aturan dan prosedur yang diarahkan PPAT sehingga akta yang dihasilkan dapat menjamin kepastian hak atas tanah yang diperjualbelikan.

## DAFTAR REFERENSI

### PERATURAN

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998..

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No. 888/K/Pdt/2016.

### BUKU

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama. 2014.

\_\_\_\_\_. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Cet. 2. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2014.

- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cet.2. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2008.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*. Jilid 1. Jakarta: Djambatan. 2003
- \_\_\_\_\_. *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan II*. Jilid I. Jakarta: Djambatan. 1972.
- HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cet. 2. Jakarta: PT RajaGrafindo. 2016.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011.
- Kadir, Abdul. *Hukum Harta Kekayaan*. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1994.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama.1983.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty. 2007.
- Mustofa. *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Cet. 1. Yogyakarta: Karya Media. 2010.
- Perangin. Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. 3. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1994.
- Samsaimun. *Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas tanah di Indonesia*. Bandung: Pustaka Reka Cipta. 2018.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2008.
- Tan, Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktik Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.

#### **ARTIKEL**

- Pieter Latumenten. *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*. Surabaya 28 Januari 2009.