

BAB II

PROSEDUR PEMBATALAN AKTA JUAL-BELI TANAH MENURUT PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA

A. Pengertian Jual beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli adalah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan pembeli. Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan.

Pengertian Jual Beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata : “adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457, jual beli termasuk perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut “pembeli”.

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata tersebut, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.

Sebab – sebab para pihak mengadakan persetujuan jual beli ini adalah antara lain :

1. Apabila sertifikat tanah tersebut masih dalam proses pendaftaran di kantor Badan Pertanahan Nasional
2. Apabila transaksi jual beli dibayar secara bertahap atau secara mencicil.
3. Apabila obyek sedang ditempati atau sedang disewa oleh pihak lain sedangkan pihak pembeli menginginkan obyek yang dibelinya dalam keadaan kosong.
4. Apabila obyek sedang terikat hak tanggungan dan harus terlebih dahulu dilakukan proses roya.¹⁸

Adapun syarat sahnya perjanjian jual beli sesuai Pasal 1320

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah :

- a. adanya kesepakatan kedua belah pihak, adalah kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.
- b. adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 330, dewasa adalah 21 tahun bagi lakilaki, dan 19 tahun bagi wanita.
- c. adanya suatu obyek, sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.

¹⁸ Wirjono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan – persetujuan Tertentu (Bandung : Sumur, 1991), h 17.

- d. Adanya suatu sebab yang halal, adalah Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Syarat – syarat jual beli tanah dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) yaitu sebagai berikut :

- a. Syarat materiil, syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain :
 - a) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - b) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
 - c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA tanah yang dijadikan obyek peralihan adalah: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b. Syarat formil, setelah semua persyaratan materiil terpenuhi maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT.¹⁹ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen – dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

¹⁹ Erza Putri. *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*.
<http://erzaputri.blogspot.com>.

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku”.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta tanah tertentu.

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari keempat peraturan perundang-undangan tersebut menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Maksud dari pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat aktaakta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara), adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 1 angka 2).
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus), adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. (Pasal 1 angka 3).

Selain dari pengertian diatas, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai tugas dan wewenang. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Secara umum, PPAT mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang disertai dengan pembuatan akta untuk bukti bahwa telah melakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah kepemilikan. Oleh karena itu akta PPAT ini dapat dijadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan data atau untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Sebagaimana diketahui untuk terjadinya jual beli tanah hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus telah dilunasi harganya. Mungkin pula adanya keadaan dimana penjual yang bersertifikat tanah haknya sedang dalam balik nama pada kantor pertanahan, akan tetapi penjual bermaksud untuk menjual hak tersebut. Guna mengatasi hal itu maka dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli. Sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuatnya.

2. Pengertian Akta Jual Beli

Istilah “akta” dalam bahasa Belanda disebut “*acte/akta*” dan dalam Bahasa Inggris disebut “*act/deed*”, pada umumnya mempunyai 2 (dua) arti yaitu :

a. Perbuatan (*handeling*/perbuatan hukum

(*rechtshandeling*) itulah pengertian yang luas. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai / digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.²⁰

Akta Jual Beli (AJB) dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sama – sama bentuk perjanjian, tetapi memiliki sifat hukum yang berbeda. Pengertian Akta Jual Beli (AJB) yaitu :

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat

²⁰ Victor Situmorang dan Cormentya Sitanggang, Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), h 50.

terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas.

Pembuatan AJB diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing – masing. Menurut ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata akta dapat dibedakan atas Akta Otentik. Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi ; “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang - undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut memenuhi unsur-unsur akta otentik yaitu PPAT adalah pejabat umum dan PPAT juga mempunyai wilayah kerja. Prosedur pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai berikut :

1. Pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang sudah diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
2. Dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi dari pihak penjual maupun pembeli.

3. PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta, bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya, maka akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, dan PPAT.
4. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain akan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama, dan fotocopy akan diberikan kepada penjual dan pembeli.

Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris adalah suatu perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang bersertifikat hak milik dapat dilaksanakan di hadapan notaris sedangkan pembuatan akta jual beli wajib dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Setelah penjual dan pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, penjual dan pembeli menghadap ke PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB).

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.²¹ Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji – janji yang

²¹ Herlien Budiono, "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" (Majalah Renvoi, Maret 2004), h 75.

harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah : “perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses belum terjadinya pelunasan harga”.²²

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji – janji yang mengandung ketentuan – ketentuan mana kala syarat – syarat untuk jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi dapat datang lagi untuk melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan PPAT. Pengertian dan fungsi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Pengikatan Perjanjian Jual Beli dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir

²² Subekti, Hukum Perjanjian (Jakarta : Intermasa, 1998), h 75.

akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan kebebasan yang seluas – luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang – undangan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut adanya kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, persyaratan yang timbul dari Undang – Undang misalnya jual beli harus telah lunas baru akta jual beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli. Pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati. Dengan keadaan tersebut, tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokok, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila telah disepakati dalam

perjanjian pengikatan jual beli dan dilaksanakan seutuhnya.

Akan tetapi adakalanya bahwa calon penjual berhalangan untuk datang kembali, dan pembeli untuk pelaksanaan penandatanganan akta jual belinya bertindak sendiri baik mewakili penjual maupun dirinya sendiri selaku pembeli.

Maka dalam hal ini diperlukan kuasa, selain kuasa tersebut biasanya penjual memberikan secara umum hak – hak kepengurusan (*Daden Van Beheer*) atas tanah hak tersebut selama belum dilakukan jual beli di hadapan pejabat yang dimaksud. Hal ini diperlukan mengingat, bahwa adanya kemungkinan penjual tidak berada di tempat untuk melakukan tindakan hukum yang masih merupakan kewajiban tersebut.

Untuk mengantisipasi keadaan itu maka notaris di dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut selalu mencantumkan kuasa – kuasa (*Blanco Volmacht*) di dalam aktanya dengan maksud agar pembeli tidak dirugikan haknya mengingat telah dipenuhi semua persyaratan untuk jual beli di hadapan pejabat yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam hal apabila seseorang ingin menjual sebidang tanah dan pihak yang satu lagi berkeinginan untuk membelinya maka mereka akan datang ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk dimintakan pembuatan akta jual beli atas tanah tersebut. Namun karena suatu sebab tertentu jual beli tersebut tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena jual beli tersebut tidak lunas. Namun seandainya para pihak tersebut tetap berkeinginan untuk dimintakan pembuatan akta jual beli, untuk mengantisipasi hal itu PPAT yang juga berprofesi sebagai seorang notaris akan menyarankan kepada para pihak

untuk membuat akta persetujuan jual beli. Tujuan dari dibuatnya akta persetujuan jual beli tersebut salah satunya agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara riil belum terjadi.

Ditambahkan lagi bahwa hal yang tak kalah penting dan sering terjadi adalah dalam hal pembayaran pajak. Kalau sekiranya pihak – pihak ingin menunda pembayaran pajak terhadap suatu transaksi jual beli baik itu pajak penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maka mereka biasanya melakukan transaksi dengan memakai akta perikatan / perjanjian jual beli. Kemungkinan lain yang menyebabkan dilakukannya atau dilaksanakannya pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli adalah kalau sertifikat atas tanah tersebut masih atas nama pewaris atau pemilik awal, sedangkan para ahli waris akan menjual cepat tanah tersebut karena membutuhkan uang. Untuk itu agar mereka mendapatkan uang dalam jangka waktu yang cepat maka mereka melakukan transaksi dengan membuat akta perikatan / perjanjian jual beli di hadapan notaris. Faktor utama yang menyebabkan orang melakukan pengikatan jual beli adalah karena jual beli itu belum lunas (secara dicicil) dan untuk menunda kewajiban membayar pajak, karena dengan melakukan transaksi perjanjian jual beli, pajak tidak akan timbul karena tidak ada pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diwajibkan di dalam peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain dapat dikatakan hal itu untuk sementara menunda pelaksanaan pembayaran pajak. Dapat pula ditambahkan bahwa selain faktor

– faktor tersebut di atas, adapun yang menyebabkan orang melakukan perjanjian perikatan jual beli adalah karena untuk melaksanakan jual beli langsung di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka kewajiban pembayaran pajak baik PPh maupun PPHTB harus telah dipenuhi, sedangkan untuk pembayaran pajak – pajak tersebut terutama PPHTB harus terlebih dahulu dilaksanakan verifikasi di kantor Dinas Pendapatan Daerah apakah ada atau tidak tunggakan pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan) atas obyek yang akan dijual belikan tersebut.

Apabila ada, maka seluruh tunggakan PBB tersebut harus dilunasi terlebih dahulu, baru kemudian dibayarkan pajak jual beli tersebut yaitu PPh dan PPHTB. Di dalam akta pengikatan jual beli harus tegas diperjanjikan atas beban siapa pajak terhutang atas tanah tersebut dibayar dan untuk mengetahui hasil verifikasi dari Kantor Dinas Pendapatan Daerah tersebut memerlukan waktu beberapa hari lamanya. Sedangkan baik pihak penjual maupun pihak pembeli ingin agar transaksi jual beli yang mereka lakukan cepat selesai dengan berbagai macam alasan. Dalam hal tindakan yang harus diambil notaris berupa pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, harus memperhatikan antara hak dan kewajiban antara kedua belah pihak (calon pembeli dan calon penjual) peraturan perundang – undangan yang berlaku, serta memenuhi syarat–syarat dan pertimbangan – pertimbangan lain. Dengan telah selesainya para pihak membuat akta perikatan / perjanjian jual beli dihadapan notaris, seorang notaris disamping sebagai pejabat umum juga berfungsi sebagai penasehat hukum bagi pihak – pihak yang datang kepadanya, sepanjang hal itu berkaitan dengan akta yang dibuatnya.

C. Prosedur Pembatalan Akta jual beli

Notaris/PPAT sebagai salah satu pejabat umum yang mempunyai peranan penting di 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 apabila terjadi sengketa di Pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sehingga akta Notaris/PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUH Perdata kepada para pihak yang membuatnya. Apabila terjadi suatu sengketa terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum.

Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Di dalam proses perdata, tidak jarang seorang Notaris/PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena di dalam akta notariil khususnya *Partij Acte* yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris/PPAT tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan Notaris/PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukan Notaris/PPAT

sebagai turut tergugat adalah sebagai upaya untuk memaksa Notaris/PPAT membuatkan keterangan seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.²³

Dalam suatu gugatan yang menyatakan bahwa akta Notaris/PPAT tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materiil. Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika akta tersebut dapat dibuktikan di persidangan, maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta di bawah tangan, bahkan menjadi batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, suatu akta otentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk percaya atas akta tersebut selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan maksud dari sempurna berarti sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa ada alat bukti lain.

Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta.²⁴ Jika dimintakan pembatalan oleh pihak yang bersangkutan, pada dasarnya akta otentik tersebut dapat dibatalkan oleh hakim asal ada bukti lawan. Mengenai pembatalan isi akta, seorang Notaris/PPAT hanya bertindak untuk mencatat apa saja yang dikemukakan

²³ Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris (Mimbar Hukum vol.20 nomor 1)*, 2008, hlm.52

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.126

oleh para penghadap dan tidak wajib untuk menyelidiki kebenaran materiil atas isi akta.

1. Bentuk Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Produknya Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya seperti yang dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu manakala Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUH Perdata) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUH Perdata).²⁵²⁶ Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.²⁷

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk

²⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,

²⁶, hlm.364

²⁷ R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm.22

formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *non existent*. Perbedaannya yaitu:²⁸

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;
- c. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya esensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

²⁸ Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, hlm. 45

Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, tapi pra pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.²⁹

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara

²⁹ *Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, PT.Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm.67*

yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun.

Syarat subjektif dicantumkan di awal akta. Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan, bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapamn untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.³⁰ Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika

³⁰ *Ibid*

sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

Dalam tataran hukum kenotariatan yang benar mengenai akta Notaris dan Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka: 1. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. 2. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.

Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh

Notaris, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta Notaris.³¹

Notaris/PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu antara lain:³²

1. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
2. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana dikenakan jika

³¹ Habib Adjie, *Karakter Yuridis Akta Notaris_Indonesia Notary Community.htm*

³² Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm.16*

Notaris/PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah hanya mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.

2. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Perdata

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Sebagaimana perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum kontemporer, maka apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Secara lebih rinci, perbuatan melawan hukum adalah apabila: a. Melanggar hak orang

lain; b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; c. Bertentangan dengan kesusilaan; d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris menunjukkan bahwa Notaris hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut, maka Notaris dapat dipertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Melalui konstruksi penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata Notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya.³³

3. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Pidana

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang di dalam suatu aturan hukum, dimana larangan tersebut disertai pula dengan sanksi atau ancaman yang berupa sanksi pidana tertentu bagi yang

³³ *Ima Erlic Yuana, Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2010, Thesis*

melanggar. Ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, tetapi secara tanggung jawab pidana, seorang Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan pidana dapat dikenakan terhadap Notaris/PPAT tersebut. Di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT yang berupa akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sedangkan terhadap Notaris/PPAT nya, dapat diberikan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat.

Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris, pihak penyidik, penuntut umum, dan hakim akan memasukkan Notaris/PPAT telah melakukan tindakan hukum: a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP); b. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP); c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP); d. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92) atau 264 atau 266 KUHP); e. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).³⁴

Jika dikaitkan dengan aspek tindak pidana formal yang dilakukan oleh Notaris/PPAT tersebut, dalam keadaan sadar seseorang juga dapat melakukan perbuatan yang merupakan perbuatan terlarang, maka harus

³⁴ *Ibid*, hlm. 75-76

ada unsur kesalahan dari pelaku tindak pidana, yaitu kesengajaan (*opzet*) dan berhati-hati (*culpa*). Kesengajaan (*opzet*) merupakan hal yang terjadi pada sebagian besar tindak pidana. Biasanya diajarkan bahwa kesengajaan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu:³⁵ a. Kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu (*opzet als oogmerk*); b. Kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan, melainkan disertai keinsyafan bahwa suatu akibat pasti akan terjadi (*opzet bij zekerheidsbewustzijn*); c. Kesengajaan tetapi dengan disertai keinsyafan hanya ada kemungkinan (bukan kepastian) bahwa suatu akibat akan terjadi (*opzet bij mogelijkheidsbewustzijn*). Selain itu, kesengajaan ini juga harus mengenai 3 (tiga) unsur yaitu antara lain:

- a) Perbuatan yang dilarang;
- b) Akibat yang menjadi pokok alasan diadakan larangan itu;
- c) Bahwa perbuatan itu melanggar hukum.

4. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Administratif

Terdapat korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur Notaris/PPAT secara internal dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur secara eksternal. Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugas jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut :³⁶

³⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm.65

³⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm.49

- a) Notaris/PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkeontingan karena jabatannya;
- b) Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris/PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.