

## **Tanggung Jawab PPAT Secara Pribadi Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum**

**Ahmad Arizal Mukti, Oci Senjaya**

Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang

Korespondensi: [ahmadarizalmukti@gmail.com](mailto:ahmadarizalmukti@gmail.com) , [ocisenjaya90@gmail.com](mailto:ocisenjaya90@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Tulisan ini membahas mengenai Notaris/PPAT yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan/menerbitkan akta otentik, yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun dalam perkara yang penulis bahas ini adalah penyalahgunaan wewenang dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT. PPPAT dalam menjalankan tugasnya berupa pembuatan akta otentik harus dilakukan secara cermat dan teliti. Adapun Tanggung jawab PPAT dapat digolongkan menjadi dua yaitu, Tanggung jawab etik, (berkaitan dengan etika profesi PPAT); dan Tanggung jawab hukum (tanggung jawab administratif, perdata, dan atau pidana). Tanggung jawab PPAT terhadap batalnya akta jual beli akibat perbuatan melawan hukum Putusan Perkara Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Krg., di dalam putusan dijelaskan bahwa PPAT tersebut telah melanggar hukum akibat tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah analisis kualitatif yaitu data yang telah terkumpul dari kepustakaan dan mengutip buku dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan masalah dalam penulisan penelitian ini.

**Kata-kata Kunci: Notaris/PPAT; Tanggung Jawab; Akta Otentik.**

### **ABSTRACT**

*This paper discusses the Notary/PPAT who has the authority to issue/issue an authentic deed, which has perfect evidentiary power. However, in the case that the author discusses, it is the abuse of authority in carrying out its duties as PPAT. PPPAT in carrying out its duties in the form of making authentic deeds must be carried out carefully and thoroughly. The PPAT's responsibilities can be classified into two, namely, ethical responsibilities, (related to PPAT's professional ethics); and Legal liability (administrative, civil and/or criminal liability). PPAT's responsibility for the cancellation of the sale and purchase deed due to an unlawful act in Case Decision Number 16/Pdt.G/2015/PN.Krg., in the decision it is explained that the PPAT has violated the law due to non-fulfillment of the conditions for the validity of the agreement in Article 1320 of the Civil Code. The method used in this paper is qualitative analysis, namely data that has been collected from the literature and citing books and laws and regulations related to the problems in writing this research.*

**Key words: Notary/PPAT; Responsible; Authentic deed.**



## A. PENDAHULUAN

Peranan Notaris dan PPAT saat ini kian banyak diperbincangkan karna berkaitan dengan kebutuhan masyarakat mengenai pembuatan akta otentik guna memberikan kepastian hukum agar jelas menentukan hak dan kewajiban hal ini menghindari dari munculnya suatu sengketa/perselisihan. Ketidak sesuaian para pihak dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT membuat masyarakat berpikir kembali dalam mengambil keputusan, ini disebabkan oleh ulah para pihak yang memikirkan kepentingan pribadinya sendiri, sehingga adanya akta otentik yang dapat membuktikan secara tertulis yang akurat guna bertujuan untuk menghindari dan dapat cepat selesai jika terjadi perselisihan.

Notaris/PPAT telah diberikan wewenang dalam hal pekerjaannya dengan menerbitkan akta otentik dengan disertai kekuatan hukum sehingga dalam pembuatannya rentan dengan penyelewengan demi kepentingan salah satu pihak atau sendiri maka dari itu tertuang pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk selanjutnya (disingkat UUJN) disamping itu notaris sebagai profesi terdapat kode etik yang melekat adapun terdapat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini seharusnya dapat mengimplementasikan dengan baik guna menghindari terjadinya malpraktek oleh oknum notaris maka dari itu sejumlah instrumen hukum telah memberikan saksi tegas adapun dalam menjalankan tugasnya masyarakat masih banyak melakukan jual beli tanah dibawah tangan dengan didasari hukum adat yang dikenal dan diakui maka dari itu notari harus mampu memberikan penjabaran lebih terhadap pembuatan akta jual beli dikarenakan dalam pemindahan haknya diperlukan pencatatan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk penerbitan sertifikat.

Didasari dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 diuraikan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan tertentu guna membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa yang dibebankan hak tanggungan dalam hal

ini pejabat umum merupakan seseorang yang diangkat oleh instansi berwenang dengan diberikan tugas guna melayani masyarakat ujar Bapak Budi H.<sup>1</sup>

Akibat hukum dari pembuatan akta oleh Notaris menjadikan bukti otentik kepemilikan yang terjaminnya kepastian hukum apabila timbulnya sengketa. Adapun dalam melindungi perlindungan hukum untuk pemiliknya pada peristiwa jual beli masyarakat sudah cukup sadar akan pentingnya legalitas dalam sebuah bentuk dokumen. Maka dari itu pentingnya pembuatan akta otentik ini guna menjelaskan hak dan kewajiban terhadap objek hukum serta menghindari dari perselisihan hukum yang bisa merugikan subjek hukum.<sup>2</sup>

Akan tetapi dalam realitanya masih banyak peristiwa jual beli tanah yang dihadapan lurah/kepala desa. Maka dari itu data yang diperoleh oleh negara tidak menjamin kebenarannya, yang mengakibatkan timbulnya kesulitan PPAT dalam hal ini “Partner” serta Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan dalam meneliti dokumen-dokumen tanah pada proses pembuatan akta jual beli tanah.

PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik dalam hal hubungan hukum tertentu yang dilapisi dengan hak dan kewajiban mengenai hak atas tanah hak milik dsb.<sup>3</sup> Dalam melakukan tugasnya PPAT mendata pendaftaran tanah yang diserahkan kepada kantor pertanahan guna data secara yuridis dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta. Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat guna bukti mengenai peristiwa hukum serta dibubuhi tanda tangan pada pihak. Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:<sup>4</sup>

1. Perbuatan atau (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandling*);
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan untuk melakukan suatu pembuktian.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agrarian Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi dan Pelaksanaanya*. (Jakarta Djambatan, 2003), 72.

<sup>2</sup> Pengurus INI, Anke Dwi Saputro (ed). *100 Tahun INI, Jati Diri Notaris Indonesia: Dulu, Sekarang dan di Masa Mendatang*. (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009), 15.

<sup>3</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Pasal 1 angka 1.

<sup>4</sup> Subekti. *Hukum Pembuktian*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), 25.

Akta otentik adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris guna berkepentingan para pihak dalam perjanjian yang telah dibuat secara yuridis telah diuraikan bahwasannya ada beberapa jenis untuk dibuatkan akta notaris maupun akta dibawah tangan.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta mengenai tanah, tentunya pejabat tersebut harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan pemasalahan dikemudian hari mengingat akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

Jika merujuk pada Pasal 16 Ayat (1) huruf (a) UUJN, notaris dalam menjalankan tugas nya wajib menghormati nilai kejujuran dalam mengambil keputusan dan prinsip kemandirian dalam melaksanakan wewenangnya wajib menjaga kepentingan para pihak dalam melakukan hubungan hukum. Dalam menjalankan profesinya sebagai Notaris terdapat kode etik yang mengatur sikap dan tindakan hal tersebut termaktub pada pasal 4 UUJN, merujuk pada tanggung jawab Notaris harus bersifat independent tidak membeda-beda antara para pihak yang beralasan karena alasan sosial ekonomi dsb dengan tetap memberikan jasa pelayanan penerbitan akta otentik.<sup>5</sup>

Namun dalam perkara yang penulis bahas ini adalah penyalahgunaan wewenang dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT, karena PPAT tersebut tidak membacakan akta jual beli tersebut dihadapan para pihak, padahal akta jual beli tersebut harus dibacakan kepada dan/atau di hadapan para pihak, karena apabila akta jual beli tidak dibacakan di hadapan para pihak dikhawatirkan akan timbulnya suatu sengketa seperti yang terjadi pada perkara yang penulis bahas ini, akibat ketidak tahuan pihak penjual mengenai pemindahan hak atas tanah miliknya yang dijual kepada pihak pembeli, dan hal ini sangat merugikan pihak penjual atau pemilik hak atas tanah tersebut karena dirinya tidak mengetahui bahwa telah terjadi pemindahan hak atas tanah miliknya tersebut kepada pembeli sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga akta jual beli tersebut batal demi hukum.

---

<sup>5</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju, 2011), 65.

Adapun rumusan masalah mengenai Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam menerbitkan akta jual beli menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku? Dan Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap batalnya akta jual beli akibat adanya perbuatan melawan hukum dalam perkara No.16/Pdt.G/2015/ PN.Krg?

## **B. METODE PENELITIAN**

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini yaitu deskriptif analisis. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian normatif yang didukung oleh data empiris, yaitu melakukan penelusuran data kepustakaan dengan menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para ahli.

Metode yang digunakan analisis kualitatif yaitu data yang telah terkumpul dari kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan masalah dalam penulisan penelitian ini.

Terhadap bahan-bahan hukum yang diperoleh secara yuridis untuk menjelaskan dan menguraikan semua permasalahan yang ada.

## **C. PEMBAHASAN DAN ANALISIS**

Tugas dan jabatan PPAT sudah diamanatkan di dalam peraturan perundang-undangan, apabila PPAT dalam menjalankan tugasnya melakukan penyelewengan dan atau pelanggaran dapat dikenai atau dikenakan sanksi diantaranya berupa sanksi administratif. Berdasarkan hal tersebut sanksi perdata dan sanksi pidana terhadap PPAT belum secara spesifik diatur, penjatuhan sanksi berupa sanksi perdata dan sanksi pidana dapat terjadi jika adanya pelanggaran terhadap PPAT yang memenuhi delik atau perbuatan yang melanggar undang-undang baik perdata maupun pidana, sebagaimana termuat di dalam KUHPerdata dan KUHP.

PPAT dalam menjalankan tugasnya berupa pembuatan akta otentik harus dilakukan secara cermat dan teliti. Adapun Tanggung jawab PPAT dapat digolongkan menjadi dua:

1. Tanggung jawab etik, merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan etika profesi PPAT; dan
2. Tanggung jawab hukum, dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, dan atau pidana. dapat di uraikan sebagai berikut ;
  - a. Tanggung jawab secara administratif

Tanggung jawab ini berkaitan dengan ditemukannya penyimpangan yang berkaitan dengan akta otentik yakni berupa cacat yuridis yang menyangkut syarat materil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan). Penyimpangan tersebut dapat berupa kekhilafan atau kekeliruan.

Kehilafan atau kekeliruan administratif yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta ini biasa disebut dengan mal administrasi. Terhadap penyimpangan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggung jawabannya secara Administratif.<sup>6</sup>

Pertanggung jawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

*“PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan se-bagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 srta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Mentri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran ter-tulis sampai pemberhentian dari jabatan-nya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:*

- a. Teguran;*
- b. peringatan;*
- c. schorsing (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT;*
- d. Onzetting (pemberhentian) dari ke-naggotaan IPPAT;*
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.”*

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan bagaimana pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT).<sup>7</sup>

b. Tanggung jawab secara perdata

Tanggung jawab ini berkaitan dengan ditemukannya penyimpangan yang berkaitan dengan akta otentik yakni berupa cacat yuridis yang menyangkut syarat

<sup>6</sup> Kadek Cahaya SusilaWibawa, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT) dalam Persfektif Bestuurs Bevoegdheid*, Jurnal Crepido, Vol. 01, No. 01, Juli 2019.

<sup>7</sup> I Gusti Bagus Yoga Prawira. *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, (Kajian Hukum dan Keadilan IUS, April 2016) 65.

materil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan). Penyimpangan tersebut dapat berkaitan dengan kesalahan, kelalaian, atau bahkan kesengajaan yang merugikan salah satu pihak. Tidak hanya dimintai pertanggung jawaban secara administratif saja, penyimpangan tersebut dapat pula dimintai ganti rugi oleh pihak-pihak yang dirugikan.

Adapun penyimpangan tersebut berupa perbuatan melawan hukum. perbuatan tersebut tidak diawali dengan perjanjian maka penyimpangan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Karena pada dasarnya diantara klien dan PPAT tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum, tersapat 4(empat) syarat:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan;
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.<sup>8</sup>

Jika keempat dari syarat di atas terpenuhi atau hanya salah satu unsur dari keempat syarat diatas terpenuhi maka perbuatan tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sebagai berikut:

*“tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Ganti rugi di dalam hukum perdata terbagi menjadi 2(dua) yakni ganti rugi umum dan ganti rugi khusus, lebih jelasnya sebagai berikut:

- 1) Ganti rugi umum, tertuang di dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdara, ganti rugi ini berlaku untuk semua kasus yang karena perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian berupa materi.
- 2) Ganti rugi khusus, terjadi karena adanya perikatan-perikatan tertentu.

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa ketelitian, kecermatan dan kehati-hatian yang dimiliki oleh PPAT sangat penting adanya agar tidak menimbulkan

---

<sup>8</sup> Rosa Agustina. *Perbuatan Melawan Hukum*. Universitas Indonesia: Pasca Sarjana Fakultas Hukum, 2003), 117.



kesalahan dan kelalaian baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Apabila PPAT dalam pembuatan akta otentik karena kesalahan atau kelalaiannya mengganggu pelaksanaan subjektif seseorang dan menimbulkan kerugian berupa materi. Maka PPAT yang bersangkutan wajib bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh para pihak dalam bentuk penggantian berupa biaya (materi).

c. Tanggung jawab secara pidana

Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut :

- 1) Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 263 ayat(1) dan (2) KUHP)
- 2) Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP)
- 3) Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)
- 4) Melakukan menyuruh melakukan ,turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)
- 5) Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).<sup>9</sup>

Didalam hukum pidana terdapat unsur kesengajaan (*dolus*) yang dengan sadar dilakukan oleh pelaku pelanggaran hukum pidana dan klalaian (*culpa*) merupakan keadaan yang tanpa disadari oleh pelaku mengakibatkan tindak pidana. Menurut Wirjono Prodjodikoro, bahwa kesengajaan adalah penting sekali di dalam pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau opzet, bukan unsur *culpa*. Ini layak,karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja.<sup>10</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut di atas seorang notaris/PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidananya atas akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan baik sesuai atau

---

<sup>9</sup> Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. (Bandung: Refika Aditama, 2009) 127.

<sup>10</sup> Wirjono Prodjodikoro. *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*. (Bandung: Refika Aditama,2003). 65-66.

berdasarkan dengan prosedur yang telah tertuang di dalam peraturan perundang-undangan terkait. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP.

**Tanggung jawab PPAT terhadap batalnya akta jual beli akibat adanya perbuatan melawan hukum dalam perkara No.16/Pdt.G/2015/ PN.Krg.**

Pada setiap tindakan terus melekat tanggung jawab baik sebagai profesi ataupun nama pribadi. Hal ini timbul karena adanya hubungan kausalitas dengan kesesuaiannya memiliki kewenangan serta mendapatkan amanah guna menjalankan sesuai dengan tugasnya sebagai profesi kepada para pihak adapun dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan alur dan jalurnya sebagai notaris maka akan menimbulkan hal baik sedangkan jika melakukan tidak sesuai dengan koridor hukum maka akibatnya memunculkan resiko ketidakpastian hukum dan akhirnya berpotensi timbul nya sengketa/perselisihan.

Permasalahan yang terjadi dalam Putusan Perkara Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Krg., ini adalah mengenai batalnya akta jual beli akibat kelalaian dari PPAT yang menerbitkan akta jual beli tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga menjadi suatu perbuatan melawan hukum, dan ada dua hal yang mengakibatkan batalnya akta jual beli dalam perkara ini, yaitu :

1. Tidak dibacakannya akta di hadapan para pihak, dan
2. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian

Pada sub pertama yang penulis sebutkan di atas menjelaskan mengenai tidak dibacakannya akta jual beli di hadapan para pihak, dimana seharusnya hal tersebut tidak dilakukan oleh notaris/PPAT yang bersangkutan dalam perkara ini, karena ada peraturan yang mengatur mengenai syarat dalam menjalankan suatu perbuatan hukum atau dalam proses pembuatan akta jual beli tanah, bahwa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf m, menguraikan notaris harus membacakan akta didepan penghadap minimal 2 orang saksi serta dibubuhi tanda tangan pada waktu itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris jika tidak dijalankan maka dari itu pembuktiannya hanya sebagai akta bawah tangan.

Dalam pemeriksaan perkara ini jika terbukti para pihak dan saksi tidak menghadap PPAT secara bersamaan, maka tanggung jawab nya hanya sebagai pribadi saja melihat pada pasal Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal ini diatur PPAT bertanggungjawab sebagi pribadi atas tugas dan jabatan sebagai pembuat akta.

Pasal 1365 KUHPerdara menjelaskan bahwa pada setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain maka orang yang menjadi salahnya terbitkan mengganti kerugian tersebut. Pasal 16 ayat (12) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwasannya hal tersebut di atas dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

Sedangkan dalam sub kedua yang penulis sebutkan di atas menjelaskan mengenai tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, dalam Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian itu ada 4 point, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.<sup>11</sup>

Di dalam Putusan Perkara Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Krg., dijelaskan bahwa point pertama di atas, yaitu mengenai sepakat mereka yang mengikatkan dirinya tidak terpenuhi. Seharusnya dalam jual beli tanah harus sepakat mengenai obyeknya dan harganya harus jelas, sedangkan harga jual beli tanah dalam perkara ini tidak jelas berapa harganya. Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menyatakan bahwa harga tanah obyek sengketa tersebut sebesar Rp. 600.000.000,- sedangkan dalam akta jual beli sebesar Rp. 50.000.000,- dan sedangkan penggugat menyatakan bukan jual beli tapi hutang piutang dimana hutang Penggugat di BPD Jateng sebesar Rp. 473.275.100,- telah dilunasi oleh Tergugat. Dari apa yang sudah penulis jelaskan di atas maka sudah diketahui bahwa point pertama dalam syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan tidak terpenuhi.

Sedangkan dalam point kedua, yaitu mengenai kecakapan untuk membuat suatu perikatan terpenuhi, karena dalam hal ini perjanjian yang terdapat pada undang-undang harusnya orang yang cakap hukum, yakni Pihak Penggugat maupun Tergugat I seorang yang sudah berusia dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan dan Tergugat II bertindak selaku ibu yang mewakili anaknya yang masih di bawah umur yaitu Tergugat III. Maka point kedua dalam syarat sahnya perjanjian tersebut terpenuhi, karena para pihak dalam perkara ini cakap secara hukum, berusia dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan.

---

<sup>11</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sedangkan dalam point ketiga, yaitu mengenai suatu hal tertentu juga terpenuhi, karena objek sengketa/tanah itu jelas adanya dan dibenarkan oleh hukum, Pasal 1332 KUHPerdara menetapkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperjualbelikan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

Dan point keempat, yaitu mengenai suatu sebab yang halal juga terpenuhi, karena objek sengketa/tanah tersebut tidak bertentangan dengan hukum dan dalam Pasal 1335 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau karena sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum. Sedangkan dalam perkara ini tidak ada pihak manapun yang mempunyai niat untuk membuat perjanjian tanpa sebab atau sebab yang palsu.

Berdasarkan keempat poin diatas, bahwa PPAT harus bertanggung jawab sepenuhnya terhadap batalnya akta jual beli akibat adanya perbuatan melawan hukum. Secara perdata PPAT dianggap telah merugikan kliennya sebagai pengguna jasanya, sehingga PPAT tersebut dijerat Pasal 1365 KUHPerdara, berarti PPAT wajib bertanggung jawab dengan cara memberikan ganti rugi sesuai dengan kerugian yang diperoleh oleh kliennya tersebut. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

#### **D. PENUTUP**

Tanggung jawab notaris/PPAT dalam menerbitkan akta jual beli terbagi menjadi dua diantaranya tanggung jawab Tanggung jawab etik, merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan etika profesi PPAT; dan Tanggung jawab hukum, dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, dan atau pidana. Diatur dalam KUHPerdara, bagi PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum harus bertanggung jawab sepenuhnya. Adapun sanksi secara perdata dapat diberikan kepada PPAT sesuai hukum yaitu diantara lain perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan terpenuhi dengan perbuatannya yang melanggar j Pasal 1365 KUHPerdara yaitu “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Tanggung jawab PPAT terhadap batalnya akta jual beli akibat perbuatan melawan hukum Putusan Perkara Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Krg., di dalam putusan dijelaskan bahwa PPAT tersebut telah melanggar hukum akibat tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 yaitu, kata sepakat. Dimana kata sepakat itu termasuk dalam syarat subjektif dan apabila salah satu pihak dirugikan maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan, dan PPAT yang bersangkutan terjerat Pasal

1365 KUHPerdara, PPAT harus bertanggung jawab penuh atas batalnya akta jual beli akibat perbuatan melawan hukum yang ia lakukan dan harus mengganti semua kerugian yang diderita oleh para pihak baik itu pihak Penggugat maupun Tergugat. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

Untuk PPAT, seharusnya mengerti dengan kewenangan yang ia miliki dalam mengambil sebuah keputusan dan menurut penulis PPAT seharusnya tetap mengikuti peraturan yang berlaku dan tidak boleh keluar dari rambu-rambu mengenai PPAT, maksudnya jangan sampai melakukan hal yang dilarang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah maupun Kode Etik PPAT.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Boedi Harsono. *Hukum Agrarian Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi dan Pelaksananya*. Jakarta : Djambatan, 2003.
- Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung : Refika Aditama, 2009.
- Pengurus INI, Anke Dwi Saputro (ed). *100 Tahun INI, Jati Diri Notaris Indonesia: Dulu, Sekarang dan di Masa Mendatang*. Jakarta : Gramedia Pustaka, 2009.
- Rosa Agustina. *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung : Mandar Maju, 2011.
- Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta : Pradnya Paramita, 2005.
- Wirjono Prodjodikoro. *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*. Bandung : Refika Aditama, 2003.

### 2. Makalah, Artikel, dan Lain-Lain

- I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Kajian Hukum dan Keadilan IUS, April 2016.
- Kadek Cahaya Susila Wibawa, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT) dalam Persfektif Bestuurs Bevoegdheid*, Jurnal Crepido, Vol. 01, No. 01, Juli 2019.

### 3. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah