

TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG BATAL DEMI HUKUM

Dedy Mulyana*, Rika Kurniasari Abdughani

Dosen Fakultas Hukum Universitas Pasundan

Jalan Lengkong Besar No. 68 Bandung

*dedy.mulyana@unpas.ac.id

Abstrak

Penelitian ini dilaksanakan untuk menemukan formulasi dan solusi atas keseimbangan tanggung jawab semua pihak, termasuk Notaris/PPAT dalam pembuatan hukum jual beli tanah. Notaris/PPAT memiliki kewenangan hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Dewasa ini banyak sekali sengketa peralihan hak milik di bidang pertanahan yang terjadi di tengah masyarakat, bahkan penyebab sengketa di pengadilan justru didasari oleh adanya AJB. Sejatinya Notaris/PPAT sebagai pejabat yang mewakili negara berperan penting dalam pembuatan akta yang seharusnya menghindari bahkan menutup akses timbulnya suatu sengketa di pengadilan. Faktanya terdapat beberapa putusan pengadilan dari sengketa tersebut menyatakan AJB batal demi hukum. Selanjutnya dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang lebih memfokuskan pada kajian terhadap data sekunder berupa perundang-undangan sebagai bahan hukum primer, sedangkan analisis yang digunakan adalah deskriptif analitis. Hasil penelitian menemukan bahwa bentuk tanggung jawab hukum Notaris/PPAT sebagai pelaksanaan dari putusan pengadilan yang menyatakan AJB batal demi hukum, yakni Notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi dalam bentuk tanggung jawab, baik secara perdata, pidana maupun administratif.

Kata Kunci: Akta, Batal Demi Hukum, Tanggung Jawab Notaris/PPAT.

Abstract

This research was conducted to find formulations and solutions to balance the responsibilities of all parties, including the Notary / PPAT in the legal act of buying and selling land. Notary / PPAT has the legal authority to prepare a Sale and Purchase Deed (AJB). Today there are many disputes regarding the transfer of property rights in the land sector that occur in the community, even the cause of disputes in court is based on the existence of AJB. In fact, a Notary / PPAT as an official representing the state plays an important role in making deeds which should avoid or even block access to a dispute in court. In fact, there are several court decisions regarding the dispute that declare AJB null and void. Furthermore, in this study using a normative juridical method which focuses more on the study of secondary data in the form of legislation as primary legal material, while the analysis used is descriptive analytical. The results of the study found that the form of legal responsibility for the Notary/PPAT as the implementation of a court

decision that declared AJB null and void, that is, Notary / PPAT can be subject to sanctions in the form of liability, both civil, criminal and administrative.

Keywords: Deed; Null and Void; Responsibilities of the Notary/PPAT.

A. Pendahuluan

Tanah merupakan sumber kebutuhan hidup bagi manusia, karena fungsi tanah selain sebagai tempat tinggal, juga sebagai sarana mata pencaharian. Semakin banyak orang dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka orang-orang tersebut semakin memerlukan ketersediaan tanah. (Wantjik, 1977) Adanya ketidakseimbangan antara terbatasnya persediaan tanah dengan tingginya kebutuhan terhadap tanah, mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan, terutama dalam hal perbuatan jual beli sebagai sarana terjadinya proses peralihan hak milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria *jo.* Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menentukan mengenai pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh pejabat berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Andy, 2014).

Ketentuan tersebut mengatur bahwa akta peralihan kepemilikan tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam hal ini PPAT dimaksud biasa juga dirangkap jabatan oleh Notaris. Dimana dalam pembuatan akta tersebut, baik mengenai bentuk, isi, dan cara pembuatannya, sebagaimana ditentukan dalam PP No. 24 tahun 2016 tentang PPAT. Namun, dalam prakteknya pembuatan AJB adakalanya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan, sehingga berisiko bagi kepastian hukum atas kepemilikan hak tanah. (Febrina, 2019) AJB merupakan akta otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna kepada para pihak seperti disebutkan dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Sehingga, manakala terjadi masalah terhadap akta tersebut maka konsekuensinya dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. (Wardhani, 2017)

Pembatalan akta, bukan hanya karena disebabkan oleh adanya kesalahan para pihak yang melakukan perjanjian, melainkan juga dapat disebabkan adanya kelalaian Notaris/PPAT dalam membuat akta. Pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya hukum baik secara litigasi maupun nonlitigasi. (Muyassar, 2019) Dalam proses penyelesaiannya di pengadilan, Notaris/PPAT sering ditarik menjadi pihak Turut Tergugat bahkan Tergugat sebagai upaya agar Notaris/PPAT harus memberikan keterangan mengenai akta yang menjadi alat bukti dalam pemeriksaan di pengadilan. (Sukisno, 2008)

Suatu gugatan di pengadilan yang mendalilkan bahwa akta Notaris/PPAT tersebut bermasalah atau tidak sah, maka permasalahannya harus diuji dan dibuktikan di persidangan mengenai hal yang menyebabkan cacatnya akta. Bilamana dapat dibuktikan bahwa akta tersebut cacat hukum, maka pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang menyatakan bahwa akta tersebut adalah batal atau batal demi hukum. Akibat hukum dari batalnya akta jual beli, adalah perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam akta dianggap tidak pernah ada, konsekuensinya hak dan kewajiban dikembalikan dalam keadaan semula kepada para pihak. Namun demikian, sejauh ini belum diketahui bagaimana implementasi putusan dimaksud bagi Notaris/PPAT.

State of The Art berkaitan dengan penelitian yang telah ada sebelumnya sebagai perbandingan dalam penelitian ini, yaitu sebagaimana tabel berikut ini:

1. Artikel yang ditulis oleh Muyassar, Dahlan Ali, dan Suhaimi dengan judul Pertanggungjawaban Notaris terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat oleh Pihak yang Dirugikan yang dipublikasikan dalam Syiah Kuala Law Journal Vol. 3 No. 1 2019. Hasil temuan yang dikemukakan dalam artikel tersebut yakni Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan PPAT berwenang membuat akta otentik hak atas tanah. Kekuatan pembuktian akta Notaris/PPAT sempurna, namun kenyataannya dapat digugat keotentikannya dan pihak yang dirugikan dapat mengajukan Notaris/PPAT ke pengadilan. Adapun perbedaan dengan artikel ini yaitu penelitian ini lebih memfokuskan pada implementasi putusan pengadilan tentang akta yang batal demi hukum dengan akibat yang menjadi tanggung jawab Notaris/PPAT.
2. Artikel yang ditulis oleh Lidya Christina Wardhani dengan judul Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan yang dipublikasikan dalam Journal Lex Renaissance Vol. 2 No. 1 2017. Hasil temuan yang dikemukakan dalam artikel tersebut yakni Notaris/PPAT mempunyai peranan penting dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapannya, maka akta otentik merupakan alat bukti yang kuat dan sempurna, kecuali apabila terjadi sengketa di Pengadilan. Secara umum akibat hukum dibatalkannya akta otentik oleh pengadilan adalah batal demi hukum. Sedangkan bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan meliputi tanggung jawab perdata, pidana, dan administratif. Adapun perbedaan dengan artikel ini yaitu penelitian ini lebih memfokuskan pada implementasi putusan pengadilan tentang akta jual beli yang batal demi hukum dengan melakukan kajian sejauh mana prosedur dan bentuk pertanggungjawaban dapat diterapkan pada Notaris/PPAT.

Adanya putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli batal demi hukum harus diikuti dengan pelaksanaannya agar dapat mengikat bagi semua pihak yang berkepentingan. Oleh karena demikian, baik prosedur maupun bentuk-bentuk pertanggungjawaban sebagai akibat hukum putusan pengadilan harus dapat ditentukan dan diterapkan sebagai konsekuensi dari asas kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan hukum serta persamaan kedudukan dihadapan hukum, khususnya terhadap pihak Notaris PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya.

Tujuan penelitian ini bermanfaat bagi pengembangan keilmuan dan prakteknya di masyarakat, terutama bagi peningkatan profesionalisme Profesi Notaris/PPAT. Adapun urgensi penelitian ini adalah untuk menemukan konsep mengenai mekanisme pelaksanaan putusan pengadilan sebagai bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap pembuatan akta yang diputuskan batal demi hukum. Sehingga mewujudkan keseimbangan dan keadilan bagi semua pihak sesuai dengan tujuan pembuatan akta.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang hasilnya diuraikan secara deskriptif analitis terhadap data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier, terutama peraturan perundang-undangan yang dikaji melalui studi pustaka. Sedangkan data primer diperoleh melalui wawancara untuk menguatkan data sekunder.

Tahapan penelitian yang dilakukan diantaranya beberapa kegiatan meliputi, pengumpulan dan inventarisasi data sekunder terkait bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT yang merupakan implementasi dari putusan pengadilan yang menyatakan AJB batal demi hukum. Kemudian mengkaji bahan hukum primer termasuk bahan hukum sekunder dan tersier. Selanjutnya melakukan penelitian lapangan melalui wawancara dengan pihak pengadilan dan Notaris/PPAT untuk mendapatkan data primer guna mendukung hasil studi kepustakaan. Terakhir adalah menyusun laporan karya ilmiah yang bersifat deskriptif analitis sebagai hasil dari penelitian.

C. Hasil dan Pembahasan

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan disusunnya peraturan perundang-undangan. Setiap klausul yang berisi norma atau kaidah yang tersusun dalam pasal-pasal harus selaras dan konsisten dalam pelaksanaannya. Sehingga, sekalipun terjadi permasalahan yang berujung sengketa tetap dapat diselesaikan dengan mendasarkan pada peraturan yang telah dibuat tersebut. Sejalan dengan hal tersebut, menurut Gustav Radbruch tujuan hukum

berorientasi pada: kepastian hukum, keadilan, dan daya guna atau kemanfaatan. (Notohamidjojo, 2011).

Salah satu konsep kewajiban hukum sebagai implementasi dari kepastian hukum adalah pertanggungjawaban hukum (*liability*). Seseorang dapat dikatakan telah bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum itu sendiri dan oleh karenanya dia menerima dan melaksanakan sanksi. Normalnya, sanksi dikenakan akibat dari perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. (Harahap, 2006) Sehubungan dengan hal tersebut, dalam hal tugas dan wewenang dari jabatan Notaris, sebagaimana ditetapkan Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), dimana kewenangan tersebut merupakan sebagian dari kewenangan negara yang diberikan kepada Notaris. Mengingat jabatannya sebagai pejabat umum, maka Notaris memikul tanggung jawab terhadap produk akta-akta yang dibuatnya. Sehingga setiap akta yang dibuatnya harus mengikuti ketentuan hukum yang telah ditetapkan, termasuk dalam pembuatan akta perjanjian yang menggambarkan suatu perbuatan hukum tertentu, seperti perjanjian jual beli.

Patokan dari sahnya suatu perjanjian dalam sistem hukum Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerduta yang menentukan adanya 4 syarat, yaitu: 1) kesepakatan, 2) kecakapan, 3) suatu hal tertentu, dan 4) suatu sebab yang tidak terlarang (*causa halal*). Sehingga, jika dalam hal perjanjian mengandung cacat kehendak karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan atau penyalahgunaan keadaan, mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap, maka tidak berakibat batalnya perjanjian itu, sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian maka perjanjian tersebut tetap sah (Khairandy, 2014).

Syarat perjanjian yang telah diatur Pasal 1320 KUHPerduta dapat dikategorikan menjadi 2, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif, meliputi kesepakatan dan kecakapan, yaitu mengenai para pihak yang menjadi subjek dalam membuat perjanjian, Jika syarat subjektif yang tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Artinya, perjanjian yang telah dibuat itu tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut. Sedangkan, syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan kausa halal, yaitu mengenai objek dari perbuatan hukum yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika syarat objektif itu tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum yang berarti dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian. (Subekti, 1996)

Pada prinsipnya, akibat dari kebatalan akta perjanjian yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkan atau *non existent* sama-sama menyebabkan perbuatan hukum para pihak sebagaimana dimaksud dalam perjanjian tersebut menjadi tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan mengikat dengan segala akibat hukumnya. Adapun perbedaannya yaitu: (Mulyoto, 2012).

1. Batal demi hukum, yakni ditinjau dari penyebabnya karena tidak dipenuhinya syarat objektif dalam perjanjian. Begitu pula bentuk formal perjanjian (akta) tidak dibuat sebagaimana ketentuan yang berlaku. Akibatnya segala perbuatan para pihak yang dimaksud dalam perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat sejak semula perjanjian dibuat. Hal tersebut didasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
2. Dapat dibatalkan, yakni ditinjau dari penyebabnya karena tidak dipenuhinya syarat subjektif perjanjian. Meski demikian perbuatan hukum yang dilakukan tetap berlaku dan mengikat sepanjang tidak ada upaya pembatalan oleh salah satu pihak dan dinyatakan batal oleh pengadilan, artinya akibat hukum perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat sejak dijatuhkannya putusan batal oleh pengadilan.
3. *Non existent*, yakni ditinjau dari penyebabnya karena tidak terpenuhinya syarat *essensialia* pada perjanjian, sehingga akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada. Meski demikian bila terjadi sengketa maka diperlukan putusan pengadilan yang implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Dalam suatu perjanjian dengan adanya akibat dari kebatalan perjanjian sebagaimana diuraikan diatas, sejalan pula dengan adanya syarat batal (*conditional clause*) dalam perjanjian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1265 dan Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara. (Suharnoko, 2004)

a. Kedudukan AJB yang Batal Demi Hukum

Dalam praktek kenotariatan, bilamana terjadi permasalahan pada Akta Notaris, maka setidaknya terdapat dua upaya yang dapat dilakukan, yaitu (1) para pihak dapat membuat akta pembatalan dihadapan Notaris yang sama, dengan konsekuensi segala akibat dari pembatalan akta diangggung oleh masing-masing pihak, dan (2) apabila tidak ada kesepakatan dibuatnya akta pembatalan, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian melalui pengadilan. Dengan demikian, pengadilan yang memutuskan apakah akta perjanjian dinyatakan batal atau tidak tergantung pembuktian dan penilaian hakim (Wardhani, 2017).

Beberapa faktor yang menjadi latar belakang terjadinya pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan AJB, yaitu (Wardana, 2019):

- 1) Bentuk perjanjian secara formil tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh UU;
- 2) Perjanjian tidak memenuhi syarat sah yang telah ditentukan;
- 3) Syarat batal dalam perjanjian yang bersyarat telah terpenuhi;
- 4) Adanya upaya pembatalan perjanjian yang diajukan oleh pihak ketiga (*actio paulina*);

Dalam praktek pembuatan akta jual beli tanah, dapat diketahui penyebab terjadinya pembatalan AJB, antara lain yaitu AJB sudah ditandatangani namun Pembeli belum melunasi harga pembelian, pajak-pajak dari transaksi jual beli belum dibayar, adanya harga jual beli dalam AJB berbeda dengan harga yang sebenarnya, adanya kesalahan dalam proses penandatanganan AJB seperti tanda tangan para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT atau tidak dalam kurun waktu yang bersamaan dan/atau tanpa dihadiri saksi-saksi, bahkan hingga terjadinya pembuatan AJB yang menyalahi aturan seperti dibuat di luar wilayah kerja PPAT. (Wardana, 2019)

Selanjutnya, akibat hukum dari konstruksi pembuatan AJB yang dibatalkan sebagaimana tersebut di atas adalah (Wardana, 2019):

- 1) Terdegradasinya kekuatan pembuktian akta, yang semula sebagai akta otentik menjadi perjanjian di bawah tangan;
- 2) PPAT dapat dikenakan sanksi diberhentikan dengan tidak hormat (berdasarkan Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006);
- 3) PPAT dapat dikenakan sanksi administratif dan denda (berdasarkan Pasal 26 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah);
- 4) Para pihak yang berkepentingan yang merasa dirugikan akibat pembatalan AJB, dapat mengajukan upaya hukum atau tuntutan ganti kerugian melalui pengadilan, sesuai ketentuan Pasal 1870 Jo. Pasal 1365 KUHPerduta.

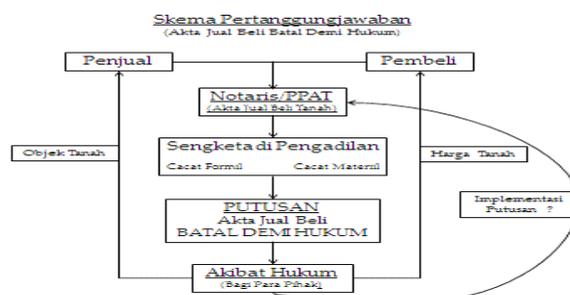
Berdasarkan uraian di atas, status AJB yang dinyatakan batal demi hukum, selain statusnya akta otentiknya terdegradasi menjadi perjanjian di bawah tangan, juga menimbulkan konsekuensi hukum lain yang harus ditanggung oleh Notaris/PPAT, seperti sanksi administratif dan denda.

b. Tanggung Jawab Hukum Notaris/PPAT atas AJB yang Batal Demi Hukum

Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang bertindak sebagai pihak yang mewakili negara dalam pembuatan akta otentik, tentunya melekat tanggung jawab atas produk akta yang dibuatnya. Salah satunya adalah Akta Jual Beli (AJB) yang digunakan oleh para pihak selain sebagai alat bukti

atas perbuatan hukum jual beli, juga sekaligus membuktikan terjadinya peralihan hak milik objek tanah dari semula milik penjual menjadi milik pembeli. Apabila dikemudian hari ternyata timbul sengketa jual beli yang berujung penyelesaiannya melalui pengadilan dan diputus bahwa AJB dimaksud adalah batal demi hukum, maka bukan hanya para pihak yang harus bertanggung jawab atas akibat hukum dari pembatalan akta tersebut, melainkan Notaris/PPAT pun harus turut menanggung akibat hukum sebagai bentuk pertanggung-jawabannya tersebut. Hal ini sejalan dengan asas persamaan kedudukan dihadapan hukum (*equality before the law*).

Berdasarkan hal tersebut, akibat hukum dari Akta Jual Beli Tanah yang batal demi hukum, dapat digambarkan dalam bagan2/skema, sebagai berikut:



Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya yang berwenang membuat akta otentik, tentunya memiliki konsekuensi berupa tanggung jawab dari hasil pekerjaannya tersebut. Tanggung jawab dimaksud sebagai konsekuensi dari jabatannya sebagai pejabat umum. Adapun bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT dapat dibagi menjadi 3 kategori, yaitu :

1) Tanggung Jawab Perdata

Notaris/PPAT selain sebagai profesi, tetapi secara hukum ditetapkan sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik. Dalam praktek pembuatan akta, dalam hal ini AJB Notaris/PPAT tidak luput dari terjadinya kesalahan atau kelainan, sehingga akta yang dibuat menyimpang dari syarat formil, syarat materil bahkan tata cara pembuatannya. Akibat dari adanya kesalahan atau kelalaiannya tersebut tentunya menimbulkan konsekuensi berupa sanksi, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari Notaris/PPAT, tentunya dapat ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan/kelalain tersebut, yakni ingkar janji (*wanprestasi*) atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Hal tersebut tentunya tergantung dari kualifikasi perbuatan yang menyebabkan terjadinya kesalahan. Untuk menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, maka diperlukan empat syarat, yaitu: a) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, b) bertentangan dengan hak subjektif orang lain, c) bertentangan dengan kesusilaan, dan d) bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (Agustina, 2003).

Perbuatan Notaris/PPAT, selain bertentangan dengan kewajiban hukum, juga dapat dikategorikan melanggar hak subjektif orang lain. Rachmat Setiawan yang mengutip pendapat Meyers, menyebutkan bahwa “Hak subjektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya” (Setiawan, 1991). Sehubungan dengan hal tersebut, maka kewajiban hukum Notaris/PPAT tercermin dalam tujuan dibuatnya AJB, yaitu untuk kepastian hukum dan kemanfaatan bagi masing-masing pihak, dimana Penjual berhak atas diterimanya sejumlah uang sesuai harga tanah, sedangkan Pembeli berhak atas diterimanya hak milik atas tanah yang dibelinya dari Penjual. Namun dalam hal pembuatan akta mengandung cacat hukum, karena adanya kesalahan/kelalaian pembuatnya, maka akan mengakibatkan kesulitan bagi para pihak untuk melaksanakan haknya. Terlebih lagi, apabila AJB yang dibuat untuk beralihnya kepemilikan atas tanah, kemudian oleh pengadilan melalui putusannya dinyatakan batal demi hukum. Akibatnya AJB tersebut tidak dapat digunakan oleh para pihak dan AJB sebagai akta otentik kehilangan fungsinya sebagai sebuah akta otentik. Pada akhirnya masing-masing pihak mengalami kerugian. Atas fakta tersebut, Notaris/PPAT yang telah membuat AJB demikian, harus menanggung konsekuensi dan harus bertanggung jawab atas timbulnya kerugian yang dialami para pihak.

Berdasarkan uraian di atas, maka konstruksi hukum yang sesuai dengan tanggung jawab Notaris/PPAT atas AJB yang batal demi hukum, secara perdata adalah perbuatan melawan hukum (*vide*, Pasal 1365 KUHPperdata).

2) Tanggung Jawab Pidana

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang oleh aturan hukum, dimana terhadap larangan tersebut diikuti dengan sanksi hukuman penjara atau denda. UUJN tidak mengatur mengenai ketentuan sanksi pidana, namun sesuai dengan asas *equality before the law* bagi

siapapun termasuk Notaris/PPAT yang terbukti melakukan tindak pidana tetap dikenakan sanksi tanggung jawab secara pidana.

Setiap perbuatan pidana yang dilakukan harus mengandung unsur kesalahan pelaku, yaitu kesengajaan (*opzet*) dan berhati-hati (*culpa*). Berkaitan dengan tugas dari Notaris/PPAT dalam membuat akta yang dihubungkan dengan aspek ketentuan tindak pidana, dimana ia dalam keadaan sadar melakukan tindakan atau perbuatan yang dilarang, maka ia dapat dikenakan pertanggungjawaban secara pidana sesuai dengan sanksi menurut Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP). Dalam perkara pidana yang berkaitan dengan aspek pidana pembuatan akta Notaris/PPAT, dimana pihak penegak hukum akan menarik Notaris/PPAT yang diduga melakukan tindak pidana karena membuat berbagai serangkaian perbuatan pemalsuan atau memalsukan surat. Ketentuan pidana yang mengatur perbuatan dimaksud, seperti dinyatakan dalam Pasal 263, 264, 266, Jo. 55 dan/atau 56 KUHP (Setiawan, 1991).

Berdasarkan hal di atas, maka Notaris/PPAT tidak dapat melepaskan diri dari pertanggungjawaban secara pidana, manakala terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta yang merugikan pihak-pihak, sehingga akta tersebut menjadi batal demi hukum.

3) Tanggung Jawab Administratif

Notaris/PPAT selama dalam menjalankan tugas jabatannya dituntut dan harus memperhatikan 2 hal, yaitu: (1) Membuat akta dengan baik dan benar, artinya mengingat jabatannya maka akta yang dibuat harus memenuhi kehendak dan permintaan para pihak yang berkepentingan; dan (2) Menghasilkan akta yang bermutu, artinya akta yang dibuat merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga proses pembuatannya harus sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya, sejalan dengan adanya pendapat bahwa beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi, sebagaimana dimaksud dalam teori *fautes personnelles* yang dikemukakan oleh Kranenburg dan Vegtig, maka terhadap Notaris/PPAT yang telah membuat akta yang mengandung cacat hukum hingga dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, maka perbuatan demikian dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Sehingga Notaris/PPAT tersebut harus bertanggung jawab atas akibat hukum yang timbul.

Beberapa aspek formal pembuatan akta yang senantiasa dipermasalahkan dan muncul dalam suatu perkara pembatalan akta,

antara lain adalah: (1) kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap; (2) pihak siapa yang menghadap; (3) tanda tangan yang menghadap; (4) salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta; (5) salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta; (6) minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan. (Anshori, 2009) Pelanggaran atas aspek formal sebagaimana disebutkan di atas, dapat dikenakan sanksi administratif, sebagaimana telah di atur dalam Pasal 85 UUJN, yakni Notaris/PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban berupa: (1) teguran lisan; (2) teguran tertulis; (3) pemberhentian sementara; (4) pemberhentian dengan hormat; dan (5) pemberhentian dengan tidak hormat.

Pertanggungjawaban lainnya bagi Notaris/PPAT sebagai akibat terjadinya kesalahan dan/atau kelalaian dalam pembuatan AJB, yaitu sanksi administratif berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Salah satunya adalah pembuatan akta yang menyimpang dari syarat formil dan materil termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya. Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan dalam Pasal 62 PP Pendaftaran Tanah, yaitu PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Sanksi administratif tersebut sejalan pula dengan ketentuan Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Kemudian dalam ketentuan tentang perpajakan telah mengatur pula sanksi administratif berupa denda terhadap Notaris/PPAT apabila melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2), Jo. Pasal 93 UU No. 28 Tahun 2009. Begitu pula ketentuan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa; (a) teguran, (b) peringatan, (c) *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT, (d) *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT, (e) pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT (Wardana, 2019, p. 10).

Berdasarkan uraian di atas, tergambar dengan jelas bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT sebagai akibat dari pembuatan akta yang

batal demi hukum, dapat dikenakan sanksi sebagai bentuk tanggung jawab secara administratif, antara lain berupa teguran, pengenaan denda administratif, hingga pemberhentian dari jabatannya.

D. Penutup

1. Kesimpulan

Putusan Pengadilan yang menyatakan AJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT adalah batal demi hukum akan menimbulkan konsekuensi yang harus ditanggung oleh semua pihak, termasuk menjadi tanggung jawab hukum bagi Notaris/PPAT yang membuat akta tersebut. AJB yang terbukti cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dan/atau tidak terpenuhinya syarat formil dan materil pembuatan akta, sehingga kedudukan AJB sebagai akta otentik yang dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Atau setidaknya status perjanjian jual beli terdegradasi menjadi perjanjian di bawah tangan. Sedangkan tanggung jawab Notaris/PPAT sebagai pejabat umum atas AJB yang batal demi hukum meliputi; tanggung jawab perdata, tanggung jawab pidana, dan tanggung jawab administratif.

2. Saran

Saran yang dapat disampaikan yaitu diharapkan agar Notaris/PPAT menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kode etik yang telah ditetapkan, serta agar selalu menjadi penengah diantara kepentingan para pihak yang menghadap dalam pembuatan akta. Peran serta organisasi profesi baik INI maupun IPPAT diharapkan dapat melakukan fungsi pembinaan dan pengawasan secara efektif agar Notaris/PPAT dapat menjalankan tugas dan kewajibannya secara profesional dan penuh tanggung jawab.

DAFTAR PUSTAKA

- Anshori, Abdul Ghafur. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.
- Febrina, Dhea Tri, dkk. (2019). "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT", *Jurnal PETITA* Vol. 1 No. 1.
- Harahap, M.Y. (2006). *Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHAP* (Edisi Kedua). Jakarta: Sinar Grafika.
- Hartanto, J.A. (2014). *Hukum Pertanahan*. Surabaya: LaksBang Justitia.

- Khairandy, R. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Mulyoto. (2012). *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai)*. Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Muyassar, dkk. (2019). “Peranggungjawaban Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Dirugikan”. *Syiah Kuala Law Journal* Vol. 3 No.1.
- Notohamidjojo, O. (2011). *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*. Salatiga: Griya Media.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- R., Agustina. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia.
- Saleh, W. (1977). *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Setiawan, R. (1991). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Bina Cipta.
- Subekti. (1996). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Suharnoko. (2004). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Sukisno, D. (2008). “Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris”. *Mimbar Hukum* Vol. 20 No. 1.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Wardana, Rafiq Adi. (2019). “Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)”. *Jurnal Universitas Sebelas Maret* Vol. 6 No. 1.
- Wardhani, Lidya Christina. (2017). “Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan”. *Jurnal Lex Renaissance*. No. 1 Vol 2.