

Pertanggungjawaban Notaris sebagai PPAT terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah

Muhammad Hafizh Fahmi
Universitas Sapta Mandiri
Muhhafizfahmi@univsm.ac.id

Abstrak

Akta Jual Beli (AJB) merupakan instrumen otentik yang menjadi dasar pembuktian dalam peralihan hak atas tanah. Pembuatan AJB menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam banyak kasus dirangkap oleh Notaris. Namun, praktik menunjukkan masih adanya kekeliruan dalam pembuatan AJB karena kelalaian, ketidaktepatan, atau pelanggaran prosedur oleh Notaris/PPAT, sehingga menimbulkan sengketa serta potensi pembatalan akta. Penelitian ini bertujuan menganalisis tanggung jawab dan wewenang Notaris sebagai PPAT dalam hal terjadi kesalahan atau pembatalan AJB, serta menelaah akibat hukum yang timbul dari kekeliruan tersebut. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, doktrin, dan literatur relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris/PPAT memikul tiga jenis tanggung jawab, yaitu: (1) tanggung jawab perdata, berupa kewajiban mengganti kerugian apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum; (2) tanggung jawab pidana, apabila terdapat unsur pemalsuan atau tindak pidana lain sesuai KUHP; dan (3) tanggung jawab administratif, berupa sanksi dari teguran hingga pemberhentian berdasarkan UU Jabatan Notaris dan peraturan PPAT. Kekeliruan dalam AJB dapat mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan, sehingga menimbulkan kerugian hukum bagi para pihak. Temuan ini menegaskan pentingnya profesionalitas, kehati-hatian, dan kepatuhan Notaris/PPAT terhadap ketentuan hukum guna menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

Kata Kunci: Akta jual beli, Pertanggungjawaban hukum, Pembatalan akta.

Abstract

The Deed of Sale and Purchase (*Akta Jual Beli/AJB*) constitutes an authentic deed serving as conclusive evidentiary proof in the transfer of land rights. The authority to execute an AJB is vested in the Land Deed Official (*Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT*), a public office frequently held concurrently by a Notary. Notwithstanding such authority, legal practice reveals recurring irregularities in the execution of AJB arising from negligence, lack of due care, or procedural non-compliance on the part of the Notary/PPAT, thereby precipitating disputes and potential invalidation of the deed. This research seeks to examine the scope of authority and legal responsibility of a Notary acting in the capacity of PPAT in instances of error or annulment of an AJB, as well as to analyze the ensuing legal consequences. The study adopts a normative juridical method, employing

statutory, conceptual, and doctrinal approaches grounded in prevailing legislation and legal scholarship. The findings demonstrate that a Notary/PPAT may incur three categories of liability: (i) civil liability, encompassing the obligation to indemnify losses where an unlawful act (*perbuatan melawan hukum*) is established; (ii) criminal liability, where elements of forgery or other criminal offenses pursuant to the Indonesian Penal Code are fulfilled; and (iii) administrative liability, in the form of disciplinary sanctions ranging from written warnings to dismissal in accordance with the Law on Notary Office and the regulatory framework governing PPAT. Defects in the AJB may result in the deed being deemed null and void (*void ab initio*) or voidable, thereby adversely affecting the legal position of the parties concerned. These findings underscore the imperative of professionalism, due diligence, and strict adherence to statutory requirements by Notaries/PPAT in safeguarding legal certainty in land transactions.

Keywords: Deed of Sale and Purchase (AJB), Legal Liability, Invalidation of Deed.

PENDAHULUAN

Seluruh manusia yang hidup di muka bumi ini tentu memerlukan yang namanya kebutuhan hidup, salah satu kebutuhan hidup itu adalah tanah yang merupakan unsur terpenting. Tanah adalah merupakan sumber kebutuhan hidup bagi manusia, selain sebagai tempat tinggal juga sebagai sarana mata pencaharian dikarenakan manusia dalam beraktivitas memperoleh bahan pangan dengan cara memanfaatkan tanah. Tentu semakin banyaknya orang-orang dalam memenuhi kebutuhan hidupnya jadi semakin memerlukan ketersediaan tanah.¹ Dikarenakan pentingnya tanah terhadap kehidupan manusia maka diperlukanlah serangkaian pengaturan untuk menata tanah yang tersedia melalui pemerintah yang berwenang dalam hal hak warga negara atas kepemilikan atas tanah-tanah yang dikuasai oleh negara tersebut. Sehingga pemenuhan terhadap hak-hak warga negara dapat terlindungi secara adil dan mendapatkan kepastian hukum.

Kendati demikian, dalam praktiknya masih saja adanya ketidakseimbangan antara terbatasnya persediaan tanah dengan tingginya kebutuhan terhadap tanah yang mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan-permasalahan, terutama dalam hal perbuatan jual beli sebagai sarana terjadinya proses peralihan hak milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria *jo.* Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menentukan mengenai pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh pejabat berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan tersebut mengatur bahwa akta peralihan kepemilikan tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam hal ini PPAT dimaksud biasa juga dirangkap

¹Khairandy, “*Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*”. Didalam jurnal Dedy dan Rika, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*, Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora, Vol. 1 No. 1 Juni 2021: 106-118, hlm. 107

jabatan oleh Notaris. Notaris sendiri adalah merupakan seorang yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta otentik dan kewenangan yang lain sesuai dengan UUJN, sedangkan PPAT sendiri adalah merupakan jabatan yang dimiliki dengan kewenangan membuat akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam pembuatan akta tersebut, baik mengenai bentuk, isi, dan cara pembuatannya, sebagaimana telah diatur dalam PP No. 24 tahun 2016 tentang PPAT. Namun, dalam prakteknya pembuatan AJB adakalanya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan, sehingga berisiko bagi kepastian hukum atas kepemilikan hak tanah. Akta jual beli merupakan akta otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna kepada para pihak seperti disebutkan dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Sehingga, manakala terjadi masalah terhadap akta tersebut maka konsekuensinya dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan.²

Pembatalan akta, bukan hanya karena disebabkan oleh adanya kesalahan para pihak yang melakukan perjanjian, melainkan juga dapat disebabkan adanya kelalaian Notaris sebagai PPAT dalam membuat akta. Pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya hukum baik secara litigasi maupun nonlitigasi. Dalam proses penyelesaiannya di pengadilan, Notaris sebagai PPAT sering ditarik menjadi pihak Turut Tergugat bahkan Tergugat sebagai upaya agar Notaris sebagai PPAT harus memberikan keterangan mengenai akta yang menjadi alat bukti dalam pemeriksaan di pengadilan. Dari penjelasan ini menunjukkan bahwa kewenangan Notaris sebagai PPAT untuk tidak membuat kekeliruan penerbitan suatu akta otentik yang mengakibatkan pembatalan suatu perikatan-perikatan yang telah dibuat.

Dari latar belakang hal tersebut penulis tertarik meneliti terkait Pertanggungjawaban Notaris sebagai PPAT terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang menjadi titik fokus utama adalah kekeliruan atau pembatalan akta jual beli tanah terkait tanggung jawab dan wewenang seorang Notaris sebagai PPAT apabila terjadi kekeliruan atau pembatalan akta jual beli tanah serta akibat hukum apabila seorang Notaris sebagai PPAT melakukan kekeliruan dalam pembuatan akta jual beli tanah.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan makalah ini adalah penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang dilakukan dengan mengkaji, meringkas dan ditambah dengan perundang-undangan yang mengatur khusus berkaitan dengan permasalahan yang di bahas dalam makalah ini.

² Djoko Sukisno, "*Pengambilan Foto Copi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris*" *Mimbar Hukum*. Volume 20. Nomor 1. Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM, 2008, hlm. 51

Untuk menunjang pengkajian terhadap permasalahan yang dijadikan sumber bahan hukum dan data diperoleh dari bahan hukum primer yang terdiri atas norma-norma ataupun kaidah yaitu peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas, bahan hukum sekunder yang berupa penjelasan lebih lanjut tentang bahan hukum primer yang berpedoman pada buku-buku maupun penelitian jurnal terdahulu. Untuk teknik analisis sendiri yaitu menggunakan analisis deskriptif kualitatif dengan menguraikan dan menggambarkan terkait permasalahan yang diangkat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Dan Wewenang Seorang Notaris Sebagai PPAT Apabila Terjadi Kekeliruan Atau Pembatalan Akta Jual Beli Tanah

Notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris berdasarkan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sendiri adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik dan wewenang lainnya sesuai dengan undang-undang. Adapun kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UUNJ yakni:

1. “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Selain wewenang yang telah disebutkan pada ayat (1), Notaris juga berwenang :
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.”

Sedangkan PPAT sendiri adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan pejabat umum atau biasa disebut juga dengan PPAT yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta

otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun hal ini sesuai dengan Pasal ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau biasa disebut PPAT. Sedangkan notaris dengan kewenangan untuk menjalankan kewajibannya sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT) merupakan kewenangan lain yang dikehendaki undang-undang untuk melakukan pengesahan atas perikatan yang masyarakat lakukan termasuk di bidang pertanahan.

PPAT mempunyai wewenang perihal mengeluarkan akta pertanahan terkait akta pemindahan hak atas tanah, atau biasa kita kenal dengan Akta Jual Beli atau AJB yang merupakan bukti telah terjadinya peralihan hak milik objek tanah dari hak milik si penjual menjadi hak milik si pembeli.³ Sebagai bukti apabila dikemudian hari ternyata muncul sengketa terkait jual beli yang berujung penyelesaiannya dilakukan melalui pengadilan dan diputus bahwa AJB yang dimaksud adalah batal demi hukum, maka bukan hanya para pihak saja yang harus bertanggung jawab atas akibat hukum pembatalan akta tersebut, akan tetapi Notaris/PPAT pun juga harus bertanggung jawab dan turut menanggung akibat hukum yang telah diperbuatnya. Karena hal ini sejalan dengan asas persamaan kedudukan dihadapan hukum (*equality before the law*).

Penjelasan diatas dapat kita ketahui bahwa AJB tanah tersebut dapat juga menimbulkan kekeliruan apabila tidak sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdata dan tidak sesuai bentuk yang telah diatur Undang-Undang. yang mana kekeliruan tersebut dikarenakan subyeknya yang tidak sesuai dengan perjanjian dalam akta, artinya nama pemilik dari obyek tersebut salah. Kemudian obyek yang dibuat dalam perjanjian juga tidak sesuai dengan yang sebenarnya atau obyek yang diperjanjikan sudah terikat dengan perjanjian yang lain. Kemudian kedudukan pembuat akta jual beli tersebut wilayahnya berbeda dengan kedudukan obyek yang diperjanjikan. Tanggal dan hari pada saat kedua belah pihak menghadap juga tidak sesuai dengan pernyataannya. Dan yang terakhir adalah Kesalahan-kesalahan ketik didalam isi akta jual beli tersebut.

Jadi kekeliruan-kekeliruan yang dibuat dalam akta jual beli tersebut akan menyebabkan keotentikannya menjadi penurunan status menjadi perjanjian jual beli di bawah tangan. Maka tanggung jawab apabila Notaris/PPAT melakukan kekeliruan dalam pembuatan akta jual beli antara lain:

1. Tanggung Jawab secara Perdata

Menurut Roscoe Pound bahwa pertanggungjawaban hukum atas delik ada tiga yaitu:

³Ridodi, "*Batasan Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat Akta yang Berkaitan dengan Tanah*"., Lambung Mangkurat Law Journal, Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.06 No. 02, 2021, hlm 340-252

- a) “Tanggung jawab atas terjadinya kerugian yang disengaja
- b) Tanggung jawab atas terjadinya kealpaan serta kerugian yang tidak disengaja
- c) Tanggung jawab atas perkara tertentu dan terjadi kerugian karena kelalaian yang telah dilakukan secara tidak disengaja.”⁴

Notaris/PPAT selain sebagai profesi, tetapi secara hukum ditetapkan sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik. Dalam praktek pembuatan akta, dalam hal ini AJB Notaris/PPAT tidak luput dari terjadinya kesalahan atau kelalaian, sehingga akta yang dibuat menyimpang dari syarat formil, syarat materil bahkan tata cara pembuatannya.

Apabila akta PPAT tidak memenuhi persyaratan sebagai akta otentik, maka akta tersebut tidak bisa disebut sebagai akta otentik dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akibatnya adalah para pihak dapat mengalami kerugian. Kerugian yang terjadi semacam ini harus segera ditindak lanjuti dan merupakan tanggung jawab penuh atas tugas PPAT.

Apabila PPAT tidak bertanggung jawab atas kerugian tersebut, maka akan menyebabkan pihak terkait hilang atas hak-hak perlindungannya dari hukum perdata apabila terjadi suatu permasalahan dikemudian hari. Akibat kelalaian dan kesalahan PPAT mengeluarkan akta menyebabkan tidak sahnya akta tersebut sebagai alat bukti. Bentuk tanggung jawab PPAT berupa ganti rugi ialah:

- a) Ganti rugi umum, ialah peraturan yang berlaku bagi seluruh jenis kasus yang disebabkan karena suatu perbuatan melawan hukum seperti bunga dan biaya .untuk permasalahan ganti rugi secara umum ini ada didalam pasal 1234 sampai dengan 1252 KUHPperdata.
- b) Ganti rugi khusus, ialah ganti rugi yang hanya bisa muncul dari perjanjian perjanjian tertentu saja.
- c) Ganti rugi berupa uang. Ganti rugi ini berupa ganti rugi sejumlah uang terhadap kerugian pihak tersebut.
- d) Ganti rugi dalam wujud lain, ialah ganti rugi jika pihak yang dirugikan tidak menerima ganti rugi berupa pembayaran sejumlah uang, sehingga bisa meminta bentuk ganti rugi yang lain, maka atas peradilan hukum pihak terkait harus mengikuti permintaan pihak yang dirugikan⁵

2. Tanggung Jawab secara Pidana

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang oleh aturan hukum, dimana terhadap larangan tersebut diikuti dengan sanksi hukuman penjara atau denda. UUJN tidak mengatur

⁴Muhkam Arief Widodo, “*Pertanggungjawaban Perdata Notaris Akibat Penyalahgunaan Kerahasiaan Minuta Akta Oleh Pekerjanya*”. (Magister thesis, Universitas Brawijaya), 2015, hlm.14.

⁵Anak Agung Bagus Juniarta dan Gde Made Swardhana, “*Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah*”, Vol. 06 No. 02, 2021, hlm, 348

mengenai ketentuan sanksi pidana, namun sesuai dengan asas *equality before the law* bagi siapapun termasuk Notaris/PPAT yang terbukti melakukan tindak pidana tetap dikenakan sanksi tanggung jawab secara pidana. kesalahan pelaku, yaitu kesengajaan (*opzet*) dan berhati-hati (*culpa*).⁶

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

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

3. Tanggung Jawab Administratif

Tanggung jawab administratif harus dilakukan seorang PPAT apabila melakukan pelanggaran dan kesalahan. Pelanggaran dan kesalahan PPAT ini mencakup kelalaian perihal membuat akta pendaftaran dan peralihan Hak atas Tanah. Kelalaian ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum sehingga PPAT harus bertanggung jawab. Bentuk tanggung jawab tersebut dikategorikan menurut Kranenburg dan Vegtig yaitu:⁷

- a) *Fautes Personelles* merupakan bentuk tanggung jawab yang dibebankan kepada Pejabat karena telah melakukan kegiatan yang merugikan bagi pihak terkait. Tanggung jawab semacam ini merupakan tanggung jawab yang dilakukan secara pribadi.
- b) *Fautes de Services* merupakan bentuk tanggung jawab oleh instansi dari pejabat yang bersangkutan. Kerugian yang diterima oleh pihak terkait merupakan tanggung jawab instansi pejabatnya bukan diri pribadi seorang pejabat. Tanggung jawab ini akan disesuaikan dengan tingkat berat dan ringannya kesalahan yang telah dilakukan. Perbuatan kesalahan baik ringan maupun berat tetap sama saja akan berimbas pada jabatannya serta tetap harus bertanggung jawab.

Sesuai dengan penjelasan tanggung jawab secara administratif diatas PPAT tetap sepenuhnya harus bertanggung jawab. Menerima beban tanggung jawab terhadap kesalahan dan kelalaian yang

⁶Wirjono Prodjodikoro, "Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia" Bandung: Refika Aditama, 2011, hlm.65

⁷Habib Adjie, "Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik", Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 267-268

telah dilakukan. Kelalaian ini berupa kesalahan pembuatan akta tanah yang mengandung cacat hukum tersebut. wewenang tersebut apabila dilakukan kesalahan dan kelalaian secara sengaja dan tidak sengaja maka akan tetap mendapatkan sanksi. ketika pelanggaran atas wewenang terjadi maka wajib bagi PPAT bertanggung jawab secara administratif.⁸ Kewajiban bertanggung jawab secara administratif ini juga tersusun di Pasal 62 PP No.24/1997 yang berisi: Bagi PPAT yang menjalankan kewenangannya tidak sesuai ketentuan yang telah diatur pada pasal 38, 39 dan 40 maka akan mendapat teguran tertulis hingga teguran memberhentikan masa jabatannya sebagai PPAT. Maka dari itu seorang PPAT juga memiliki kode etik yang tidak bisa dilanggar. Apabila kode etik sebagai PPAT dilanggar maka akan mendapatkan hukuman berupa :⁹

- a) Teguran
- b) Peringatan
- c) *Schorsing*
- d) *Onzetting*
- e) Pemberhentian secara tidak hormat

Hukuman diatas merupakan bentuk hukuman dari yang paling ringan hingga berat. hukuman tersebut akan diberlakukan apabila seorang PPAT melanggar kode etik.

B. Akibat Hukum Apabila Notaris sebagai PPAT yang Telah Keliru dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah

Menurut Ismail Saleh, ada empat pokok hal yang seharusnya diperhatikan oleh para Notaris/PPAT adalah sebagai berikut :

1. Dalam melaksanakan tugasnya, seorang Notaris/PPAT harus memiliki integritas moral yang mantap.
2. Notaris/PPAT harus jujur, tidak hanya pada diri sendiri tetapi juga pada kliennya.
3. Notaris/PPAT harus sadar akan batas wewenang-wewengannya. Ia berkewajiban menaati ketentuan hukum yang berlaku tentang sebagaimana jauh ia bisa bertindak dan apa yang boleh serta apa yang tak bisa dilakukan.
4. Seorang Notaris/PPAT yang Pancasila semestinya tetap berpegang teguh pada rasa keadilan hakiki.

Berdasarkan hal tersebut, notaris sebagai PPAT dalam melaksanakan tugas-tugasnya wajib tunduk terhadap aturan-aturan yang mengatur tentang kewenangannya sebagai Pejabat Umum seperti yang dijelaskan di atas, sehingga kewenangannya tidak menimbulkan akibat hukum karena didalam

⁸Mochtar Mas'od, "*Tanah dan Pembangunan*". Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2017, hlm. 95

⁹Habib Adjie, "*Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*", Op.Cit, hlm. 267-

melaksanakan tugasnya melanggar ketentuan-ketentuan seperti di atas, oleh karenanya Notaris dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT tidak bisa terlepas dari aturan hukum dalam undang-undang mengenai Notaris dan peraturan pemerintah mengenai PPAT agar tidak menimbulkan akibat hukum sehingga menimbulkan pembatalan dan kebatalan demi hukum.

Jenis-jenis sanksi hukum terhadap Notaris sebagai PPAT yang ditimbulkan akibat terjadinya kebatalan dan pembatalan akta jual beli tanah yaitu:¹⁰

1. Sanksi Hukum secara Perdata

Jika Notaris/PPAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta dan membuat rugi salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat menyatakan pengajuan tuntutan ganti rugi kepada Notaris/PPAT. Kerugian yang dimaksud berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil. Mengakibatkan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

2. Sanksi Hukum secara Pidana

Jika Notaris/PPAT melanggar ketentuan dalam KUHPidana dalam hal mengenai pemalsuan, maka Notaris/PPAT tersebut dapat dijatuhi hukuman berupa sanksi kurungan paling sedikit 6 tahun dan maksimal 8 tahun sesuai dengan ketentuan KUH Pidana.

3. Sanksi Hukum Secara Administratif

Jika dalam membuat akta Notaris/PPAT melanggar ketentuan dalam undang-undang mengenai jabatan notaris, peraturan pejabat pembuat akta tanah dan kode etik profesinya, maka Notaris akan terkena sanksi yang dimuat dalam pasal 85 UJNPN, berupa teguran lisan, sampai pemberhentian dengan tidak hormat.

Makna dari pemberhentian sementara di atas adalah apabila Notaris/PPAT telah melakukan pelanggaran ringan kepada larangan atau kewajibannya dalam jabatannya yakni Notaris/PPAT, berada di bawah pengampunan dan melakukan perbuatan tercela. Pemberhentian dengan hormat apabila Notaris/PPAT tersebut dikarenakan atas permintaannya sendiri dan/atau tidak lagi mampu mengemban tugasnya sebagai Notaris/PPAT karena keadaan kesehatan. Pemberhentian dengan tidak hormat apabila Notaris/PPAT melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajibannya sebagai Notaris/PPAT dan/atau dijatuhkan pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan sehingga mengakibatkan dapat dicabutnya izin terhadap Notaris/PPAT tersebut.

Dengan demikian berdasarkan kasus yang diangkat yaitu pembuatan akta jual beli hanya berdasarkan dokumen fotokopi tanpa melihat mencocokkan dengan dokumen asli. Sedangkan di dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang Notaris/PPAT menolak

¹⁰ Yogi Kristanto, I Nyoman Putu Budhiarta, dkk, "*Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah*", Jurnal Interpretasi Hukum, Vol. 1, No. 2 2020, hlm. 200

untuk membuat akta jika kepadanya tak disampaikan sertifikat asli sehingga mengakibatkan kebatalan dan pembatalan akta. Maka akibat hukum dari kasus tersebut, Notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi hukum secara perdata yang berupa dapat dituntut mengganti kerugian oleh orang-orang yang dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut baik secara materiil maupun imateriil serta mengakibatkan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT bisa dibatalkan atau batal demi hukum dan/atau dapat dikenakan sanksi hukum secara administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dan pencabutan izin dari jabatannya sebagai PPAT.

PENUTUP

Bentuk tanggung jawab dari Notaris/PPAT apabila melakukan kekeliruan atas pembuatan akta jual beli tanah yakni secara perdata jika Notaris/PPAT melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat akta dan merugikan salah satu pihak baik kerugian secara materiil maupun imateriil, maka pihak-pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan. Jika dimata pidana seorang Notaris/PPAT terbukti melakukan pelanggaran ketentuan dalam KUHPidana dalam hal pemalsuan maka Notaris/PPAT tersebut dapat dituntut secara pidana dengan hukuman penjara minimal 6 (enam) tahun, maksimal 8 (delapan) tahun. Kemudian perihal administratif, apabila dalam pembuatan akta Notaris/PPAT melanggar ketentuan dalam UUJN-P, Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kode etik profesinya, maka Notaris/PPAT akan dikenai sanksi yang dimuat pada pasal 85 UUJN-P, berupa teguran lisan sampai dengan pemberhentian dengan tidak hormat sehingga menyebabkan dapat dicabutnya izin dari Notaris/PPAT tersebut.

Akibat hukum terhadap kekeliruan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah yaitu dapat dikenakan sanksi hukum secara perdata yang berupa tuntutan untuk mengganti kerugian oleh pihak-pihak yang dirugikan dari akta yang dibuat Notaris/PPAT tersebut baik secara materiil maupun imateriil serta mengakibatkan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan/atau dapat dikenakan sanksi hukum secara administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dan pencabutan izin dari jabatannya sebagai PPAT.

DAFTAR RUJUKAN

- Adjie, Habib. (2009) *“Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik”*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti). Agung Bagus Juniarta, Anak. dan Gde Made Swardhana, (2021). *“Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah”*, Vol. 06 No. 02.
- Khairandy, (2021). *“Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)”*. Didalam jurnal Dedy dan Rika, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*, Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora, Vol. 1 No.2.
- Kristanto, Yogi, I Nyoman Putu Budhiarta, dkk, (2020). *“Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah”*, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol. 1, No. 2.

- Mas'oed, Mochtar, (2017). "*Tanah dan Pembangunan*". (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan).
- Prodjodikoro, Wirjono. 2011 "*Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*". (Bandung: Refika Aditama).
- Ridodi, (2021). "*Batasan Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat Akta yang Berkaitan dengan Tanah*". Lambung Mangkurat Law Journal, Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.06 No. 02, 2021.
- Sukisno, Djoko. (2008). "*Pengambilan Foto Copi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris*" Mimbar Hukum. Volume 20. Nomor 1. Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM.
- Widodo, Arief. Muhkam. (2015). "*Pertanggungjawaban Perdata Notaris Akibat Penyalahgunaan Kerahasiaan Minuta Akta Oleh Pkerjanya*". (Magister thesis, Universitas Brawijaya).