

Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dinilai Cacat Hukum Oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional

Mochamad Icksan
mochicksan@gmail.com

PT Bank Rakyat Indonesia on Pasuruan, Indonesia

ABSTRACT

Certificates through the registration was not just watching it in the procedure. An application in issuing certificates is not enough if only analyzed by whether the applicants qualify, the request has been announced. Physically examined, measured, the production of fatwa and others which are procedure, but to be assessed in terms of the law. An application can be assessed according to the laws of worthy feasible to be processed, when the subject of applicants to prove in the law that he is entitled to by the land. An assessment of the kind done by officials of the petition / the land office, is in terms of the acts of the lands to concerned legally and accountable. This is where necessary civil aspects. Land registration in Indonesia in the era of globalization now is very important as a guarantee of legal certainty ensured that not only intended. This research used normative juridical method, with a statutory approach and a conceptual approach. The legal materials used are primary legal materials, secondary legal materials and non-legal materials, which are collected by the method of literature study and analyzed by the method of deductive analysis. PPAT deed that was canceled by the court, there is one aspect that causes defects in the deed, so that the deed can become a degraded deed or a private deed, even null and void by law. The cancellation of a PPAT deed is caused by an error or negligence of the parties who mutually bind themselves to the deed fulfilling the element of an unlawful act, the existence of this provision is a form of legal certainty provided by the Civil Code.

KEYWORDS: Legal certainty, Cancellation of PPAT's Deed, National Land Office



Copyright © 2022 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions

HOW TO CITE:

Icksan, Mochamad. 'Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dinilai Cacat Hukum Oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional' (2022) 3:2 Jurnal Ilmu Kenotariatan 95-104. DOI: <<https://doi.org/10.19184/jik.v3i2.36441>>

I. PENDAHULUAN

Usaha untuk menghindari terjadinya sengketa sertifikat hak atas tanah sebenarnya dapat dilakukan sejak awal, dan secara preventif saat permohonan memberikan hak dalam proses pendaftaran tanah. Tindakan yang bersifat pencegahan ini sebenarnya lebih efektif dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut telah menjadi

kasus (represif), dengan tidak mengesampingkan usaha teknis lain berupa pembinaan peraturan serta ketentuan yang ada.¹

Proses pemberian sertifikat melalui pendaftaran tidak semata-mata hanya dengan melihat segi prosedurnya saja. Suatu permohonan penerbitan sertifikat tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah si pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan. Diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan harus dikaji dari segi hukumnya.² Suatu permohonan dapat dinilai menurut hukum layak (*feasible*) untuk diproses, apabila subjek pemohon dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pihak yang satu-satunya berhak atas tanah yang dimohonnya.

Penilaian terhadap pembuktian yang dilakukan oleh aparat BPN/Kantor Pertanahan terhadap permohonan tersebut, adalah dari segi riwayat perolehan tanah kepada yang bersangkutan secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Di sini lah diperlukan aspek perdata. Pendaftaran tanah di Indonesia pada era globalisasi sekarang sangat penting karena jaminan kepastian hukum bukan hanya dimaksudkan untuk memastikan siapa pemilik tanah pada saat itu, akan tetapi termasuk pula perlindungan hukum bagi mereka yang akan memperoleh hak atas bidang tanah tersebut pada waktu yang akan datang.³ Sebelum melakukan pendaftaran akta tanah maka langkah pertama ialah melakukan akta jual beli hak atas tanah sebagai bentuk perjanjian peralihan hak atas tanah yang meliputi akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh PPAT, berlaku sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan perolehan hak atas tanah kepada BPN.⁴ Secara normatif, jika tidak ada cacat hukum atas jual beli tanah itu maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dikehendaki tersebut dan kepemilikan hak atas tanah tersebut tercatat di kantor pertanahan, selanjutnya pembeli akan mendapatkan sertifikat hak atas tanah, sebagai bukti atas kepemilikannya itu.

Fakta hukum yang terjadi pada Pengadilan Negeri Surakarta Putusan Nomor : 20/Pdt.G/2013/PN.Ska, yang terjadi pada Soepojo sebagai penggugat melawan Giri Setiawan, Harti serta Notaris Sunarto sekaligus sebagai PPAT yang menjadi pihak yang tergugat. Yang pada intinya perkara yang terjadi ialah permasalahan obyek sengketa gono – gini yang terjadi pada pihak tergugat dan penggugat yaitu berupa tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah hak milik nomor : 1167 atas nama Soepojo ,luas lebih kurang 263 M² terletak di Jalan Kalingga VI nomor : 4 Kelurahan Kadapiro Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta yang dibagi menjadi 2 bagian yang sama yaitu ½ (setengah) sama rata.

¹ Herowati Poesoko, *Parate Executi obyek Hak Tanggungan (inkonsistensi, konflik norma dan kesatuan penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta: Laksbang Justitia, 2008), h. 122.

² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata DI Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), h. 34.

³ *Ibid*, h. 36.

⁴ *Ibid*, h. 37.

Pada bulan September 2008 saudara Giri Setiawan bermaksud untuk meminjam sertifikat yang menjadi objek sengketa tersebut kepada Soepojo dengan maksud untuk menjaminkan sertifikat tersebut kepada Bank, kemudian diajak ke Notaris/PPAT Sunarto, S.H. akan tetapi alangkah terkejutnya Soepojo ternyata pada bulan oktober 2012, sertifikat tersebut telah dibalik nama atas nama Giri Setiawan dengan akta jual beli nomor : 372/Banjarsari/2008 yang dibuat oleh PPAT Sunarto S.H, maka pihak Soepojo melakukan gugatan pada Pengadilan Negeri Surakarta untuk membatalkan Akta PPAT yang dibuat oleh Suharto, S.H merupakan perbuatan melawan hukum.

Sebagai isu hukum selanjutnya yaitu yang terjadi, Pada Putusan Nomor 06/Pdt.G/2014/PTY, antara Sri Widadi Sulistiningsi selaku Penggugat melawan Muhammad Syarif Hidayat, Maya Mexitalita, serta Maria Farnsisca Jenny Setiawan Yosgiarso Sebagai Notaris/PPAT yang selaku tergugat dan Turut tergugat Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Permata Tbk, serta turut tergugat Agung Tri Hartanto. Yang pada intinya adalah bahwa dengan adanya keyakinan dari Para Penggugat terhadap Tergugat I tidak akan menipu dan syarat yang dilakukan dihadapan notaris hanya formalitas, kemudian pada tanggal 28 Juni 2010 Para Penggugat diajak Tergugat I & II untuk datang ke kantor Notaris – PPAT Maria Fransisca Jenny Setiawati Yosgiarso, S.H, untuk melakukan jual beli atas SHM No.02546 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto dengan Akta Jual Beli No. 58/2010 dan Sertifikat Hak Milik No. 02547 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto dengan Akta Jual Beli No 59/2010 maka akta tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

Terkait akta yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh Mahkamah Agung, pada hal tersebut dikarenakan cacat hukum didalam pembuatan akta otentik tersebut, maka terhadap pembatalan pada PPAT tersebut penulis akan melakukan penelaahan dan akan mencoba untuk memahami dan menguraikan apakah akta PPAT dapat dikualifikasikan sebagai akta autentik, serta bagaimana kepastian hukum atas pembatalan akta PPAT yang dinilai cacat hukum oleh pegawai BPN.

II. METODE PENULISAN

Metode penulisan yang digunakan yaitu yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan serta pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum, yang dikumpulkan dengan metode studi kepustakaan dan dianalisis dengan metode analisa deduktif.

III. PENGKUALIFIKASIAN AKTA PPAT SEBAGAI AKTA AUTENTIK

Pada pasal 1867 KUHperdata disebutkan ada istilah Akta otentik, serta pada pasal 1868 KUHPerdata memberikan batasan unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu :

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang

3. Pegawai umum / pejabat umum oleh atau dihadapan siapa itu dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akat tersebut.

Dengan demikian akta otentik PPAT sudah memenuhi kualifikasi sebagai akta otentik sesuai dengan Pasal 1868 KUHperdata yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai pejabat umum, seperti akta otentik tidak dibuat oleh notaris saja melainkan PPAT juga serta pejabat Ielang dan pegawai kantor catatan sipil.

Karakteristik pada akta PPAT juga dapat dilihat pada bentuk isi akta, Habib Adjie menjelaskan pada karakteristik akta PPAT meliputi :⁵

1. Kepala Akta, terdiri atas keterangan-keterangan dari PPAT mengenai dirinya sendiri serta orang-orang yang datang menghadapnya.
2. Badan Akta, terdiri atas keterangan-keterangan yang diberikan oleh para pihak- pihak yang pada aktanya atas permintaan yang bersangkutan serta dituangkan pada bentuk akta.
3. Penutup Akta, terdiri atas keterangan dari PPAT mengenai waktu dan tempat akta dibuat, selanjutnya berisi keterangan mengenai saksi-saksi, dan pada bagian akhir tentang pembacaan serta penandatanganan dari akta itu.

Sedangkan Pasal 1868 KUHperdata menyebutkan bahwa akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya. Maka sesuai Pasal 1868 KUHPerdata syarat kumulatif yang harus dipenuhi untuk dapat dikategorikan sebagai akta autentik notaries.

Syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdata, apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum merupakan suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan oleh PPAT dikarenakan bentuk pembatalan akta tersebut para pihak yang membatalkan serta dapat dilakukan oleh hakim dengan dasar permohonan dari pihak dalam perjanjian, mendasarkan pada bentuk kepastian hukum yang tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.⁶

Terkait pada akta pejabat pembuat akta tanah sebagai pemenuhan kualifikasi akta otentik sesuai pada Pasal 1868 KUHPerdata dan karakteristik akta pejabat pembuat akta tanah serta syarat formal akta pejabat pembuat akta tanah terdapat asas-asas fundamental yang melingkupi hukum kontrak ialah⁷

1. Asas *Konsensualisme*, bahwa perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak.

⁵ *Ibid*, h. 78

⁶ Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Berkontrak*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2010), h. 91.

⁷ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), h. 94-95.

2. Asas kekuatan mengikat perjanjian (*verbindende kracht der overeenkomst*), bahwa para pihak harus memenuhi apa yang mereka sepakati pada perjanjian yang mereka buat.
3. Asas kebebasan berkontrak (*contractsvrijheid*), bahwa para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga dapat menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, baik ketertiban umum ataupun kesusiiaan.

Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian asas hukum sebagai suatu pikiran dasar yang bersifat umum yang melatarbelakangi pembentukan hukum positif.⁸ Dengan demikian asas hukum tersebut pada umumnya tidak tertuang di dalam peraturan yang konkret.

IV. KEPASTIAN HUKUM PEMBATALAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG DINILAI CACAT HUKUM OLEH PEGAWAI BPN

Pembatalan pada akta PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian pada PPAT saja saat membuat akta, akan tetapi pembatalan pada akta PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri pada akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak.⁹ Pada proses perdata, tidak jarang seorang PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena pada akta notariil khususnya *Partij Acte* yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata.

Jika akta tersebut dapat dibuktikan dipersidangan, maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta dibawah tangan, bahkan menjadi batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdata 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.¹⁰

Dasar hukum pada pembatalan akta yang dibuat oleh Notaris / PPAT terkait pada jual beli tanah adalah merupakan perbuatan hukum, juga harus ditulis pada sebuah akta otentik. Akta otentik yang dibuat oleh Notaris / PPAT dan pada akhirnya dapat dibatalkan oleh Putusan Pengadilan, pembatalan akta dapat dikatakan sah apabila dalam melakukan pembuatan akta otentik terkait pada tanah tidak melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi akta

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta, Liberty, 2005), h.33

⁹ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung, PT Refika Aditama, 2011) h. 68

¹⁰ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta, Sinar Grafika, 2005) h. 24.

otentik dapat dikatakan tidak sah apabila melakukan perbuatan melawan hukum. Sebagai ilustrasi terkait akta yang dibuat Notaris/PPAT tidak sah ialah pada proses jual beli dilakukan berdasarkan pemaksaan oleh salah satu pihak, maka akta tersebut akan menjadi batal demi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHperdata, yang mana isi dari pada pasal tersebut adalah merupakan syarat-syarat sah perjanjian; yang isinya sebagai berikut :¹¹

1. Adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya adalah bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Yang mana kesepakatan itu terjadi dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Yang berarti bahwa kesepakatan itu terjadinya benar-benar dari keinginan para pihak yang mengikatkan dirinya di dalam suatu perjanjian Consensus atau kesepakatan merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, maksudnya adalah para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian haruslah orang-orang yang cakap membuat suatu perjanjian menurut hukum. Pada Pasal 1329 KUHperdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Adabeberapa orang yang dipandang tidak cakap hukum didalam mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Sedangkan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUHperdata yaitu: Pembatalan akta.
 - a. orang-orang yang belum dewasa.
 - b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
 - c. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan dalam undang - undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.
3. Suatu hal tertentu yang dapat diperjanjikan, maksudnya adalah bahwa di dalam perjanjian itu harus ada obyek yang diperjanjikan. Yang dimaksud obyek perjanjian adalah prestasi yang merupakan sesuatu yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam syarat ini, undang-undang menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Barang itu harus suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Apabila suatu obyek perjanjian tidak tertentu, maka perjanjian tidak sah.
4. Suatu sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang, maksudnya adalah isi dan tujuan dari pada yang diperjanjikan didalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang atau dengan kesesuaian dan atau dengan ketertiban umum.

Berdasarkan uraian diatas, yang menyebabkan akta otentik dibatalkan adalah tidak adanya kesepakatan antara para pihak. oleh karena melanggar Pasal 1320 KUHperdata, maka atas dasar itulah Pengadilan dapat memutuskan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT batal demi hukum.

¹¹ Ridwan Indra R.A. *Ragam Perjanjian di Indonesia*. (Jakarta: Trisula, 1996), h. 4

Akta PPAT sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian yang sempurna ada asas yang mendasari bahwa akta PPAT merupakan sebagai akta otentik yaitu, asas Iahiriyah, asas formal, asas materiil, maka akan penulis uraikan sebagai berikut :¹²

1. *Uitwendige Bewijskracht*, Nilai pembuktian akta dari asas Iahiriah, secara Iahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya, jika ada yang menilai bahwa suatu akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara Iahiriah bukan akta otentik. Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara Iahiriah akta Notaris, bukan sebagai akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan.
2. *Formele Bewijskracht*, Asas formal adalah bahwa akta PPAT harus memberikan kepastian bahwasuatu kejadian dan fakta tersebut padaakta betul- betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum pada akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal, untuk membuktikan kebenaran, dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap pada akta pihak.
3. *Materiele Bewijskracht*, asas materiil menjeIaskan bahwa kepastian tentang materi suatu aktasangat penting, bahwa padaakta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat pada akta pejabat atau berita acara atau keterangan para pihak yang diberikan dihadapan Notaris/PPAT dan para pihak harus diniIai dengan benar.

Dengan demikian ketiga asas yang telah diuraikan diatas merupakan kesempurnaan terhadap akta Notaris/PPAT sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Apabila dapat dibuktikan pada suatu persidangan pengadilan bahwa ada salah satu asas yang tidak benar atau kurang mencangkup asas diatas, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya.¹³

Tanggungjawab PPAT secara perdata pada kebenaran materiil akta yang dibuatnya ialah pada konstruksi yuridis yang digunakan adalah konstruksi perbuatan melawan hukum, terdapat padaI Pasal 1365 KUHPperdata yang pada intinya menjeIaskan perbuatan melawan hukum meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesaIahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan, PPAT dapat dipertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu aktanya apabila produk hukumnya yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru atau dapat dikatakan perbuatan melawan hukum sesuai pada Pasal 1365

¹² Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung ; Bina Cipta, 1989), h. 93-94

¹³ Paulus Effendi Lotulung, *Perlindungan Hukum bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*, (Bandung: Pradnya Paramita, 2003) h. 87

KUHperdata, konstruksi pada UUJN tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pada kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya.¹⁴

Tanggungjawab PPAT mengenai ketentuan pidana tidak diatur didalam UUJN maupun di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggungjawab PPAT secara pidana dikenakan apabila melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum, Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT, pihak penyidik, penuntut umum, dan hakim akan memasukkan Notaris/PPAT telah melakukan tindakan hukum maka dapat digunakan bentuk tanggungjawab pidana sesuai dengan Pasal 263 ayat (1), (2) Pasal 264 KUHPidana. Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris, diatur juga mengenai sanksi bagi Notaris yang melanggar aspek formal tersebut, yaitu :

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara;
4. Pemberhentian dengan hormat;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Berdasar sanksi yang akan dijatuhkan kepada Notaris tersebut, yang termasuk sanksi administratif yaitu pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat. kemudian bentuk tanggungjawab PPAT terhadap akta yang dibuatnya yaitu secara perdata, secara pidana dan secara administratif.

Tentang pertimbangan hukumnya bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta 20/Pdt.G/2013/PN.Ska maka hakim menyatakan dan mengadili bahwa :

1. Menyatakan Akta Jual beli No. 372/Banjarsari/2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sunarto, SH (Tergugat III) tidak sah karena dibuat dengan melawan hukum yaitu tanah hak milik No.1167 atas nama Soepojo luas +263 m² terletak di Kelurahan kadipiro, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta yang dijual belikan antara Tergugat I sebagai Pembeli dengan Penggugat sebagai Penjual tersebut yang masih dalam sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II di Pengadilan Agama Surakarta dan proses jual belinya tidak melibatkan Tergugat II selaku salah satu pemilik tanah dan rumah tersebut.
2. Menyatakan proses jual beli dengan Akta Jual Beli No. 372/Banjarsari/2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sunarto, SH (Tergugat III) batal demi hukum karena dibuat dengan cara tidak sah dengan melawan hukum yaitu tanah hak milik No. 1167 atas nama Soepojo luas +263 m² terletak di Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta yang dijual belikan antara Tergugat I sebagai pembeli dengan Penggugat sebagai penjual tersebut yang masih dalam sengketa.

¹⁴ Ima Erlie Yuana, *Ruang Lingkup Kenotariatan*, (Bandung: Pradnya Paramitha, 2015) h. 79

Maka dapat disimpulkan bahwa Akta Jual Beli No. 372/Banjarsari/2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sunarto, SH melanggar hukum serta Akta Jual Beli No. 372/Banjarsari/2008 dinyatakan tidak sah batal demi hukum.

Pada Kasus Posisi yang kedua yang terjadi pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta Putusan Nomor 34/Pdt.G/2017/Pt.Yk., Yang terjadi antara Pada Putusan Nomor 06/Pdt.G/2014/Pt.Yk. Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 10 oktober 2013, Nomor 160/Pdt.G/2012/Pn.Yk. dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan.

Dengan demikian pada peristiwa yang terjadi pada kedua kasus yang sudah diuraikan diatas terdapat pembatalan akta PPAT yang terjadi dikarenakan sama – sama mengacu pada perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUHPdata yang dilakukan oleh para pejabat yang berwenang untuk membuat akta yaitu PPAT. Pada kedua kasus tersebut diatas penulis sependapat dengan majelis hakim yang memutuskan perkara tersebut dikarenakan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan dapat untuk dibatalkan akta PPAT tersebut.

V. KESIMPULAN

Kualifikasi akta otentik ditinjau pada Pasal 1868 KUHPdata yang menjelaskan bahwa akta otentik yang pada bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, serta memenuhi syarat formal pada akta PPAT didalam syarat sahnya perjanjian 1320 KUHPdata. Dengan demikian akta PPAT dapat dilihat pada keotentikannya akta tersebut dikarenakan dibuat oleh pejabat yang berwenang. Berdasarkan teori kepastian hukum, adanya ketentuan tersebut merupakan wujud kepastian hukum yang diberikan oleh KUHPdata.

Akta PPAT yang dibatalkan oleh pengadilan, Berdasarkan Pasal 1870 KUHPdata maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta dibawah tangan, bahkan menjadi batal demi hukum. Dengan demikian berdasarkan teori kepastian hukum pembatalan pada akta PPAT disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri pada akta tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, adanya ketentuan tersebut merupakan wujud kepastian hukum yang diberikan oleh KUHPdata.

DAFTAR PUSTAKA

Adjie, Habib. 2011. *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung, Refika Aditama.

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

- Budiono, Herlien. 2012. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata DI Bidang Kenotariatan*. Bandung ; Citra Aditya Bakti.
- Indra, R.A, Ridwan. 1996. *Ragam Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Trisula.
- Lotulung, Paulus Effendi. 2003. *Perlindungan Hukum bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*. Bandung: Pradnya Paramita.
- Mertokusumo, Sudikno. 2005. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta, Liberty.
- Poesoko, Herowati. 2008. *Parate Executi obyek Hak Tanggungan (inkonsistensi, konflik norma dan kesatuan penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta: Laksbang Justitia.
- Subekti, R. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta.
- Susanto, Herry. 2010. *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Berkontrak*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Tedjosaputro, Liliana. 2005. *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: Sinar Grafika.
- Yuana, Ima Erlic. 2015. *Ruang Lingkup Kenotariatan*. Bandung: Pradnya Paramitha