

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG
DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT YANG DINYATAKAN
BATAL DEMI HUKUM OLEH PENGADILAN
NEGERI SLEMAN (STUDI KASUS
PERKARA NOMOR 27/PDT.**

G/2018/PN.SMN)

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H.)**



OLEH :

YULIANA INDAH SARI

NPM : 161010134

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2020

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yuliana Indah Sari
NPM : 161010134
Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru/17-07-1998
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jalan Umban Sari No. 5 Tangkerang Selatan
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan Negeri Sleman (Studi Kasus Perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn)

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti Skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Skripsi/ karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 23 Maret 2020

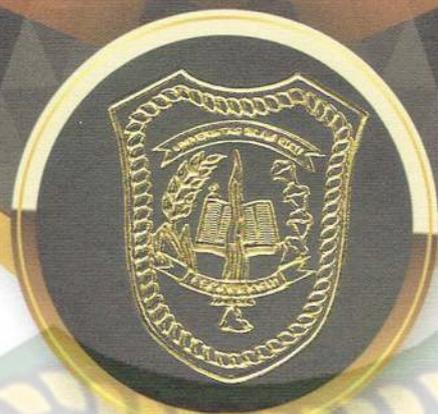
Yang menyatakan,



(YULIANA INDAH SARI)

No. Reg. 365/1/UPM FH UIR 2020

Paper ID. 1284363570 / 30%



Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Yuliana Indah Sari

161010134

Dengan Judul :

Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Oleh Notaris/PPAT Yang Dinyatakan Batal

Demi Hukum Oleh Pengadilan Negeri Sleman (Studi Kasus Perkara Nomor:

27/Pdt.G/2018/PN.Smn)

Telah lolos Similarity sebesar maksimal 30%

Pekanbaru, 30 Maret 2020

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau



Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H., C.L.A.

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Elektronik



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap:

Nama : Yuliana Indah Sari
NPM : 161010134
Program Studi : Ilmu Hukum
Pembimbing : Dr. Admiral, S.H., M.H.
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan Negeri Sleman (Studi Kasus Perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn)

No	Tanggal	Berita Acara Bimbingan	Pembimbing
1	25-02-2020	- Lampirkan putusan - Judul cover dibuat seperti piramida terbalik	
2	02-03-2020	- Kurangi penggunaan bahasa putusan - Gelar tidak dipakai dalam penulisan/pengutipan	
3	04-03-2020	- Tingkatkan bobot pembahasan Bab III	
4	09-03-2020	- Koreksi kembali pembahasan Bab III - Tekankan pembahasan sesuai rumusan masalah	

5	12-03-2020	- Koreksi kesimpulan dan saran	u
6	14-03-2020	- Kesimpulan masih terlalu panjang	u
7	17-03-2020	- Periksa kembali seluruh pengutipan	u
8	20-03-2020	- Acc pembimbing dapat dilanjutkan untuk ujian Konfrehensif	u

Pekanbaru, 23 Maret 2020

Mengetahui
A.n Dekan


Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H., C.L.A
Wakil Dekan I Bidang Akademik

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG
DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT YANG DINYATAKAN
BATAL DEMI HUKUM OLEH PENGADILAN
NEGERI SLEMAN (STUDI KASUS
PERKARA NOMOR 27/PDT.
G/2018/PN.SMN)**

YULIANA INDAH SARI

NPM :161010134

Telah Di Periksa Dan Di Setujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I


Dr. Admiral, S.H., M.H

Mengetahui

Dekan,




Dr. Admiral, S.H., M.H

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 0331/Kpts/FH/2019
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

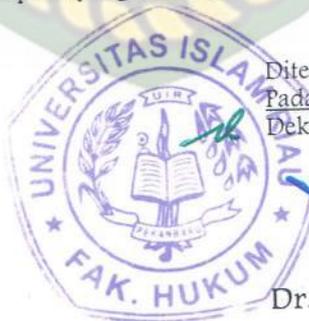
- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-FT Nomor 2777/SK/BAN-FT/Akred/S/X/2018
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Dr. Admiral, S.H., M.H.
NIP/NPK : 08 01 02 332
Pangkat/Jabatan : Penata / III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : YULIANA INDAH SARI
NPM : 16 101 0134
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG
DIBUAT OLEH NOTARIS /PPAT YANG DINYATAKAN BATAL
DEMI HUKUM OLEH PENGADILAN NEGRI SLEMAN (STUDI
KASUS PERKARA NOMOR : 27/PDT.G/2018.PN. SMN).
 - 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 22 Nopember 2019
Dekan



Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 051/KPTS/FH-UIR/2020
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
 2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
 2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
 3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
 4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
 - a. Nomor : 232/U/2000
 - b. Nomor : 234/U/2000
 - c. Nomor : 176/U/2001
 - d. Nomor : 045/U/2002
 5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
 6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
 8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
 - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
 - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
 - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a : Yuliana Indah Sari
N.P.M. : 161010134
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual beli yang dibuat oleh Notaris/ PPAT yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan negeri Sleman (studi kasus perkara nomor :27/Pdt.G/2018/PN. Smn)

Dengan susunan tim penguji terdiri dari
Dr. Admiral, S.H., M.H : Ketua merangkap penguji materi skripsi
Lidia Febrianti, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji sistimatika
Roni Sahindra, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji methodologi
Esi Kurniasih, S.H., M.H : Notulis
 2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
 3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 8 April 2020
Dekan,

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIK 080102332

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



YKAN
Komite Akreditasi Nasional
FS 671471

Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

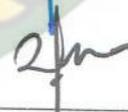
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, *Nomor : 50/KPTS/FH-UIR/2020 Tanggal 8 April 2020*, pada hari ini *Kamis tanggal 9 April 2020* telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Yuliana Indah Sari
N P M : 161010134
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual beli yang dibuat oleh Notaris/ PPAT yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan negeri Sleman (studi kasus perkara nomor :27/Pdt.G/2018/PN. Smn)
Tanggal Ujian : 9 April 2020
Waktu Ujian : 12.00 - 13.00 WIB
Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
IPK : 3,86
Predikat Kelulusan : Dengan Pujian

Dosen Penguji

1. Dr. Admiral, S.H., M.H
2. Lidia Febrianti, S.H., M.H
3. Roni Sahindra, S.H., M.H

Tanda Tangan

1. 
2. 
3. 
4. 

Notulen

4. Esy Kurniasih, S.H., M.H

Pekanbaru, 9 April 2020
Dekan Fakultas Hukum UIR



Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRAK

Ketertarikan penulis kepada tinjauan yuridis terhadap akta jual beli yang di buat oleh Notaris/PPAT yang dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri Sleman (Studi Kasus Perkara Nomor : 27/Pdt.G/2018/PN.Smn.) ialah karena akta jual beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, namun dalam kasus ini akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT dikatakan oleh hakim bukan merupakan akta otentik tetapi akta yang batal demi hukum padahal pembuatannya sudah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Permasalahan yang penulis angkat dalam skripsi ini ialah apa penyebab akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn dan bagaimana pertimbangan hukum majelis Hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn.

Dilihat dari jenisnya, penelitian ini digolongkan kepada penelitian normatif, yaitu mengkaji putusan dalam perkara nomor : 27/Pdt.G/2018/PN.Smn sedangkan dilihat dari sifatnya penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu bertujuan untuk menggambarkan dan memberikan rincian yang jelas dan sistematis terhadap pokok masalah yang diteliti.

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, dapat diketahui penyebab akta jual beli dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan dalam perkara nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn dikarenakan tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan sebab yang halal) dalam perjanjian serta dalam pembuatan akta jual beli tersebut didasari dengan perbuatan melawan hukum. Pertimbangan Hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi didasari karena tidak terpenuhinya syarat objektif dalam pembuatan akta jual beli, serta adanya serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II (Notaris & PPAT) terhadap Penggugat yakni membuat dan mengisi akta jual beli tanpa sepengetahuan Penggugat. Menurut penulis pertimbangan Hakim tersebut sudah didasari dengan alasan yang tepat yang sesuai dengan aturan-aturan hukum.

ABSTRACT

The author's interest in vuridical review of the sale and purchase deed made by the PPAT Notary Public that was declared null and void by the Sleman District Court (Case Study Number : 27/Pdt.G/2018/PN.Smn) is because the sale and purchase deed is anauthentic deed made by general authority, but in this case the sale and purchase deed is an authentic deed made by general authority, but in this case the ale and purchase deed made by the PPAT Notary said by the judge is not an authentic deed but a deed that is null and void even thought the drafting has been made before the authorized official.

The problem that the writer raises in this skripsi is what causes the sale and purchase deed made by a Notary/PPAT declared null and void by law in the Sleman District Court in case number 27/Pdt.G/2018/PN.Smn and how the legal considerations of the panel of judges regarding the deed of sale are declared null and void by law in case number 27/Pdt.G/2018/PN.Smn.

Judging by type, this research is classified into normative research, which examines the verdict in case number 27/Pdt.G/2018/PN.Smn while judging from the nature of this research is descriptive, which aims to describe and provide clear and systematic details of the subject matter under study.

From the results of the research conducted by the author, it can be seen the cause of the deed of sale is declared null and void by law in court number 27/Pdt.G/2018.PN.Smn because it does not meet objective requirements (a specific thing and halal cause) in the agreement as well as in making the deed of sale is based on acts against the law. Judges's consideration of the sale and purchase deed which was declared null and void was based on the non-fulfillment of objective conditions in making the sale and purchase deed and the exixtence of a series of unlawful acts committed by Defendant I and Defendant II (Notary & PPAT) against the Plaintiffs in making and filling the deed of sale and purchase without the Plaintiff's knowledge. According to the author, the Judges's consideration has been based on an appropriate reason that is in accordance with the legal rules.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Terlebih dahulu penulis ingin mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan ridho-nya sehingga penulis dapat menyusun skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Oleh Notaris/PPAT Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan Negeri Sleman (Studi Kasus Perkara Nomor : 27/Pdt.G/2018/PN.Smn.)”**. Tidak lupa pula shalawat beriring salam penulis sampaikan kepada nabi Muhammad SAW yang menjadi inspirasi atau panutan dalam setiap langkah yang dilakukan umatnya.

Dalam menyusun skripsi ini penulis tidak mungkin bisa mengerjakannya sendiri tanpa mendapatkan dukungan secara materiil dan moril, berupa data, semangat, motivasi, nasehat, kritikan, saran, serta doa yang dipanjatkan kepada penulis, sehingga penulis mampu melewati berbagai hambatan dan rintangan dalam menyusun skripsi ini.

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan lancar, terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau;

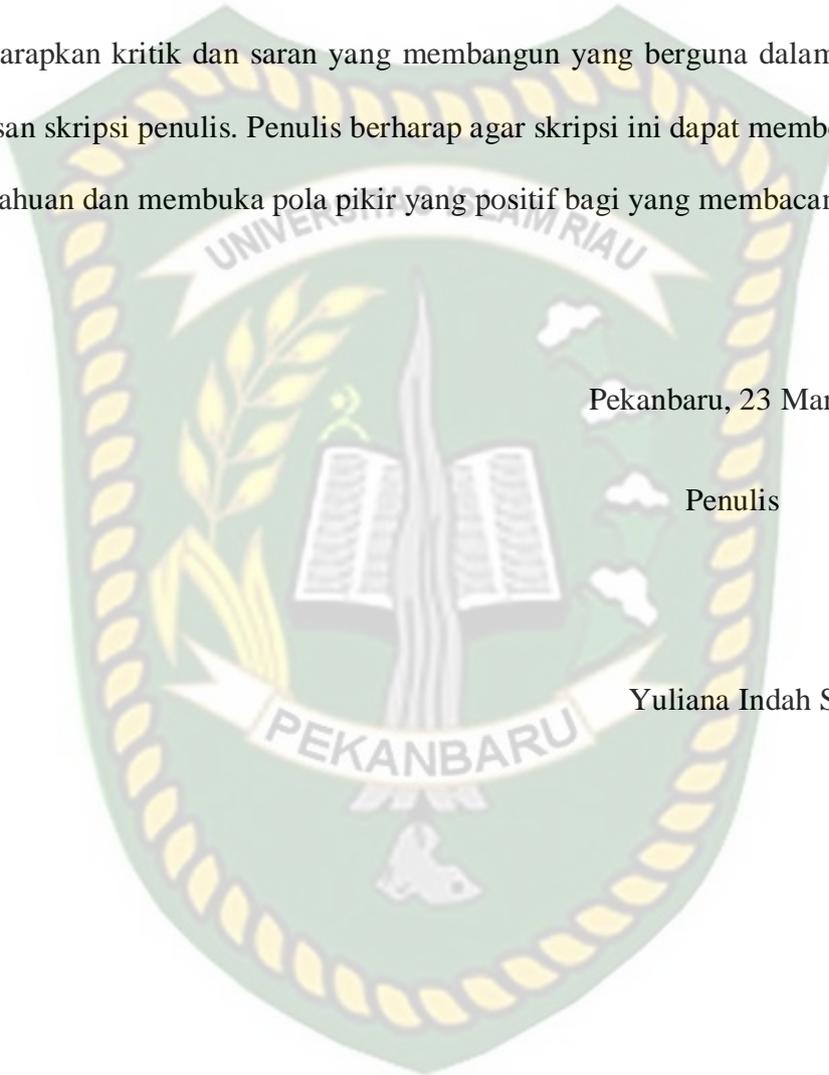
2. Bapak Dr. Admiral, S. H., M. H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan sebagai pembimbing penulis yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis;
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah mendidik serta memberikan ilmu pengetahuan dan juga pengalaman yang sangat berharga bagi penulis selama kuliah di Universitas Islam Riau;
4. Seluruh staf dan pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah membantu penulis dalam mengurus keperluan administrasi;
5. Bapak dan ibu staf dari perpustakaan Universitas Islam Riau, yang telah membantu penulis untuk mencari dan menemukan literatur-literatur yang diperlukan untuk menyusun skripsi;
6. Kepada kedua orang tua serta adik yang telah memberikan semangat serta doa kepada penulis, hingga penyusunan skripsi ini dapat selesai sesuai dengan yang diharapkan oleh kedua orang tua;
7. Teruntuk teman-teman yaitu M. Ilham, M. Reza Hasyim, Bella Annisa Ardhani, Anisa Anggit, Asita Mugi Handayani, Salsabilla Denov, yang telah memberikan dukungan, motivasi dan semangat yang membangun bagi penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, dan juga kepada teman-teman angkatan 2016 lainnya yang memberikan semangat untuk berjuang meraih gelar Sarjana Hukum.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, karena masih banyak kekurangan baik dari segi bahasa yang dipaparkan dan literatur-literatur yang digunakan, oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun yang berguna dalam perbaikan penulisan skripsi penulis. Penulis berharap agar skripsi ini dapat memberikan ilmu pengetahuan dan membuka pola pikir yang positif bagi yang membacanya.

Pekanbaru, 23 Maret 2020

Penulis

Yuliana Indah Sari



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	vi
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING	vii
SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI SKRIPSI	viii
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACK	xi
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xv

BAB 1 : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Masalah Pokok	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8

D. Tinjauan Pustaka	9
E. Konsep Operasional	20
F. Metode Penelitian.....	22
 BAB II : TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Akta Menurut KUH-Perdata	24
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris	37
C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	44
 BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Penyebab Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT dinyatakan batal demi Hukum oleh Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.SMN.....	54
B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Dalam Perkara Nomor 27/Pdt.G/2028/PN.SMN	71
 BAB IV: PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	82
B. Saran.....	83
 DAFTAR PUSTAKA	 84

LAMPIRAN

PUTUSAN PERKARA NOMOR : 27/Pdt.G/2018/PN.Smn



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

“Negara Indonesia adalah negara hukum” dimana telah tertulis dan tertuang pada UUD tahun 1945 Pasal 1 ayat (2). Sehingga segala sesuatu bidang apa pun yang akan dilakukan pada negara Indonesia harus tunduk dan patuh kepada hukum, sebab hukum akan menjamin kebahagiaan, keadilan, serta kesejahteraan bagi warga negaranya, serta dengan tunduk kepada hukum maka segala sesuatu yang dapat merugikan orang lain, dapat dikenai sanksi atau hukuman sebagai akibat dari perbuatan yang telah dilakukannya.

Pandangan Mochtar Kusumaatmadja mengenai hukum, hukum merupakan suatu kumpulan asas serta kaidah yang memberikan pengaturan mengenai pergaulan hidup manusia di dalam bermasyarakat, yang memiliki tujuan untuk menjaga ketertiban yang dilakukan melalui berbagai lembaga serta proses yang dibutuhkan demi menciptakan hukum itu dalam kenyatannya (Asikin, 2012, p. 11). Oleh karena Indonesia merupakan negara *rechtsstaat* dan di kepalai oleh presiden serta dibantu oleh satu wakil presiden maka perbuatan-perbuatan yang akan dilakukan pada negara Indonesia ada aturan hukumnya, begitu juga dengan profesi-profesi hukum yang ada di Indonesia ada aturan hukum yang mengaturnya, agar profesi yang dijalani tersebut tetap tunduk kepada nilai-nilai

etika, serta moral yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Seseorang jika menjalin kerja sama dengan orang lain maka kebutuhan hidupnya dapat terpenuhi, sebab manusia ialah makhluk sosial yang sangat membutuhkan orang lain dan tidak mampu untuk hidup sendiri. Termasuk seorang Notaris & PPAT yang merupakan salah satu profesi hukum yang berkaitan dengan urusan keperdataan serta pertanahan yang membutuhkan orang lain atau klien agar dapat memenuhi kebutuhan atau kelangsungan hidupnya dengan memperoleh uang/fee dari klien yang membutuhkan jasanya (Sudarsono, 2004, p. 65).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Di dalam Pasal 1 mengatakan pengertian Notaris “Adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Akta otentik terdiri dari kumpulan tulisan-tulisan yang menyangkut perbuatan hukum yang dimuat dalam dokumen-dokumen, yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk membuat surat tersebut, yang bertujuan agar surat tersebut dijadikan sebagai alat bukti jika diantara para pihak terjadi sengketa (Soepomo, 2004, pp. 76-77). Akta autentik termasuk kepada alat bukti yang digolongkan kepada bukti surat yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna

karena akta tersebut dibuat oleh pihak yang berwenang, ketika terjadi suatu sengketa di persidangan dan para pihak mengajukan akta otentik sebagai salah satu alat bukti maka alat bukti yang lainnya dapat dikesampingkan karena begitu sempurnanya alat bukti akta otentik tersebut (Soeroso, 2011, p. 7).

Berbicara mengenai Notaris & PPAT banyak sekali orang awam mengatakan keduanya mempunyai kewenangan yang sama saja, padahal jika dilihat dalam peraturan yang mengatur kedua profesi tersebut, telah dijelaskan secara terperinci apa saja yang menjadi kewenangan dari Notaris & PPAT. Negara memberikan suatu kelebihan kepada seorang Notaris yaitu Notaris bisa merangkap jabatan sebagai PPAT, asalkan jabatan PPAT itu masih termasuk ke dalam wilayah jabatan notaris (Sjaifurrachman, 2011, p. 84).

Ada beberapa kewenangan dari Notaris yakni :

1. Membuat akta otentik
2. Menjamin kepastian tanggal serta penandatanganan akta
3. Menyimpan akta
4. Membuat grosse
5. Membuat Salinan akta
6. Membuat Kutipan akta
7. Melakukan *Legalisasi* akta dibawah tangan
8. *Waarmerking*
9. Membuat copy dari surat di bawah tangan yang asli
10. Membuat pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya,

11. Memberikan Penyuluhan hukum kepada masyarakat (HS, 2018, pp. 1-2).

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengatakan “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik atas Satuan Rumah Susun”. Akta otentik yang dibuat oleh Notaris & PPAT memberikan suatu nilai pembuktian apabila di persengketakan di Pengadilan. Produk hukum berupa akta otentik yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT harus bisa dibuktikan kebenarannya jika dengan lahirnya akta autentik itu mendatangkan kerugian bagi orang lain, dan hakim wajib untuk memeriksa kebenaran dari akta autentik itu.

PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai peranan yang sangat mulia yang dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkan jasanya, dengan lahirnya jabatan PPAT di Indonesia serta mendapatkan suatu pandangan yang positif dari masyarakat dengan adanya PPAT, maka memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk membuat suatu perbuatan hukum, keberadaan PPAT di Indonesia diterima baik oleh masyarakat, terbukti dengan diperolehnya penerimaan berdasarkan filosofis, yuridis, dan sosiologis. Berdasarkan filosofis, keberadaan jabatan PPAT ialah sebagai sarana untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, sehingga dengan adanya pelayanan, maka masyarakat akan mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum (Sjaifurrachman, 2011, p. 90).

Penerimaan berdasarkan yuridis, maksudnya keberadaan PPAT telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Kemudian penerimaan berdasarkan sosiologis, yakni PPAT sangat mempermudah masyarakat dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum seperti membuat akta autentik, pemindahan hak atas tanah dan lain-lain(Sjaifurrachman, 2011, pp. 91-92).

Keberadaan PPAT sangat memberikan dampak yang positif kepada masyarakat, karena dengan adanya PPAT maka segala keinginan atau kepentingan masyarakat dapat terpenuhi. Sehingga dapat diketahui yang menjadi kewenangan PPAT ialah :

1. Membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum
2. Melakukan pemindahan hak atas tanah
3. Melakukan Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun
4. Melakukan Pembebanan hak atas tanah (Sjaifurrachman, 2011, p. 94).

Mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan Notaris dan Jabatan PPAT, telah diatur apa saja perbuatan-perbuatan yang dilarang untuk dilakukan oleh Notaris & PPAT, meskipun mereka telah mengetahui sesuatu hal yang menjadi larangan-larangan yang seharusnya tidak boleh dilakukan, namun mereka tetap saja melakukannya dan seolah-olah menganggap perbuatan yang dia lakukan itu adalah benar.

Contohnya adalah suatu kasus yang terjadi di Pengadilan Negeri Sleman dalam Nomor perkara : (27/Pdt.G/2018/PN.Smn) dimana dalam kasus ini Notaris & PPAT bertindak sebagai tergugat II. Di dalam kasusnya perbuatan hukum yang

terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I ialah hutang piutang dengan jaminan hutang berupa tanah dan rumah lantai 1 dan 2 milik Penggugat, sebagaimana kesepakatan bersama di bawah tangan (*onder hand*) tentang hutang sejumlah Rp 700.000.000,- kepada penggugat, dari tergugat I tersebut dalam jangka waktu pengembalian 3 bulan dari kesepakatan hutang di bawah tangan.

Berdasarkan kesepakatan hutang di bawah tangan tersebut tergugat I bersedia memberikan dan atau mencairkan sejumlah uang hutang senilai Rp 700.000.000 kepada penggugat, selaku pihak yang berhutang dan tergugat I sebagai pihak yang berpiutang, apabila syarat-syarat Hutang senilai RP 700.000.000,- dari tergugat I sesaat setelah dipenuhi oleh penggugat. Tahap pertama tergugat I memberikan uang hutang senilai Rp 100.000.000, lalu tahap kedua senilai Rp. 40.000.000, serta tahap ketiga Rp 10.000.000 dan tahap selanjutnya Tergugat I tidak menyerahkan uang hutang kepada penggugat, sedangkan sertifikat hak milik tanah dan rumah lantai 1 dan 2 telah ditangan si tergugat I yang dijadikan sebagai jaminan Hutang penggugat, dalam gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara perdata ini ditemukan serangkaian perbuatan hukum sepihak dari Tergugat I melalui tergugat II (notaris & PPAT) yaitu dengan secara sengaja dan melawan hukum kepada penggugat, tergugat II (notaris/PPAT) telah membuat dan mengisi Akta PPAT, tentang AKTA JUAL BELI Nomor : 76/2016, pada hari Selasa tanggal 20 bulan Desember tahun 2016, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat. (pembatalan akta jual beli, 2018).

Karena Penggugat telah dirugikan dari segi materil dan immateril maka penggugat mengajukan gugatan perdata ini untuk membatalkan akta jual beli yang

sudah dibuat oleh tergugat I melalui tergugat II (Notaris & PPAT) tanpa sepengetahuan penggugat. Di dalam pertimbangan Hakim, hakim mengatakan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh Notaris & PPAT (Tergugat II) adalah batal demi hukum/cacat hukum, jika di lihat dalam pasal 1868 KUHPerdara mengatakan bahwa “Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya”.

Dikatakan akta otentik karna pembuatannya dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris & PPAT namun pada kenyatannya akta jual beli yang dibuat oleh Notaris & PPAT dalam kasus ini dikatakan bukan akta autentik serta tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna dan dinyatakan sebagai akta yang batal demi hukum.

Berdasarkan kasus yang penulis jelaskan diatas maka penulis tertarik untuk mengkaji mengenai **“Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Oleh Notaris/PPAT Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan Negeri Sleman (Studi Kasus Perkara Nomor : 27/Pdt.G/2018/PN.Smn.)**

B. Masalah Pokok

Dari latar belakang masalah yang sudah penulis jelaskan diatas, maka penulis menentukan masalah pokok yang akan diteliti, yaitu :

1. Apa yang menyebabkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT dinyatakan batal demi Hukum oleh Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn?
2. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah pokok diatas yang menjadi tujuan dari penelitian yang dilakukan penulis yakni :

1. Untuk mengetahui yang menyebabkan Akta Jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan negeri sleman dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum majelis hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn?

b. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini bisa menambah wawasan ilmu pengetahuan bagi Penulis terutama dalam Hukum Perdata tentang profesi Notaris/ppat yang berhubungan dengan akta yang dibuatnya. Kemudian bagi pembaca

diharapkan dapat digunakan sebagai sarana untuk mencari informasi ilmiah yang berhubungan dengan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dengan adanya penelitian ini Notaris/PPAT saat melaksanakan profesinya harus berdasarkan etika profesi serta tunduk kepada peraturan yang mengaturnya. Kemudian bagi penulis diharapkan dengan adanya penelitian ini bisa memberikan pengaruh yang besar dibidang Hukum dan juga di bidang ilmu lainnya.

D. Tinjauan Pustaka

Penjelasan mengenai Perjanjian di atur pada Pasal 1313 BW yang berbunyi “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Pengikatan yang dimaksud dalam definisi perjanjian menurut Pasal 1313 BW ialah hubungan hukum yang didasari dengan adanya kesepakatan dan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban, yang mesti dipenuhi atau dipatuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian itu (Admiral, 2018, p. 397). Suatu perjanjian yang dibuat oleh semua pihak akan dilindungi oleh hukum bila perjanjian itu dibuat secara sah menurut aturan-aturan yang mengaturnya yang disebutkan dalam pasal 1338 KUHPerdara (Nengsih, 2014, p. 141).

Tentang Perikatan diatur dalam buku ketiga Burgerlijk Wetboek. Perikatan merupakan hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih yang menyangkut kekayaan harta benda, orang yang satu memberi hak untuk menuntut

sesuatu barang dari pihak lain, sedangkan pihak lainnya berhak untuk menyanggupi tuntutan itu (Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, 2003, p. 122).

Sumber-sumber Perikatan terbagi menjadi 2 (dua) yakni perikatan yang bersumber dari Undang-undang dan perikatan yang bersumber dari perjanjian, perikatan yang bersumber dari Undang-undang ialah perikatan yang sudah ditetapkan oleh Undang-undang artinya tanpa kita membuat perikatan dengan orang tersebut sudah otomatis kita terikat dengan orang tersebut, misalnya kewajiban antara orang tua kepada anak untuk memberikan nafkah, hubungan antara suami dan istri (Subekti, Hukum Perjanjian, 2005, p. 2).

Perikatan yang bersumber dari perjanjian, ialah perikatan yang disepakati oleh para pihak mengenai sesuatu hal tertentu dan para pihak berhak untuk menentukan isi dari perjanjian tersebut. Jika kita ingin membuat suatu perjanjian dengan pihak lain, kita tidak boleh membuat perjanjian tersebut tanpa didasari oleh peraturan yang mengaturnya, karna jika perjanjian itu dibuat tanpa didasari aturan-aturan yang mengaturnya, maka perjanjian itu tidak memiliki kekuatan apa-apa, dan seharusnya perjanjian dalam bentuk apapun yang akan dibuat kedua pihak harus berlandaskan kepada Pasal 1320 BW yang berbunyi :

1. “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”
2. “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan”
3. “Suatu hal tertentu”
4. “Suatu sebab yang halal”

Ketika kedua pihak telah membuat suatu perjanjian, agar menghindarkan dari sengketa yang mungkin akan terjadi suatu hari nanti para pihak tersebut dapat melegalkan perjanjiannya melalui Notaris & PPAT notaris adalah suatu profesi Hukum yang menyangkut keperdataan yang sudah ada pada zaman Romawi Kuno, dan kelembagaan Notariat hadir di Indonesia sekitar abad ke-17, dan mulai dari situlah warga Indonesia baru mengenal profesi Notaris, walaupun pada saat itu belum ada yang menjadi Notaris dari kalangan orang Indonesia dikarenakan keterbatasan pendidikan dan ilmu yang tidak ada sehingga pada masa itu di Indonesia yang menjadi Notaris banyak dari kalangan orang Belanda (HS, 2018, p. 20).

Notaris & PPAT ialah profesi yang berhubungan di bidang Hukum untuk membikin akta-akta autentik, adapun yang menjadi keistimewaan dari akta autentik ialah sebagai alat bukti yang sempurna, karena akta itu di bikin oleh pejabat yang berwenang ketika terjadi suatu sengketa dan para pihak menghadirkan alat bukti yakni akta autentik (yang digolongkan kedalam alat bukti surat) berdasarkan Pasal 184 HIR, maka hakim dapat mengesampingkan alat bukti lainnya, karna begitu sempurnanya nilai kekuatan pembuktian akta autentik.

Akta yang dikeluarkan oleh Notaris & PPAT mempunyai fungsi sebagai alat bukti, berdasarkan Pasal 1866 KUH-Perdata alat bukti terbagi menjadi :

a. Bukti Tulisan/surat

Tulisan/surat merupakan segala sesuatu bacaan yang berisi curahan hati seseorang atau untuk mencurahkan buah pikiran seseorang yang

dituangkan kedalam bentuk tulisan yang dapat dipergunakan sebagai pembuktian di muka pengadilan (Santoso, 2016, p. 127).

Surat terbagi 2 (dua) yakni :

1. Surat yang berupa akta, dibedakan menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan. Kalau akta otentik merupakan surat yang dibuat di depan Pejabat Umum yang berwenang. Sedangkan akta dibawah tangan ialah surat yang dibuat oleh para pihak yang tidak di depan pejabat umum.
2. Surat yang bukan akta, adalah surat yang dibuat oleh salah satu pihak yang tidak di depan pejabat umum yang berwenang.

b. Bukti Saksi

Saksi yakni seseorang dimana ia menyatakan kesaksiannya secara lisan di muka Pengadilan mengenai sesuatu yang ia lihat, dengar, dan rasakan, yang mana setiap kesaksian yang diberikan oleh saksi harus berdasarkan alasan penyebabnya, serta bagaimana pula ia mengetahui hal yang disampaikan kepadanya (Oeripkartawinata, 2009, p. 70).

c. Bukti Persangkaan-persangkaan

Jika di dalam pemeriksaan kasus perdata sulit untuk mendapatkan saksi yang melihat, mendengar, serta merasakan sendiri kejadian tersebut, maka untuk dengan jelas agar peristiwa hukum tersebut dapat segera terpecahkan maka dapat dibuktikan dengan alat bukti persangkaan-persangkaan, menggunakan perkataan persangkaan-persangkaan, dikarenakan satu persangkaan saja tidak cukup untuk membuktikan

sesuatu hal, maka harus menggunakan persangkaan-persangkaan yang satu sama lainnya saling berhubungan, saling menutupi, sehingga peristiwa yang disangkal itu dapat dibuktikan (Oeripkartawinata, 2009, p. 70).

Maka yang dikatakan persangkaan-persangkaan yakni suatu kesimpulan yang ditarik oleh undang-undang atau oleh hakim dari suatu peristiwa yang diketahui kearah peristiwa yang belum diketahui. (Santoso, 2016, p. 127).

d. Bukti Pengakuan

Merupakan keterangan sepihak yang berbentuk lisan maupun tulisan yang disampaikan oleh salah satu pihak dalam persidangan, yang membenarkan semua atau sebagian tuntutan orang lain (Santoso, 2016, p. 127).

Di dalam Hukum acara perdata mengenal 2 (dua) bentuk pengakuan, antara lain :

1. Pengakuan dilakukan di muka persidangan;
2. Pengakuan dilakukan di luar persidangan; (Oeripkartawinata, 2009, p. 80).

Kedua bentuk pengakuan yang sudah dijelaskan di atas mempunyai nilai pembuktian yang berbeda, menurut “pasal 174 HIR pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu baik pengakuan itu diucapkannya sendiri, baik dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk melakukan itu”. Sedangkan dalam pasal 175 HIR mengatakan

“pengakuan yang dilakukan di luar persidangan maka diserahkan kepada pertimbangan dan waspadanya hakim di dalam menentukan gunanya suatu pengakuan dengan lisan, yang dilakukan di luar hukum” (Oeripkartawinata, 2009, p. 70).

Pengakuan yang dilakukan dimuka persidangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sedangkan pengakuan yang dilakukan di luar persidangan diserahkan kepada kebijakan hakim, bisa saja pengakuan yang dilakukan di luar persidangan hanya dianggap sebagai bukti permulaan saja (Oeripkartawinata, 2009, p. 70).

e. Sumpah

Adalah suatu ikrar yang diucapkan seseorang terhadap suatu peristiwa yang sebenar-benarnya, dan jika sumpah yang diucapkan tersebut tak benar dia akan menerima sanski/azab dari tuhan. (Santoso, 2016, p. 128).

Pembuktian adalah salah satu jalannya proses beracara perdata di pengadilan yang merupakan suatu tindakan para pihak yang terlibat dalam suatu perkara, sehingga diterima kebenaran yang mempunyai nilai kepastian dan keadilan (Apriani, 2017, p. 132).

Tujuan Pembuktian tersebut ialah supaya Hakim dapat menjatuhkan putusan yang defenitif, dan pasti serta tidak meragukan, tujuan pembuktian dapat dilihat dari 2 (dua) pihak yaitu bagi penggugat bertujuan agar dapat dibuktikan bahwa peristiwa Hukum yang dipaparkan dalam positanya supaya seluruhnya

dikabulkan, dan bagi tergugat, tujuan pembuktian yakni agar membuktikan bahwa dalil-dalil penggugat dalam posita tak terbukti sehingga petitum penggugat dapat ditolak seluruhnya. (Sinaga, 2015, p. 172).

Salah satu yang menjadi kewenangan PPAT adalah membuat akta jual beli, terdapat 2 (dua) suku kata yang terkandung dalam akta jual beli, antara lain :

1. Akta; dan
2. Jual beli.

Secara umum pengertian akta adalah suatu bukti tertulis, sedangkan pengertian Jual beli terdapat pada Pasal 1457 BW yang berbunyi “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” (Subekti, Hukum Perjanjian, 2005, p. 79).

Dalam pasal 1457 BW diketahui unsur-unsur yang tertera dalam artian jual beli, yaitu :

1. Adanya persetujuan

Artinya, ada persesuaian paham dan kehendak antara pihak-pihak yang mengikatkan dirinya kedalam suatu perjanjian, yakni apa yang diinginkan oleh pihak yang satu juga diinginkan oleh pihak lainnya, sehingga tercapailah suatu kata sepakat yang menghasilkan persesuaian kehendak antara pihak-pihak (Subekti, Hukum Perjanjian , 2005, p. 26).

2. Adanya subjek hukum

Dalam melaksanakan perbuatan hukum seperti membuat akta jual beli yang menjadi subjeknya ialah penjual dan pembeli. Yang dimaksud penjual ialah orang yang menyerahkan benda serta menerima uang dari pembeli. Disisi lain pembeli adalah orang yang memiliki kewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima suatu barang (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 114).

3. Adanya objek hukum

Dalam Jual beli yang menjadi objek hukum yaitu benda dan harga, benda merupakan suatu hal yang bisa dihaki oleh orang, benda yang menjadi objek dalam jual beli bisa berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak (Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, 2003, p. 60).

Sedangkan harga merupakan nilai dari suatu barang yang dapat ditentukan atau dirupakan dengan uang (Yunisa, 2017, p. 333).

4. Adanya levering (Penyerahan)

Di dalam Hukum perdata Levering dibedakan kedalam 2 (dua) kelompok, yaitu untuk benda bergerak dilakukan dengan penyerahan secara langsung. (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 114).

Sementara pada benda tidak bergerak penyerahannya dilaksanakan dengan balik nama di hadapan PPAT (Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, 2003, p. 72).

PPAT dalam membuat suatu akta PPAT yang berupa jual beli yang objeknya menyangkut tanah, maka terdapat 2 (dua) hal penting yang harus diperhatikan dalam jual-beli tanah, yaitu :

1. Subjek

Subjek disini ialah si penjual dan si pembeli, si penjual merupakan si pemegang alas hak yang sah atas tanah yang ingin dijualnya atau pemilik dari sebidang tanah, jika pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka dialah yang berhak untuk menjual tanah itu, begitupun sebaliknya. Sedangkan pembeli ialah seseorang yang membeli suatu bidang tanah dari si penjual, maka setelah jual-beli terjadi tanah itu akan menjadi hak dari pembeli (Perangin, 1994, p. 2).

2. Adanya Objek

Objek adalah apa yang menjadi pokok pembicaraan, dalam melangsungkan jual beli tanah objeknya bisa berupa :

1. hak atas tanah; dan/atau
2. hak milik atas satuan rumah susun.

Hak atas tanah, meliputi :

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 118).

Di dalam praktek sering dikatakan jual beli tanah, dalam melangsungkan jual beli tanah yang dijual bukanlah tanahnya tetapi hak atas tanahnya. Jual beli hak atas tanah wajib dilaksanakan di depan PPAT, PPAT yang daerah kerjanya melingkupi wilayah di mana tanah yang mau dijual tersebut berada (Pasal 2 PMA no. 10/1961). Jual beli yang dilangsungkan di depan PPAT haruslah dihadiri oleh penjual, pembeli serta 2 (dua) orang saksi, saksi disini ialah pegawai PPAT tersebut (Perangin, 1994, p. 11).

Kasus tentang Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT sudah pernah diteliti oleh para penulis sebelumnya. Antara lain skripsi Herliyanti yang berjudul “Tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli” di dalam skripsi ini hasil penelitiannya bahwa peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli ialah perannya membuat akta jual beli, memberikan pelayanan bagi masyarakat untuk pembuatan akta hibah, membuat akta inbreng, akta yang diperuntukkan bagi kegiatan untuk tukar-menukar, bagi masyarakat yang akan melakukan pembagian tanah untuk hak bersama membuat akta pembagian hak. Selain itu juga berperan bagi masyarakat untuk memberikan pelayanan dalam pengurusan bagi masyarakat untuk memperoleh hak guna bangunan/hak pakai, atau untuk memberikan pelayanan bagi masyarakat untuk memperoleh hak milik atas tanahnya. Dan juga peran PPAT yaitu membuat akta yang diperlukan oleh perbankan yaitu akta pemberian hak tanggungan bagi debiturnya, serta juga membutuhkan akta yang dibuat oleh PPAT yaitu akta pemberian kuasa hak tanggungan. Kemudian tanggung jawab PPAT tidak hanya tanggung jawab secara etika, tetapi juga secara hukum dan moral. Oleh karena itu apabila akta jual beli

yang tidak dibuat oleh PPAT maka akta tersebut hanya berlaku sebagai surat tertulis bagi masing-masing pihak saja, tanpa adanya kekuatan mengikat secara hukum untuk kegiatan jual beli yang telah dilakukannya tersebut.

Kemudian Skripsi dari Prihatini Hudahanin yang berjudul “Penerbitan Akta Jual Beli di Kecamatan Tamalatea” (Studi kasus : Akta Jual Beli Nomor 03/2006) hasil penelitian dari judul ini ialah bahwa camat sebagai PPAT sementara yang melakukan pelaksanaan penerbitan akta jual beli, harus memperhatikan beberapa aspek terkait dengan perannya untuk menjalankan tugas dari PPAT tersebut, antara lain ialah : untuk membuktikan keaslian sertifikat tanah, maka pertamanya harus memeriksanya ke kantor pertanahan, untuk melakukan penandatanganan pada akta jual beli yang dilakukan oleh para pihak harus disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 orang saksi, PPAT juga harus membacakan isi dari pada akta jual beli dihadapan kedua belah pihak yang melakukan jual beli tersebut, dan memberikan penjelasan mengenai isi akta, serta memberikan penjelasan mengenai prosedur pemindahan haknya. Dalam menjalankan peran PPAT, camat memiliki tanggung jawab berupa tanggung jawab jabatan, dan tanggung jawab secara pribadi.

Dari beberapa penelitian terdahulu yang telah dijelaskan diatas, maka terdapat perbedaan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu bahwa dalam penelitian ini lebih memfokuskan kepada apa yang menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan negeri sleman dalam perkara nomor (27/Pdt.G/2018/PN.Smn.). Selain itu penelitian ini juga akan menjelaskan bagaimana pertimbangan hukum majelis

hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara tersebut. Selain itu penulis juga melakukan penelitian ditempat berbeda dengan penelitian sebelumnya.

Dari beberapa karya ilmiah tentang Akta Jual Beli, penyusun tidak menemukan skripsi yang sama dengan apa yang peneliti bahas dalam kasus “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Oleh Notaris/PPAT Yang Di Nyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan Negeri Sleman dalam Perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn.)” sehingga penelitian ini layak untuk dilakukan.

E. Konsep Operasional

Untuk mempermudah pembaca dalam memahami maksud dari judul yang akan penulis teliti, maka dirasa perlu untuk memberikan batasan-batasan tentang istilah yang digunakan dalam penelitian ini.

Tinjauan ialah “hasil meninjau, pandangan atau pendapat sesudah menyelidiki” Tinjauan disini berarti pandangan terhadap perkara akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, dalam hal ini terdapat pada putusan perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn (Pena, 2015, p. 762).

Yuridis ialah menurut “Hukum” artinya, Tinjauan dalam hasil meninjau, pandangan, atau pendapat sesudah menyelidiki harus didasarkan menurut hukum yang mengaturnya (Tjitrosoedibio, 1983, p. 67).

Akta Jual Beli ialah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk pemindahan hak atas tanah dan bangunan kepada pihak lain (Soetomo, 1981, p. 17).

Notaris “Adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”. Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

PPAT adalah “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik atas Satuan Rumah Susun”. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Pengadilan Negeri yakni pengadilan tingkat pertama bagi perkara pidana maupun perdata yang berdomisili di ibu kota kabupaten atau kota, pengadilan negeri yang penulis maksud dalam penelitian ini pengadilan negeri Sleman.

Perkara perdata adalah persoalan yang berhubungan dengan 2 (dua) perseorangan atau lebih yang menyangkut hubungan keperdataan (Jonaedi Efendi, 2016, p. 327).

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini jika dilihat dari jenisnya termasuk ke dalam golongan penelitian Hukum Normatif. Karna mengkaji putusan dalam perkara nomor : 27/Pdt.G/2018/PN.Smn dan bersifat deskriptif, yaitu bertujuan untuk menggambarkan keadaan, gejala atau kelompok tertentu secara teliti serta menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat (Amiruddin, 2010, p. 25).

2. Data dan Sumber Data

- a. Bahan hukum primer, ialah bahan hukum yang mengikat dan merupakan sumber utama dalam penelitian (Soekanto, 1994, p. 13).

Yaitu antara lain ;

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Buku ketiga KUH-Perdata tentang Perikatan.

4. Berkas perkara Nomor : 27/Pdt.G/2018/PN.Smn.

b. Bahan hukum sekunder

Ialah data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti : literatur-literatur, jurnal, skripsi, tesis, artikel hukum, maupun pendapat para ahli yang berhubungan dengan penelitian penulis.

c. Bahan hukum tersier

Adalah bahan hukum yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti : kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, ensiklopedia, dan lain-lain.

3. Analisis Data

Data yang penulis peroleh ialah dari berkas perkara dalam putusan Nomor : 27/Pdt.G/2018/PN.Smn penelitian ini dianalisis secara kualitatif. Lalu penulis olah data tersebut dengan dikelompokkan sesuai dengan masalah yang diteliti dengan cara mendiskripsikan atau menggambarkan, kemudian dibandingkan antara data dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau pendapat para ahli hukum.

4. Metode Penarikan Kesimpulan

Adapun cara penulis dalam mengambil kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan cara deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal –hal yang bersifat khusus.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Akta Menurut KUH-Perdata

Manusia sebagai makhluk social sangat memerlukan manusia lainnya untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya, kebutuhan hidup manusia dibedakan menjadi kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Dalam perkembangan zaman kebutuhan-kebutuhan hidup manusia menjadi lebih beragam, seperti halnya pada kebutuhan tersier tidak hanya sebatas meliputi kemewahan seperti kendaraan mewah, perhiasan, rumah mewah, pakaian branded, liburan ke luar negeri. Tetapi juga meliputi melakukan perbuatan yang berhubungan dengan hukum yang dilakukan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya yang dinamakan dengan perjanjian.

Di zaman yang semakin canggih ini perjanjian juga merupakan suatu bentuk kebutuhan hidup tersier manusia, karena dengan dilakukannya perjanjian tentu saja dapat terpenuhi keinginan dari para pihak, beserta hak dan kewajiban yang timbul dari diadakannya perjanjian. Perjanjian ialah suatu perbuatan hukum yang terjadi karena adanya kesepakatan diantara dua pihak atau lebih mengenai sesuatu hal tertentu, yang mendatangkan akibat hukum kepada kedua pihak yang bersepakat (Budiono, 2010, p. 3).

1. Pengertian Perjanjian

Subjek hukum yang terdiri dari orang dan badan hukum pastinya pernah mengadakan suatu perjanjian dengan pihak mana pun dengan penggolongan bentuk perjanjian yang berbeda-beda. Perjanjian tidak hanya selalu dilakukan di depan notaris yang dinamakan dengan akta otentik, tetapi jika kita melihat ratusan tahun yang lalu masyarakat mengadakan perjanjian dengan pihak yang lainnya hanya sebatas melalui lisan saja yang disertai dengan rasa percaya satu sama lain tanpa adanya suatu lembaran kertas yg dihadirkan. Pengertian perjanjian dapat dilihat dalam pasal 1313 KUH-Perdata yang berbunyi :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatnya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sehingga dari pengertian perjanjian diatas dapat diklasifikasikan yang dimaksud dengan perjanjian yaitu :

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Terdiri dari dua orang atau lebih
- c. Perbuatan itu melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji (Widjaja, 2008, p. 7).

Sedangkan menurut R. Subekti perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lainnya untuk melakukan sesuatu hal. Berdasarkan peristiwa itu hadirilah suatu hubungan antara kedua orang

tersebut yang dikatakan perikatan, perjanjian juga dapat dikatakan persetujuan, karena kedua pihak tersebut setuju atau sepakat melakukan sesuatu hal, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan/sepakat) yakni memiliki arti yang sama saja (Subekti, Hukum Perjanjian , 2005, p. 1).

Perikatan bisa terjadi karena perjanjian dan karena undang-undang, tetapi tentu saja memiliki makna yang berbeda. Kalau pada perikatan yang terjadi karena adanya perjanjian, ialah pihak-pihak yang membuat perjanjian didasarkan atas kemauan serta kehendak sendiri dari para pihak yang bersangkutan, yang akan menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban, sedangkan kalau perikatan yang terjadi karena undang-undang, ialah perikatan yang terjadi karena adanya suatu peristiwa tertentu yang mendatangkan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak, namun tidak berasal dari kemauan serta kehendak para pihak tetapi telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang (Soeroso, 2011, p. 4).

2.Syarat Sah Suatu Perjanjian

Dalam mengadakan perjanjian dengan pihak lain, tidak hanya mengenai apa yang akan diperjanjikan dalam perjanjian itu, tetapi yang paling penting yang harus diperhatikan yakni syarat-syarat sah perjanjian yang wajib dipenuhi oleh para pihak yang akan mengadakan perjanjian. Syarat sah perjanjian terdapat pada Pasal 1320 KUH-Perdata yang berbunyi :

1. “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”
2. “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan”

3. “Suatu hal tertentu”
4. “suatu sebab yang halal”

Dapat dilihat pada Pasal 1320 KUH-Perdata terdapat unsur sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

a. Sepakat

Sepakat Adalah persesuaian kehendak antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilakukan, bagaimana cara melakukannya, kapan harus dilakukan, dan siapa yang harus melakukannya (Widjaja, 2008, p. 95).

b. Kecakapan

Kecakapan merupakan kewenangan untuk mengerjakan suatu tindakan hukum, kecakapan juga dikatakan sebagai kedewasan pada seseorang. Berdasarkan hukum, seseorang dikatakan belum cakap, jika :

1. Orang-orang yang belum dewasa

Orang-orang yang belum dewasa yakni mereka yang belum berusia 21 tahun dan belum kawin menurut KUH-Perdata, namun bila seorang perempuan belum berusia 21 tahun tetapi sudah kawin disetarakan dengan orang yang telah dewasa menurut hukum (Soeroso, 2011, p. 12).

2. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan, seperti :

- a. Orang yang telah dewasa tetapi dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal meskipun terkadang dia cakap menggunakan pikirannya;

b. Orang yang telah dewasa tetapi boros (Soeroso, 2011, p. 13).

3. Perempuan yang telah kawin (Soeroso, 2011, p. 13).

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu yakni adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang jelas atau tertentu paling sedikit ditentukan jenisnya serta hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang bisa menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332-1333 KUH-Perdata) (Soeroso, 2011, p. 13).

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal dikaitkan dengan muatan isi kontrak, memang dalam kontrak dikenal adanya azas kebebasan berkontrak, namun kebebasan berkontrak itu akan dibatasi apabila dalam pelaksanaannya kebebasan berkontrak bertentangan dengan kepentingan dalam tatanan yang lebih tinggi. Suatu sebab yang halal dapat juga diartikan sebagai apa yang akan diperjanjikan dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral serta kesusilaan (Budiono, 2010, p. 115).

3. Azas-azas Perjanjian

Di dalam teori hukum mengenal berbagai sumber hukum yaitu perundang-undangan, kebiasaan, yurisprudensi, traktat, dan doktrin, tetapi tidak hanya itu saja, azas-azas hukum juga merupakan bagian dari sumber hukum. Secara umum azas-azas hukum berfungsi untuk menjaga dan mewujudkan standar nilai

atau tolak ukur yang tersembunyi di dalam atau melandasi norma-norma, baik yang tercakup di dalam hukum positif maupun praktik hukum (Budiono, 2010, p. 29).

Begitu juga dengan perjanjian, perjanjian juga mengenal adanya azas-azas perjanjian, yaitu :

a. Azas Kebebasan Berkontrak

Di dalam kontrak menggunakan sistem terbuka yang membebaskan para pihak untuk membuat atau tidak membuat kontrak, memilih dengan siapa akan membuat kontrak, bebas menentukan isi kontrak, bebas mengadakan kontrak dimana akan dibuat, menentukan objek kontrak, menentukan bentuk kontrak dan lain-lain. Asalkan kebebasan berkontrak ini tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, serta kesusilaan (Admiral, Kebebasan Berkontrak Yang Berorientasi Pada Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan, 2015, p. 26).

b. Azas Konsensualisme

Konsensualisme berasal dari kata Latin *consensus* yang artinya sepakat, berarti dapat diketahui bahwa perjanjian lahir karena telah terlaksananya kesepakatan, atau dapat juga dikatakan bahwa perjanjian itu sudah sah apabila telah tercapainya kata sepakat mengenai sesuatu hal (Soeroso, 2011, p. 16).

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Dapat juga dikatakan asas kepastian hukum, asas ini berkaitan dengan akibat perjanjian. Maksud dari asas Pacta Sunt Servanda ialah bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, mereka tidak boleh melakukan intervensi pada substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak (H.S, 2003, p. 10).

d. Asas Iktikad Baik

Asas Iktikad Baik mengacu pada Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik” maksudnya, asas ini menghendaki agar para pihak dalam menjalankan isi kontrak harus berdasarkan kepercayaan serta kemauan para pihak (H.S, 2003, pp. 10-11).

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Maksud dari asas ini bahwa seseorang yang akan membuat kontrak hanya untuk kepentingan seorang saja, perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya (H.S, 2003, p. 12).

.4.Unsur-unsur Perjanjian

a. Unsur Essentialia

Unsur Essentialia merupakan bagian dari perjanjian yang harus ada, jika unsur Essentialia ini tidak ada, maka bukanlah merupakan perjanjian (bernama) yang dimaksudkan oleh para pihak, tetapi perjanjian lain.

Seperti kata sepakat adalah bagian *essentialia* yang harus ada, contohnya pada perjanjian jual beli ada dinyatakan harga jual belinya, harga jual beli itulah yang dikatakan *essentialia*. Jika dijanjikan tanpa harga, maka peristiwa itu bukanlah perjanjian jual beli, melainkan mungkin perjanjian lain yang berbeda. Dengan kata lain, jika para pihak mengatakan adanya jual beli tetapi tidak menyebutkan harganya, namun para pihak saling menyerahkan suatu benda satu sama lain, maka perbuatan itu bukanlah dikatakan sebagai jual beli. Tetapi, perjanjian tersebut memenuhi ciri perjanjian tukar-menukar. Peristiwa hukum tersebut tidak dapat kita golongan kepada fakta hukum semata karena peristiwa hukum tersebut memenuhi unsur suatu perjanjian bernama yang lain, dalam peristiwa hukum diatas memenuhi unsur perjanjian tukar-menukar (Budiono, 2010, p. 67). Unsur *essentialia* ini merupakan unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, karena jika tidak ada unsur *essentialia*, maka perjanjian yang dimaksudkan yang dibuat oleh para pihak dapat menjadi beda, sehingga menjadi tidak sejalan dan tidak sesuai yang diinginkan oleh para pihak (Widjaja, 2008, p. 86).

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, tanpa harus diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang bersangkutan, misalnya mengenai perjanjian jual beli, selain adanya unsur *essentialia* juga ada unsur *naturalia* yang berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung benda yang dijualnya dari cacat-cacat tersembunyi.

Ketentuan ini tidak bisa disangkal oleh para pihak, karena sifat dari jual beli menghendaki hal yang demikian, Masyarakat tidak akan mau melakukan suatu bentuk jual beli jika penjual tidak mau menanggung cacat-cacat yang tersembunyi yang terdapat dalam benda yang dijualnya (Widjaja, 2008, pp. 88-89).

c. Unsur Accidentalialia

Unsur accidentalialia ialah ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang isinya berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut, accidentalialia termasuk kepada persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian itu. Unsur accidentalialia ini dikatakan sebagai unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, karena tanpa adanya unsur accidentalialia dalam perjanjian, maka perjanjian tersebut tidak dapat mengikat secara hukum, misalnya ketentuan mengenai jangka waktu pembayaran terhadap perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian jual beli, ketentuan mengenai pemilihan domisili, serta ketentuan mengenai cara penyelesaian sengketa jika terjadi sengketa diantara para pihak, maka unsur accidentalialia ini harus secara tegas, jelas dan pasti dimasukkan kedalam perjanjian, sesuai dengan kesepakatan para pihak (Widjaja, 2008, p. 89).

Akta Menurut KUH-Perdata

Sudikno Mertokusumo memberikan pendapatnya mengenai akta, bahwa akta ialah suatu pernyataan yang dibuat secara tertulis dengan sengaja oleh pejabat yang berwenang yang memuat peristiwa-peristiwa hukum dan ditandatangani oleh para pihak, yang digunakan sebagai alat bukti (Sjaifurrachman, 2011, p. 99).

Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang mempunyai suatu nilai pembuktian yang sah yang digolongkan kedalam bukti surat, akta dibedakan menjadi akta otentik serta akta dibawah tangan, pengertian Akta otentik terdapat pada Pasal 1868 KUH-Perdata yang berbunyi “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Akta otentik berfungsi untuk menyatakan telah terjadinya suatu perbuatan hukum yang digunakan sebagai alat pembuktian, akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum memiliki keistimewaan tersendiri yakni digolongkan kepada alat bukti yang sempurna, artinya jika seseorang mengajukan alat bukti berupa akta otentik pada hakim, maka hakim harus menerima serta menganggap bahwa apa yang tertuang dalam akta itu merupakan peristiwa yang benar-benar telah terjadi, dan hakim dapat mengesampingkan alat bukti yang lainnya (Soeroso, 2011, p. 7).

Keabsahan pada akta otenik memiliki 2 (dua) bentuk yakni :

1. *Ambtelijk Acte* atau Akta Pejabat

Akta Pejabat ialah akta yang dibuat oleh seorang pejabat yang diberikan kewenangan dalam melakukan itu, dalam pembuatan akta pejabat ini inisiatif datang dari pejabat itu sendiri bukan berasal dari orang yang namanya tertulis dalam akta, seperti pejabat menyatakan apa yang dilihat dan apa yang dilakukan, pada akta pejabat tidak ada komparisi dan pejabat yang membuat akta tersebut harus bertanggung jawab penuh atas akta yang dibuatnya (Sjaifurrachman, 2011, p. 109).

2. *Partij Acte* atau Akta Para Pihak

Akta Para Pihak ialah akta yang dibuat oleh Pejabat umum yang berwenang berdasarkan inisiatif dari para pihak yang berkepentingan, pada akta ini terdapat komparisi atas keterangan yang menerangkan kewenangan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum yang dituangkan ke dalam akta (Sjaifurrachman, 2011, p. 109).

Terdapat perbedaan sifat diantara kedua bentuk akta tersebut yakni jika pada Akta Pejabat penghadapnya terdiri dari satu orang atau lebih tidak menandatangani akta yang dibuat pejabat, tetap memiliki kekuatan pembuktian yang sah, asalkan Notaris harus memaparkan secara jelas alasan apa yang membuat para pihak tidak menandatangani, sedangkan pada Akta Para Pihak jika salah satu penghadapnya tidak menandatangani Akta yang telah dibuat oleh Pejabat yang berwenang maka dapat diartikan bahwa dia tidak menyetujui perjanjian tersebut, jika penghadap tidak menandatangani akta itu dikarenakan

beberapa alasan seperti keadaan fisik lantaran tangannya sakit atau cedera, atau karena dia tidak pandai menulis sehingga menaruh cap jempol ke dalam akta, alasan-alasan logis seperti itu harus dicantumkan secara jelas oleh notaris kedalam akta (Sjaifurrachman, 2011, pp. 109-110).

Sedangkan akta dibawah tangan ialah akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan tanpa dibuat dihadapan seorang pejabat umum, jika para pihak yang menandatangani surat perjanjian dibawah tangan itu tidak menyangkal tanda tangannya, serta mengakui isi yang tercantum dalam akta tersebut, maka akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang dapat dipersamakan dengan akta otentik (Soeroso, 2011, p. 8).

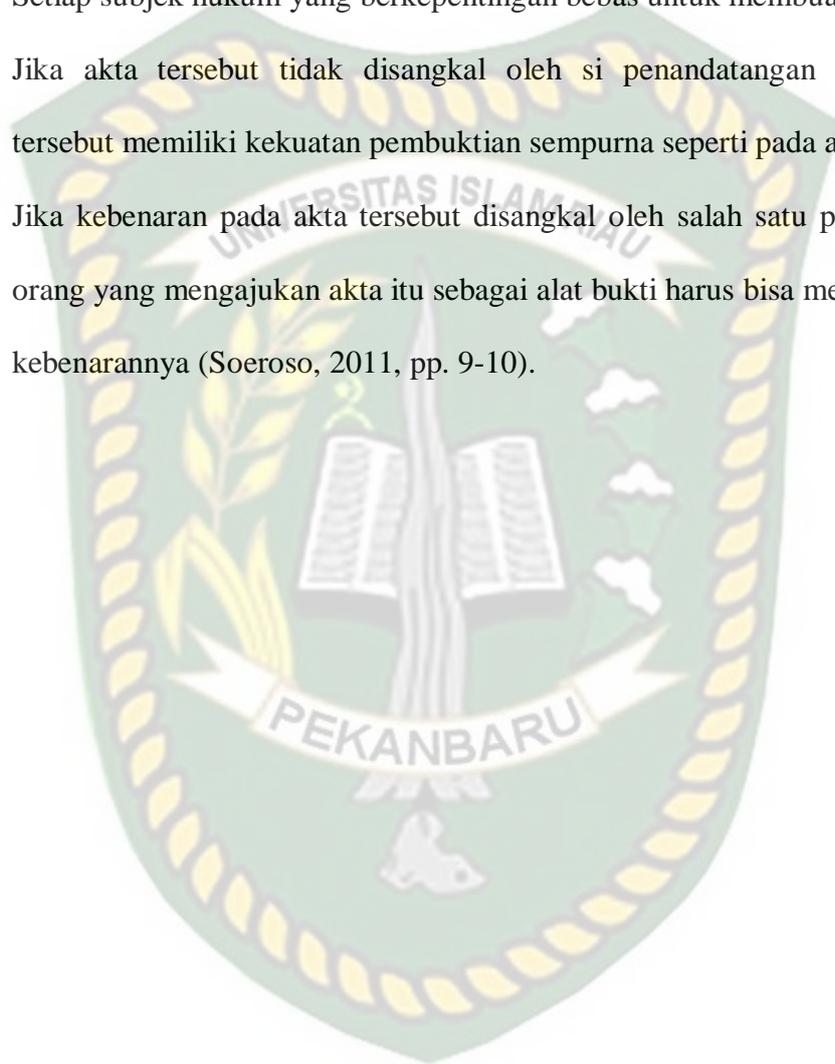
Melihat definisi diatas maka dapat disimpulkan yang menjadi perbedaan antara akta otentik dengan akta dibawah tangan ialah :

Pada akta otentik tercantum dalam Pasal 1868 KUH-Perdata

1. Dalam pembuatannya sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang
2. Mesti dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang
3. Memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, mengenai waktu, tanggal pembuatan, serta dasar hukumnya
4. Jika kebenaran pada akta tersebut disangkal oleh salah satu pihak, maka orang yang menyangkal itu harus bisa membuktikan ketidakbenarannya

Pada akta dibawah tangan

1. Tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas
2. Setiap subjek hukum yang berkepentingan bebas untuk membuatnya
3. Jika akta tersebut tidak disangkal oleh si penandatanganan maka akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna seperti pada akta otentik
4. Jika kebenaran pada akta tersebut disangkal oleh salah satu pihak, maka orang yang mengajukan akta itu sebagai alat bukti harus bisa membuktikan kebenarannya (Soeroso, 2011, pp. 9-10).



B. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Keberadaan jabatan Notaris di Indonesia sangat diterima baik oleh masyarakat, karena dengan adanya Notaris sangat memberikan dampak yang positif pada masyarakat, secara langsung dapat terpenuhi keinginan dari masyarakat/klien yang membutuhkan jasa notaris, serta dengan adanya notaris produk yang dihasilkannya memiliki suatu nilai pembuktian. Secara Filosofi Notaris ialah sebagai suatu sarana untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, sehingga dengan adanya pelayanan, maka masyarakat akan mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum (Sjaifurrachman, 2011, p. 90).

Notaris dalam bahasa inggris disebut *notary*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut *van notaris*, notaris ialah pejabat publik yang berhubungan dalam bidang keperdataan, yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya (HS, Peraturan Jabatan Notaris, 2018, p. 14).

Lembaga Notariat berkembang dan masuk ke Indonesia pada abad ke-17 dengan adanya *Veereenidge Oost Ind. Compagnie* (VOC) di Indonesia yang dibawa oleh Belanda yang merupakan negara bekas jajahan Perancis, yang pada masa itu dikeluarkannya aturan yang mengatur tentang jabatan Notaris yakni Stb. 1860 Nomor 3. Jan Pieterszoon Coen yang pada saat itu menjabat sebagai Gubernur Jenderal Jacarta (sekarang disebut Jakarta) mengangkat seorang notaris untuk mengurus segala keperluan para penduduk dan pedagang di Jakarta yang

disebut *notarium publicium*, lalu diangkatlah Melchior Kerchem sebagai Sekretaris *College van Schepenen* (urusan perkapalan kota) dan juga merangkap sebagai Notaris di Jakarta yang ditugaskan untuk melayani dan melakukan semua surat libel (*smaadschrift*), surat wasiat dibawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akta perjanjian penerangan, surat wasiat (*testament*), perjanjian kawin, serta akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang di perlukan untuk dibuat dari kotapraja. (Darus, 2017, p. 4).

Ketika memasuki masa reformasi terjadi perubahan yang sangat signifikan yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagai pengganti dari Peraturan Jabatan Notaris Stb. 1860 Nomor 3. Seiring dengan berjalannya waktu ketentuan dalam Undang-Undang itu sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat. Maka pada tahun 2014 pemerintah mengeluarkan Undang-Undang yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 sebagai pengganti dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Agustan, 2018, p. 1).

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 (Pasal 1) tentang Jabatan Notaris memberikan pengertian Notaris yaitu :

“Adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Notaris bukanlah pegawai negeri tetapi pegawai pemerintah, walaupun Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tetapi notaris tidak menerima

gaji dan uang pensiun dari pemerintah. Notaris hanya mendapatkan honorarium dari klien yang membutuhkan jasanya, oleh karena itu jabatan notaris bersifat mandiri, tidak berpihak kepada siapapun baik lembaga yang mengangkatnya atau orang yang membayar jasanya (Agustan, 2018, pp. 4-5).

2. Kewenangan Notaris

Menurut pendapat H.D. Stound, pengertian kewenangan ialah keseluruhan aturan-aturan yang timbul karena adanya hak dan kekuasaan yang melekat pada subjek hukum publik untuk melakukan sesuatu dalam hubungan hukum. Sedangkan Pengertian kewenangan notaris adalah kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang kepada notaris untuk membuat akta otentik atau kewenangan lainnya (HS, Peraturan Jabatan Notaris, 2018, pp. 26-27).

Unsur-unsur yang terdapat dalam konsep kewenangan notaris, yaitu :

1. Adanya kekuasaan
2. Ditentukan oleh undang-undang
3. Adanya objek (HS, Peraturan Jabatan Notaris, 2018, p. 27).

Mengacu pada Undang-undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dapat diketahui kewenangan yang melekat pada Notaris dibedakan menjadi dua yaitu:

1. Kewenangan notaris yang terdapat dalam undang-undang tentang jabatan notaris
2. Kewenangan notaris yang terdapat dalam undang-undang lainnya.

Kewenangan notaris yang terdapat dalam undang-undang Nomor 2

Tahun 2014 tentang jabatan notaris, antara lain :

- a. Membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan
- b. Menjamin kepastian tanggal serta penandatanganan akta
- c. Menyimpan akta
- d. Membuat grosse
- e. Membuat Salinan akta
- f. Membuat Kutipan akta
- g. Melakukan *Legalisasi* akta dibawah tangan
- h. *Waarmeking*
- i. Membuat copy dari surat di bawah tangan yang asli
- j. Membuat pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya,
- k. Memberikan Penyuluhan hukum kepada masyarakat
- l. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan
- m. Membuat akta pertanahan risalah lelang (HS, Peraturan Jabatan Notaris, 2018, pp. 28-29).

Sedangkan kewenangan Notaris yang terdapat dalam Undang-Undang lainnya dapat dilihat dalam :

1. Kewenangan notaris menurut KUH-Perdata yakni : membuat akta perjanjian kawin, membuat akta penyerahan piutang-piutang atas nama

dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, membuat akta penjualan, membuat akta pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tidak bergerak, membuat akta pemisahan harta kekayaan, serta membuat surat wasiat (HS, Peraturan Jabatan Notaris, 2018, p. 33).

2. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang perkoperasian, notaris berwenang untuk membuat akta pendirian koperasi (HS, Peraturan Jabatan Notaris, 2018, pp. 33-34).
3. Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, notaris berwenang untuk membuat akta pendirian perseroan terbatas, membuat akta perubahan anggaran dasar, membuat akta penggabungan, peleburan, pengambilalihan, atau pemisahan kemudian berwenang membuat akta peleburan, membuat akta rapat umum pemegang saham (RUPS) serta membuat akta pembubaran perseroan terbatas (HS, Peraturan Jabatan Notaris, 2018, pp. 36-37).
4. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang yayasan, notaris berwenang membuat akta pendirian yayasan, membuat akta perubahan anggaran dasar, serta membuat penggabungan yayasan (HS, Peraturan Jabatan Notaris, 2018, p. 39).
5. Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, notaris berwenang untuk membuat akta ikrar wakaf (HS, Peraturan Jabatan Notaris, 2018, p. 40).
6. Undang-undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang penerbangan jo undang-undang nomor 1 tahun 2009 tentang penerbangan, notaris

berwenang untuk membuat akta hipotek pesawat terbang (HS, Peraturan Jabatan Notaris, 2018, p. 46).

3. Syarat-syarat Diangkat Menjadi Notaris

Di Indonesia profesi notaris dianggap sebagai profesi yang terpadang dan menjanjikan, sehingga banyak sekali masyarakat berlomba-lomba untuk menjadikan dirinya sebagai notaris, jika dilihat beberapa puluh tahun yang lalu sangat sedikit masyarakat yang ingin menjadikan dirinya sebagai notaris, bahkan mereka juga tidak mengetahui adanya keberadaan notaris, sehingga masyarakat yang hendak melakukan perbuatan hukum seperti perjanjian hanya dilakukan oleh kedua pihak itu saja berdasarkan kata sepakat dan rasa percaya satu sama lain tanpa dibuat dihadapan notaris, namun dizaman yang semakin maju ini profesi notaris mengalami peningkatan yang signifikan karena begitu banyaknya masyarakat yang menjadi notaris. Namun tidak setiap orang bisa diangkat menjadi notaris, yang bisa diangkat menjadi notaris ialah orang-orang yang telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh Peraturan Perundang-Undangan, persyaratan tersebut terdiri dari :

1. Haruslah warga Negara Indonesia
2. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa
3. Berusia paling rendah 27 (dua puluh tujuh) tahun
4. Merupakan seorang yang secara jasmani dan rohani sehat yang dibuktikan dengan adanya surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater

5. Memiliki ijazah sarjana hukum dan ijazah strata dua kenontaritan
6. Sudah melakukan magang atau telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling sebentar 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor notaris
7. Tidak sedang berstatus sebagai advokat, pejabat Negara, pegawai negeri, serta tidak memangku jabatan lainnya yang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris menurut undang-undang
8. Belum pernah dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah inkraht (HS, Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta), 2015, pp. 39-40).

Syarat-syarat diatas tersebut adalah syarat kumulatif, maksudnya setiap calon notaris wajib memenuhi syarat itu, jika satu syarat saja tidak dipenuhi maka berakibat calon notaris tidak bisa diberikan izin praktik notaris (HS, Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta), 2015, p. 40).

C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Di dalam kehidupan bermasyarakat manusia sangat membutuhkan jasa dari seorang PPAT untuk melegalkan perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh para pihak, serta dengan dilegalkannya perbuatan hukum tersebut maka akan memberikan suatu nilai pembuktian yang sah yang digolongkan kepada alat bukti tulisan/surat, karena dibuat oleh pejabat yang berwenang yakni PPAT. Pengertian PPAT telah dijelaskan pada Peraturan Perundang-Undangan, yakni :

- a. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan Dengan tanah.

Mengatakan bahwa PPAT ialah :

“Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku” (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, pp. 85-86).

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Memberikan definisi PPAT yakni:

“Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah” (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 86).

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Mengatakan bahwa PPAT merupakan :
“Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu” (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 86).
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
Mengatakan bahwa PPAT ialah :
“Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun” (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 87).
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
Memberikan definisi bahwa PPAT yakni :
“Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun” (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 87).

Dalam kelima peraturan perundang-undangan diatas yang membahas definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah pejabat umum. Berdasarkan pendapat Boedi Harsono, pejabat umum yakni seseorang yang diangkat oleh pemerintah yang

mempunyai tugas dan wewenang untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang tertentu. Menurut pendapat Sri Winarsi pejabat umum memiliki karakter yuridis yang tergolong ke dalam hukum publik yang sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, kewenangannya, serta pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Santoso, 2016, p. 62).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan seorang pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, yakni Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi segala persyaratan-persyaratan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh pemerintah untuk memangku jabatan tertentu dengan jangka waktu tertentu, PPAT tidak diberikan gaji oleh pemerintah walaupun diangkat pemerintah, serta diserahkan kewenangan kepadanya yang bersifat publik yang bertujuan untuk memberikan pelayanan pada masyarakat yang membutuhkan jasanya dalam melaksanakan perbuatan hukum tertentu (Santoso, 2016, p. 63).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukanlah pegawai negeri, berdasarkan Undang-Undang No. 43 Tahun 1999 Pasal 1 angka 1 mengatakan bahwa “Pegawai Negeri adalah setiap warga Negara Republik Indonesia yang telah memenuhi syarat yang ditentukan, diangkat oleh pejabat yang berwenang dan diserahi tugas dalam suatu jabatan negeri, atau diserahi tugas negara lainnya, dan digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” (Santoso, 2016, p. 63).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga bukan sebagai pejabat Negara, karena yang dimaksud dengan pejabat Negara menurut Undang-undang No. 43 Tahun 1999 Pasal 1 angka 4 ialah “pimpinan dan anggota lembaga tertinggi/tinggi Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Pejabat Negara lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang” (Santoso, 2016, p. 63).

PPAT dapat dibedakan ke dalam 3 (tiga) jenis dengan definisi berbeda, yakni antara lain :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Merupakan seorang pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Santoso, 2016, p. 64).

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Merupakan Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk mengerjakan tugas-tugas yang menjadi kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum banyak terdapat PPAT (Santoso, 2016, p. 64).

PPAT sementara diangkat oleh Menteri yang sifatnya hanya sementara saja, yang hanya diperlukan untuk melayani kebutuhan dari masyarakat untuk membuat akta PPAT yang di daerahnya belum cukup terdapat PPAT, ketika di daerah tersebut keberadaan PPAT dirasa sudah cukup banyak dan mampu untuk memenuhi serta

melayani kebutuhan masyarakat maka PPAT sementara tersebut tidak diperlukan lagi, yang dapat diangkat menjadi PPAT sementara adalah Camat dan Kepala Desa (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, pp. 95-96).

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Merupakan pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang ditunjuk karena jabatannya untuk mengerjakan tugas-tugas yang menjadi kewenangan dari PPAT seperti membuat akta PPAT tertentu yang hanya khusus dilakukan dalam rangka pelaksanaan program-program yang dilakukan untuk memberikan pelayanan pada masyarakat yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia serta untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu untuk negara sahabat yang didasarkan pada asas resiprositas dengan pertimbangan dari Departemen Luar Negeri. Asas resiprositas ialah asas timbal balik antara dua Negara yakni antara Indonesia dengan Negara sahabat (Santoso, 2016, pp. 64-65).

2. Tugas Pokok serta Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam bahasa Inggris tugas Pokok dikatakan *the principle tasks*, tugas pokok merupakan suatu pekerjaan yang harus didahulukan untuk dilakukan oleh seseorang dalam hal ini dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Yang menjadi Tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ialah melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, sebelum melakukan pendaftaran tanah, PPAT terlebih dahulu wajib membuat akta, yang dijadikan sebagai bukti

bahwa telah dikerjakan suatu perbuatan hukum, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, pp. 93-94).

Akta yang telah dikerjakan oleh PPAT akan dijadikan sebagai dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan karena perbuatan hukum. Seperti :

- a. Jual beli
- b. Hibah
- c. Tukar menukar
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
- e. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik
- f. Pembagian hak bersama
- g. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan
- h. Serta pemberian hak tanggungan (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 94).

Pengertian wewenang menurut Andi Hamzah merupakan sekumpulan hak yang timbul karena adanya jabatan yang diduduki oleh seorang pejabat untuk mengambil suatu tindakan yang diperlukan agar tugas pekerjaan dapat terlaksana dengan baik. Menurut Philipus M. Hadjon istilah wewenang atau kewenangan sama dengan istilah *bevoeghdheid* dalam hukum Belanda, jika dikaji lebih mendalam terdapat perbedaan antara istilah wewenang atau kewenangan dengan *bovoeghdhei*, perbedaannya dapat terlihat pada karakter hukumnya, istilah

bovoeghdhei pada hukum Belanda dapat digunakan pada konsep hukum privat maupun hukum publik, sedangkan pada hukum Indonesia istilah wewenang atau kewenangan digunakan dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan (Santoso, 2016, p. 108).

S.F. Marbun sependapat dengan konsep yang dikatakan oleh Philipus M. Hadjon menurut S.F. Marbun wewenang memiliki arti suatu kemampuan yang dimiliki oleh seseorang untuk melaksanakan tindakan-tindakan yang bersifat hukum publik. Dapat juga dikatakan bahwa wewenang ialah kemampuan yang dimiliki oleh seseorang untuk bertindak melakukan hubungan hukum dan perbuatan hukum sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya (Santoso, 2016, p. 108).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan kewenangannya harus diketahui daerah kerjanya agar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengetahui wilayah yang menjadi kekuasaannya untuk mengadakan perbuatan hukum tertentu. Yang menjadi wilayah kerja dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah satu wilayah kerja kantor pertanahan, jika suatu saat terjadi pemekaran daerah, seperti kabupaten/kota, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bisa memilih salah satu kabupaten/kota yang dimekarkan, tetapi jika ia tidak memilih maka wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melingkupi wilayah kabupaten/kota ditempat kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berada, bagi PPAT sementara dan PPAT khusus daerah kerjanya meliputi dimana ia ditempatkan oleh pejabat Negara yang menjadi dasar penunjukannya (Santoso, 2016, pp. 99-101).

3. Pemberhentian Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT saat menjalankan kewenangannya seperti membuat perbuatan hukum tertentu tidak dapat seumur hidup dikerjakannya, karena jabatan PPAT dibatasi oleh waktu serta peristiwa-peristiwa lainnya, ada 4 (empat) alasan mengapa PPAT dapat diberhentikan, yakni :

1. Karena meninggal dunia
2. Karena PPAT yang bersangkutan telah berusia 65 (enam puluh lima) tahun
3. Karena menjalankan tugas sebagai notaris yang daerah kedudukannya bukan merupakan daerah kerja sebagai PPAT
4. Karena diberhentikan oleh kepala badan (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, pp. 103-104).

Jabatan PPAT yang diberhentikan oleh Kepala Badan terbagi menjadi dua macam, yaitu :

- a. Diberhentikan dengan hormat

Yakni Kepala Badan memberhentikan PPAT dengan cara yang sopan atau masih memberikan penghargaan yang tinggi pada PPAT tersebut, Kepala Badan memberhentikan PPAT dengan hormat dapat disebabkan karena : keinginan sendiri dari PPAT tersebut, karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya sudah tidak mampu untuk bekerja lagi, karena diangkat menjadi PNS, atau anggota

TNI/POLRI, serta melakukan pelanggaran ringan yang dilarang untuk dilakukan sebagai PPAT seperti :

1. menetapkan uang jasa dengan harga yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan
 2. Pada waktu 2 (dua) bulan setelah cuti berakhir tidak mengerjakan tugasnya kembali
 3. tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya
 4. serta merangkap jabatan (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 104).
- b. Diberhentikan dengan tidak hormat
- Yakni Kepala Badan memberhentikan PPAT dengan cara yang tidak sopan atau tidak memberikan penghargaan yang tinggi pada PPAT tersebut, Kepala Badan dapat memberhentikan PPAT dengan tidak hormat jika : PPAT dijatuhi hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih, jika PPAT melanggar kode etik profesi, serta karena PPAT melakukan pelanggaran berat seperti :
1. Melakukan perbuatan jahat yang dapat mendatangkan sengketa pertanahan
 2. Membuat akta yang dapat menimbulkan sengketa pertanahan
 3. Membuat akta yang bukan merupakan daerah kerjanya
 4. Mencantumkan keterangan yang tidak sah atau tidak sesuai kedalam akta

5. Membuka kantor cabang yang berada di luar atau di dalam daerah kerjanya
6. Melanggar sumpah jabatan PPAT
7. Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak/kuasanya
8. Membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang mana objeknya masih dalam sengketa
9. PPAT tidak membacakan akta yang telah dibuatnya di hadapan para pihak
10. PPAT membuat akta di hadapan pihak-pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum
11. PPAT membuat akta dalam keadaan cuti atau dalam keadaan dikenai sanksi pemberhentian sementara
12. Serta hal-hal lain yang telah ditentukan oleh Kepala Badan (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, pp. 105-106).

Sedangkan berakhirnya jabatan pada PPAT Sementara dan PPAT khusus jika mereka sudah tidak lagi memangku jabatan sebagai Camat atau Kepala Desa (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 104).

Jika PPAT dalam melaksanakan tugas-tugasnya menyimpang dari ketentuan perundang-undangan yang ada maka dapat diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 106).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyebab Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan Negeri Sleman Dalam Perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah seseorang yang diberikan wewenang oleh hukum dalam melakukan pengalihan, memindahkan, dan membebaskan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT bertugas untuk membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dalam melakukan pendaftaran tanah harus diikuti dengan pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT yang digunakan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 1).

Salah satu perbuatan hukum tertentu yakni membuat akta jual beli terdapat 2 (dua) suku kata pada akta jual beli, yakni akta dan jual beli, akta menurut A. Pitlo ialah surat yang dibuat dihadapan pejabat umum yang ditandatangani oleh para pihak yang memerlukan surat itu dan dipergunakan sebagai bukti di persidangan, sedangkan jual beli mendapat pengaturan dalam KUH-Perdata Pasal 1457 BW yang berbunyi :

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak

yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” (Sjaifurrachman, 2011, p. 99).

Sebelum dibuatkannya akta jual beli terlebih dahulu para pihak telah mengadakan jual beli dengan harga yang telah disepakati baik yang berhentuk lisan maupun tulisan, dalam melakukan jual beli yang menjadi subjek hukumnya ialah orang dan badan hukum yang bertindak sebagai penjual dan pembeli, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang ditawarkannya kepada pembeli, dan pembeli berhak untuk membayar harga atas barang yang dibelinya dari penjual. Terdapat orang-orang yang tidak diperbolehkan dalam melakukan perjanjian jual beli, yakni:

- a. Jual beli yang dilakukan oleh suami-istri karena pada saat mereka kawin terjadinya percampuran harta bersama, kecuali bila ada perjanjian kawin
- b. Jual beli yang dilakukan oleh jaksa, juru sita, pengacara, hakim, advokat, yang objeknya berada dalam sengketa
- c. Jual beli yang dilakukan oleh pegawai yang meduduki jabatan umum terhadap barang yang dilelang untuk kepentingan diri sendiri (H.S, 2003, pp. 50-51).

Jual beli merupakan perjanjian *konsensuil* yang ditegaskan pada Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut

dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar” (Subekti, Hukum Perjanjian, 2005, p. 80).

Setelah jual beli terjadi mengacu kepada Pasal 616 KUH-Perdata berbunyi “ penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620” namun hal ini secara khusus telah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatakan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli perlu didaftarkan dengan membuat akta jual beli dihadapan PPAT, akta jual beli ini digunakan sebagai bukti yang sah bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pihak lain serta untuk menghindari dari sengketa yang mungkin akan terjadi.

Suatu akta dikatakan sebagai akta otentik jika akta itu dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Akta jual beli ialah salah satu bentuk akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membuatnya dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang adapun yang menjadi kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik ialah :

a. Kekuatan bukti luar

Suatu akta autentik yang diperlihatkan mesti dianggap sebagai akta autentik, hingga para pihak lawan bisa membuktikan bahwa akta tersebut tidak merupakan akta autentik dikarenakan cacat hukum, atau batal demi

hukum. Dalam hal ini pembuktian terletak pada pihak yang menyangkal keotentikan akta tersebut, pembuktiannya dapat dilakukan dengan cara pihak yang menyangkal akta tersebut melakukan gugatan ke pengadilan, penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta sebagai akta otentik (Sjaifurrachman, 2011, p. 116).

b. Kekuatan pembuktian formil

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta autentik telah dijelaskan dalam pasal 1871 BW yang berbunyi “ suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka selain sekadar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta”.

Yang kesimpulannya membahas mengenai semua keterangan yang terdapat di dalam akta autentik seperti hari, tanggal, bulan, tahun, waktu para pihak menghadap Notaris/PPAT, identitas para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para penghadap, tempat akta tersebut dibuat ialah dianggap benar diberikan dan disampaikan para penghadap kepada pejabat yang membuat keterangan tersebut, jika keterangan yang diberikan penghadap dipermasalahkan oleh pihak yang lainnya maka pihak yang lainnya itu harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal ketidakbenaran atas keterangan yang diberikan penghadap tersebut (Sjaifurrachman, 2011, pp. 116-117).

Kebenaran yang terdapat dalam akta autentik tersebut, tidak saja berisi keterangan maupun pernyataan dari pihak penghadap, melainkan meliputi

kebenaran formil yang dicantumkan oleh pejabat pembuat akta tanah dalam akta tersebut harus dianggap benar, seperti:

1. menyangkut tanggal yang tertera di dalam akta autentik itu
 2. tanda tangan
 3. identitas para pihak (komparasi)
 4. dan tempat akta tersebut dibuat (Harahap, 2009, p. 567).
- c. Kekuatan pembuktian materil

Adalah sesuatu yang berhubungan dengan persoalan apakah benar yang tertuang di dalam akta otentik itu sesuai kenyataannya, yang disampaikan oleh para penghadap maupun oleh seorang pegawai umum yang mencantumkan keterangan tersebut ke dalam akta. Jika ada yang meragukan kebenaran isi akta, maka dia dapat meminta kepada hakim agar akta yang diragukan kebenarannya itu dapat diteliti. (Anonymous, 2011).

Ketika para pihak berperkara menyerahkan akta otentik sebagai bukti di persidangan, hakim wajib menganggap apa yang dituangkan ke dalam akta tersebut adalah benar, selama ketidakbenaran atas akta itu tidak dibuktikan, karena akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna, namun jika ada para pihak yang merasa dirugikan dengan diterbitkannya akta otentik tersebut hakim wajib memeriksa kebenaran yang dinyatakan dalam akta itu (Oeripkartawinata R. S., 2009, p. 66)

Sebelum para pihak mengikatkan dirinya ke dalam perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata yang terdiri dari :

1. “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”
2. “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”
3. “suatu hal tertentu”
4. “suatu sebab yang halal”

Untuk menentukan sahnya suatu perjanjian ada 2 (dua) persyaratan yang harus dipenuhi yakni : persyaratan subjektif dan persyaratan objektif, persyaratan subjektif berhubungan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian tersebut yang harus didasari dengan adanya kesepakatan dan kecakapan, kesepakatan yaitu adanya persesuaian kehendak antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, sedangkan kecakapan adalah kedewasaan seseorang untuk melakukan suatu tindakan hukum, jika suatu akta tidak memenuhi persyaratan subjektif maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak melalui pengadilan. Kemudian persyaratan objektif berhubungan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak yakni suatu hal tertentu, maksudnya objeknya secara jelas dan nyata ada, dan suatu sebab yang halal maksudnya, objek perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral serta kesusilaan. Jika akta tersebut dibuat tidak memenuhi persyaratan objektif maka akta tersebut dinyatakan batal demi hukum, artinya sejak saat akta otentik itu dibuat atau ditandatangani oleh Notaris/PPAT dan para

pihak yang bersangkutan dianggap tidak pernah ada serta tidak memiliki akibat hukum (Soeroso, 2011, p. 24).

Syarat subjektif (sepakat dan kecakapan) dalam akta jual beli merupakan awal akta/kepala akta yang terdiri dari :

1. judul akta
2. nomor akta
3. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun
4. nama lengkap dan tempat kedudukan notaris

walaupun syarat subjektif tidak dipenuhi oleh para pihak yang bersangkutan sepanjang pihak yang lainnya tidak mengajukan pembatalan atas akta itu, maka isi akta yang berisi syarat objektif (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) tetap mengikat para pihak (Adjie, 2011, p. 77).

Sedangkan syarat objektif (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) merupakan isi akta, isi akta ialah perwujudan dari Pasal 1338 KUH-Perdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjiannya, jika akta tersebut tunduk kepada Pasal 1320 KUH-Perdata. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta yang telah dibuat oleh Notaris & PPAT dianggap tidak pernah ada dan bukan merupakan akta otentik, walaupun akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. (HS, Teknik Pembuatan Akta Ppat, 2016, p. 125).

Dalam bagian isi akta terdapat 4 (empat) klausula yang harus dicantumkan yakni :

1. Klausula definisi

Dalam klausula definisi berisi ketentuan umum atau pengertian umum dari keseluruhan substansi akta seperti istilah-istilah yang dimaksud dalam tindakan hukum tertentu yang terdapat pada akta. Tujuan dicantumkannya klausula definisi agar mempermudah dan mengefisienkan klausula-klausula selanjutnya supaya tidak terjadi pengulangan (Adjie, 2011, p. 60).

2. Klausula transaksi

Dalam klausula transaksi menjelaskan rincian mengenai objek yang ditransaksikan, serta penjelasan tentang cara pembayarannya (Adjie, 2011, p. 60).

3. Klausula spesifik

Yakni mencantumkan penjelasan atau keterangan yang bersifat khusus pada akta yang hanya dikenal pada transaksi yang bersangkutan (Adjie, 2011, p. 61).

4. Klausula ketentuan umum

Klausula ketentuan umum pada umumnya dicantumkan pada tiap akta atau perjanjian yang terdiri dari : domisili hukum, tata cara penyelesaian sengketa, pilihan hukum, pengalihan perjanjian, pemutusan perjanjian, force majeure (Adjie, 2011, p. 61).

Dalam Perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn telah terjadi perbuatan hukum sepihak antara Tergugat I dengan Tergugat II (Notaris & PPAT) dengan dibuatkannya akta jual beli atas tanah dan rumah lantai 1 dan 2 tanpa

sepengetahuan Penggugat, yang mana hubungan yang sebenarnya terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Hutang Piutang, Tergugat I bersedia untuk memberikan uang sebesar Rp. 700.000.000 kepada Penggugat dalam waktu 3 bulan, setelah Penggugat memenuhi persyaratan yang diajukan oleh Tergugat I barulah Tergugat I memberikan uang sebesar Rp. 700.000.000 kepada Penggugat secara tunai, namun seiring berjalannya waktu Tergugat I tidak memenuhi janjinya untuk memberikan uang sebesar Rp. 700.000.000 kepada Penggugat padahal persyaratan yang diajukan oleh Tergugat I sudah dipenuhi Penggugat dan hanya memberikan uang sebesar Rp. 150.000.000 sementara sertifikat hak milik atas tanah dan rumah lantai I dan 2 milik Penggugat yang dijadikan sebagai jaminan hutang masih berada di tangan Tergugat I, kesempatan ini diambil oleh Tergugat I untuk melakukan perbuatan yang tidak baik dengan mendatangi kantor Tergugat II (Notaris & PPAT) untuk dibuatkan akta jual beli tanpa sepengetahuan Penggugat.

Akta jual beli tersebut dikatakan batal demi hukum oleh pengadilan karena pada saat akta jual beli itu dibuat tidak memenuhi persyaratan objektif dalam sahnya suatu perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH-Perdata yang telah bertentangan dengan syarat ketiga yang berbunyi “ suatu hal tertentu” menurut KUH-Perdata maksud dari suatu hal tertentu yakni :

- a. Yang bisa menjadi objek dalam perjanjian hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja (Pasal 1332 KUH-Perdata)
- b. Merupakan suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH-Perdata)

- c. Barang yang baru akan ada pada waktu yang akan datang, dapat dijadikan objek dalam perjanjian (Pasal 1334 KUH-Perdata) (Soeroso, 2011, p. 13).

Namun dalam perkara ini tidak ada suatu hal tertentu, karena dalam pembuatan akta jual beli tersebut didasari dengan iktikad tidak baik serta objek yang diperjanjikan tidak ada, jika yang terjadi jual beli maka ada objeknya namun dalam kasus ini tidak ada jual beli yang dilakukan yang ada hutang piutang, dengan jaminan tanah dan rumah lantai 1 dan 2 milik Penggugat, namun Tergugat I secara curang telah membuat akta jual beli melalui tergugat II (sebagai Notaris &PPAT) seolah-olah objek yang dijadikan sebagai jaminan hutang dijadikannya sebagai objek yang sah dalam jual beli.

Akta jual beli juga bertentangan dengan syarat keempat yang berbunyi “suatu sebab yang halal” . Dalam pasal 1335 KUH-Perdata mengatakan :

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”

Dari bunyi pasal tersebut dapat dikatakan yang dimaksud dengan sebab yang halal ialah :

1. Tidak tanpa sebab
2. Tidak sebab yang palsu
3. Tidak sebab yang terlarang (Widjaja, 2008, p. 161).

Kausa yang palsu terjadi jika suatu kausa tidak sesuai dengan kejadian sebenarnya atau yang disimulasikan sehingga menimbulkan kekeliruan terhadap kausanya. Suatu perjanjian dikatakan bukan merupakan suatu sebab yang halal jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, serta ketertiban umum (Budiono, 2010, pp. 112-113).

Seperti yang terdapat dalam akta jual beli ini bukanlah merupakan suatu sebab yang halal, karena kausanya tidak sesuai dengan kejadian yang sebenarnya terjadi, yang mana hubungan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Hutang piutang dimana Penggugat sebagai pihak yang berhutang dengan jaminan hutang berupa tanah dan rumah lantai 1 dan lantai 2, dan Tergugat I sebagai pihak yang berpiutang, sehingga sangat jelas Tergugat I dalam membuat akta jual beli kepada Tergugat II (Notaris & PPAT) tidak memberikan informasi yang sesuai dengan faktanya, serta telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat akta tersebut secara curang dengan itikad tidak baik.

Akta jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat II (Notaris & PPAT) ialah akta yang dibuat berdasarkan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, mengacu pada Pasal 1365 KUH-Perdata mengatakan bahwa perbuatan melawan hukum ialah “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Semenjak adanya putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 pada perkara *Lindenbaum Versus Cohen* telah adanya perluasan definisi mengenai perbuatan melawan hukum yakni jika perbuatan tersebut :

1. Bertentangan dengan hak milik orang lain
2. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik (Fuady, 2013, p. 6).

Untuk mengatakan suatu perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, tidak diwajibkan memenuhi keempat unsur tersebut, tetapi cukup dengan salah satu unsur yang terpenuhi, secara alternatif, sudah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melawan hukum (Suhendro, 2014, p. 117).

Menurut pendapat penulis, dalam perkara putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn, dikategorikan telah bertentangan dengan hak milik orang lain, karena tindakan yang dilakukan Tergugat I menguasai sertifikat hak milik punya Penggugat, yang mana sertifikat itu dikuasainya untuk dijadikan sebagai alas hak dalam pembuatan akta jual beli oleh Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemegang alas hak yang sah atas sertifikat tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena telah menimbulkan kerugian materiil dan kerugian moril bagi Penggugat, yang mengakibatkan akta jual beli karena didasari Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I

dan Tergugat II (Notaris & PPAT) oleh hakim dikatakan sebagai akta jual beli yang batal demi hukum.

Berdasarkan pasal 1365 KUH-Perdata dapat diketahui yang menjadi unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum ialah :

a. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan melawan hukum diawali dengan adanya suatu perbuatan yang dilakukan oleh si pelaku, perbuatan tersebut dapat berupa berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Dalam perbuatan melawan hukum tidak ada unsur “persetujuan atau sepakat” serta tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” seperti yang termuat dalam kontrak. (Fuady, 2013, pp. 10-11).

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan oleh si pelaku harus melawan hukum, semenjak tahun 1919 terdapat perluasan makna mengenai unsur melawan hukum, yakni tidak hanya berupa pelanggaran perundang-undangan tertulis tetapi juga meliputi pelanggaran pada kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat, seperti :

1. Perbuatan yang melanggar hak orang lain
 2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
 3. Perbuatan itu bertentangan pada kesusilaan
 4. Perbuatan yang bertentangan pada sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain
- (Fuady, 2013, p. 11).

c. Adanya kesalahan yang dilakukan pelaku

Agar pelaku bisa dikenai pasal 1365 KUH-Perdata tentang perbuatan melawan hukum, maka perbuatan yang dilakukan pelaku harus didasari dengan unsur kesalahan, suatu tindakan yang dilakukan seseorang yang mengandung unsur kesalahan dapat dimintai tanggung jawab secara hukum (Fuady, 2013, p. 11).

Kesalahan secara sempit meliputi kesengajaan sedangkan secara luas meliputi kesengajaan dan kelalaian (kealpaan) (Suhendro, 2014, p. 231).

d. Adanya kerugian bagi korban

Agar gugatan perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUH-Perdata dapat diterapkan selain adanya unsur kesalahan juga harus ada kerugian yang diderita penggugat, dalam perbuatan melawan hukum mengenal 2 (dua) bentuk kerugian yakni kerugian materil dan kerugian immaterial, berbeda dengan wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil

(Fuady, 2013, p. 13).

e. Adanya sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian

Artinya perbuatan yang dilakukan seseorang menimbulkan kerugian pada pihak lainnya, harus adanya hubungan sebab-akibat, mengenai hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori yakni hubungan factual dan teori penyebab kira-kira, hubungan factual hanya membahas mengenai fakta apa yang telah terjadi, adanya fakta-fakta

dari sebab yang menyebabkan kerugian, asalkan dapat dipastikan tanpa sebab terkait maka kerugian tidak akan pernah ada, sedangkan penyebab kira-kira ialah teori yang muncul dalam praktik agar tercipta kepastian hukum dan keadilan (Associate, 2016).

Berdasarkan penjelasan diatas jika dihubungkan dengan penelitian penulis sudah termasuk kepada perbuatan melawan hukum seperti pertimbangan Hakim yang mengatakan bahwa akta jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat II ialah suatu akta jual beli yang dibuat dengan berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, dengan demikian akta jual beli tersebut tidak sah dan cacat hukum, karena pada pembuatan akta jual beli ini sudah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya suatu perbuatan, dalam perkara ini perbuatan melawan hukum ditandai dengan adanya berbuat sesuatu berupa Tergugat I menguasai sertifikat hak milik atas tanah dan rumah lantai 1 dan 2 punya penggugat untuk dijadikannya sebagai alas hak dalam pembuatan akta jual beli tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sertifikat tersebut, yang mana isi dalam akta jual beli tersebut merupakan permintaan sepihak dari Tergugat I tanpa diketahui oleh Penggugat, sehingga tidak adanya kesepakatan diantara para pihak, karena yang Penggugat ketahui peristiwa hukum yang dilakukannya kepada Tergugat I ialah hutang piutang bukan jual beli, sehingga Penggugat sama sekali tidak mengetahui akan dibuatkannya akta jual beli tersebut.

Kemudian perbuatan tersebut melawan hukum tindakan dari Tergugat II (Notaris & PPAT) membuat akta jual beli dengan mengisi pernyataan yang tidak

benar tanpa diketahui penggugat telah bertentangan dengan Peraturan Kepala Bpn No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian adanya kesalahan pelaku, menurut pengamatan penulis dalam perkara ini kesalahan yang dilakukan pelaku yaitu membuat dan mengisi akta jual beli tanpa sepengetahuan penggugat yang berakibat hukum seolah-olah akta jual beli sah secara hukum.

Unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya kerugian bagi korban juga sudah dipenuhi dalam kasus ini Penggugat mengalami kerugian materil senilai Rp. 12.600.000.000, (*dua belas milyar enam ratus juta rupiah*) dan kerugian immateriil yang mengakibatkan adanya trauma dan tekanan batin juga psikis bagi penggugat beserta keluarga besarnya, yang jika dinilai dengan uang senilai Rp. 25.200.000.000 (*dua puluh lima milyar dua ratus juta rupiah*) karena dengan dikuasainya sertifikat hak milik atas tanah dan rumah lantai 1 dan 2 oleh Tergugat I. Adanya sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian telah dipenuhi dalam kasus ini, dimana perbuatan yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II membuat akta jual beli tanpa seizin Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek yang dijual, sudah sangat jelas menimbulkan kerugian kepada Penggugat berupa kerugian materil dan immaterial. Meskipun Penggugat telah menjabarkan kerugian yang dideritanya yang menjadi salah satu tuntutan dalam gugatan yakni penggantian kerugian, tetapi hakim berpendapat lain ia mengatakan jika Penggugat tidak bisa membuktikan jumlah kerugian materil dan immaterial, sehingga tuntutan tersebut harus ditolak.

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan dihubungkan dengan peraturan-peraturan hukum, hakim mengatakan akta jual beli tersebut batal demi hukum selain karena tidak terpenuhinya syarat objektif dalam perjanjian juga adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II (sebagai Notaris & PPAT).



B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Dalam Perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn.

Hakim memiliki tugas untuk menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan perkara-perkara yang diajukan kepadanya. Hakim saat menjalankan kewenangannya bersifat pasif atau menunggu adanya perkara yang diajukan kepadanya. Hakim tidak diperkenankan menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara dengan alasan tidak ada peraturan hukumnya atau kurang jelas, justru hakim sebagai penegak hukum dia harus menggali, mengikuti, serta memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat (Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009) hingga dia menemukan peraturan yang tepat yang berhubungan dengan perkara yang diajukan kepadanya. Sebelum hakim menjatuhkan putusan terlebih dahulu harus memberikan alasan-alasan yang kuat dalam pertimbangan hukumnya (Mertokusumo, 2013, pp. 122-123).

Pertimbangan Hakim adalah bagian yang sangat penting yang harus dikemukakan di pengadilan yang harus dilandasi dengan keadilan, dan kepastian hukum. Hakim saat mempertimbangkan putusannya harus melengkapi alasan-alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak. Dasar Hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan tidak boleh terlepas dari proses pembuktian serta fakta yang diungkap di persidangan. Fakta yang ditemukan dikaitkan dengan karakter sistem hukum Eropah Kontinental yakni sistem hukum yang digunakan Indonesia, dimana sumber hukum utamanya adalah perundang-undangan atau hukum yang tertulis, sehingga dalam pengambilan keputusan terdapat 2 (dua) hal

yang mesti diperhatikan yakni fakta yang ditemukan dalam persidangan serta peraturan-peraturan yang ada. Putusan Hakim harus dilengkapi dengan pertimbangan hukum yang cukup dan relevan, karena jika putusan yang kurang pertimbangan hukumnya dapat berakibat putusan dapat dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi (Asnawi, 2014, p. 5).

Pertimbangan dalam putusan hakim dibedakan menjadi 2 (dua) yakni:

- a. Pertimbangan tentang duduknya perkara yang berisi ringkasan gugatan, jawaban, replik, duplik, rereplik, reduplik, dan kesimpulan serta bukti-bukti yang diajukan para pihak sehingga dapat diketahui pokok permasalahan dalam perkara, dan bagaimana cara proses pemeriksaan dilakukan (Mulyadi, 2009, p. 163).
- b. Pertimbangan tentang hukumnya, dalam pertimbangan hukum harus berisi:
 - 1) Pokok permasalahan serta dalil-dalil yang diakui oleh para pihak
 - 2) Analisis secara yuridis terhadap segala aspek yang menyangkut fakta-fakta yang terungkap dipersidangan
 - 3) Pertimbangan-pertimbangan hakim secara yuridis dengan mengacu pada doktrin, alat bukti, serta yurisprudensi. Pertimbangan hukum mesti disusun secara logis, sistematis, saling berhubungan, dan saling mengisi satu sama lain
 - 4) Apa yang menjadi tuntutan dari penggugat harus diadili satu per satu sehingga hakim dapat mengambil kesimpulan mengenai apakah

tuntutan dari penggugat tersebut dapat dikabulkan atau tidak dalam amar putusan (Mulyadi, 2009, p. 164).

Hakim dalam menghadapi dan mengakhiri suatu perkara tidak boleh bersikap memihak dalam menentukan pihak mana yang benar dan pihak mana yang tidak benar, tetapi hakim harus bersifat netral. Dalam mengadili suatu perkara yang paling pokok bagi hakim untuk dipentingkan ialah fakta atau peristiwanya dan bukan hukumnya, karena peraturan hukum hanya sebagai alat, sedangkan yang bersifat menentukan ialah peristiwanya. Hakim dalam menemukan kesalahan seseorang dalam suatu perkara dengan menilai dari keseluruhan peristiwa yang telah terjadi, setelah peristiwanya diketahui oleh hakim maka dari peristiwa itulah dapat disimpulkan hukumnya (Mertokusumo, 2013, p. 209).

Sudikno Mertokusomo memberikan pendapatnya mengenai putusan, menurutnya putusan adalah pernyataan yang diucapkan oleh Hakim untuk mengakhiri suatu perkara dalam persidangan yang terbuka untuk umum yang memiliki tujuan agar sengketa antara para pihak dapat terselesaikan. Hakim dalam menyampaikan putusan dilakukan saat tahap pembuktian selesai dan masing-masing para pihak juga telah mengajukan kesimpulannya. Sebelum Hakim menjatuhkan putusan terlebih dahulu melakukan musyawarah majelis yang dilaksanakan dalam sidang yang tertutup untuk memberikan pendapatnya terhadap perkara tersebut seperti menentukan hubungan hukum apa yang terjadi antara para pihak serta putusan seperti apa yang akan dijatuhkan. Dalam Melakukan musyawarah Hakim dapat melakukan 2 (dua) hal yakni :

1. Hakim menetapkan pihak mana yang berhasil membuktikan serta pihak yang tidak berhasil membuktikan.

Dalam tahapan ini, masing-masing Hakim anggota akan mengemukakan pendapatnya tentang fakta-fakta yang terungkap di persidangan setelah para pihak yang berperkara diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil-dalilnya. Masing-masing Hakim anggota akan mempelajari serta memahami secara seksama mengenai kesimpulan yang disampaikan oleh para pihak tersebut (Asnawi, 2014, pp. 13-15).

2. Hakim menetapkan hak-hak serta hubungan hukum apa yang terjadi antara para pihak.

Hakim yang ditunjuk untuk mengadili suatu kasus harus mengetahui secara cermat dan teliti mengenai awal-mulanya kasus tersebut terjadi, hingga di tahap pembuktian hakim harus menelaah bukti-bukti yang diajukan, sehingga hakim dapat menyimpulkan hubungan hukum apa yang sebenarnya terjadi antara para pihak serta siapa yang berhak atas sesuatu (Asnawi, 2014, p. 15).

Dalam setiap putusan yang akan dijatuhi oleh hakim untuk mengakhiri dan menyelesaikan suatu perkara harus memperhatikan 3 (tiga) hal yang paling utama yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian. Ketiga hal itu wajib diterapkan dalam setiap putusan hakim meskipun dalam praktek sulit mewujudkannya, oleh sebab itu, hakim harus berusaha semaksimal mungkin untuk menerapkannya dalam setiap putusan yang akan dijatuhkan, agar jangan sampai putusan hakim tersebut

menimbulkan keresahan dan kekacauan dalam kehidupan bermasyarakat terutama bagi pencari keadilan (Ahmad, 2015, p. 126).

Menurut pemikiran R.Supomo putusan yang dijatuhkan oleh Hakim berdasarkan sifatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yakni : putusan *comdenatoir*, putusan *declaratoir*, dan putusan *konstitutif* (Sinaga, 2015, p. 253).

1. Putusan *Comdenatoir*

Ialah putusan yang menghukum pihak yang kalah agar memenuhi prestasi, maksud dari pihak yang kalah tidak hanya diartikan sebagai akibat dari perjanjian (sebagai pemenuhan prestasi), tapi juga karena perbuatan melawan hukum. Contohnya dalam wanprestasi pihak yang kalah dihukum untuk menyerahkan barang, sedangkan pihak yang kalah dalam melakukan perbuatan melawan hukum dihukum untuk membayar ganti rugi atau permohonan maaf (Sinaga, 2015, pp. 253-254).

2. Putusan *Declaratoir*

Ialah putusan yang menerangkan atau menetapkan keadaan yang sah berdasarkan hukum terhadap pihak yang dimenangkan, pada putusan *declaratoir* tidak perlu dilakukan upaya memaksa karena telah memiliki akibat hukum tanpa tindakan lawan, dan juga penghukuman tidak diperlukan karena putusan tersebut hanya mengandung pernyataan. Namun dalam beberapa kasus putusan pengadilan yang bersifat *declaratoir* juga dapat dijatuhi dengan putusan *comdenatoir* (penghukuman). Contohnya menyatakan para penggugat adalah ahli

waris sah almarhumah, menyatakan penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa (Sinaga, 2015, p. 254).

3. Putusan *Konstitutif*

Ialah putusan yang menciptakan keadaan baru, artinya subjek hukum yang menjadi sasaran dalam putusan tersebut memiliki kedudukan hukum baru, yang diperoleh dari putusan tersebut. Contohnya menyatakan ikatan perkawinan antara penggugat dengan tergugat putus karena perceraian (Sinaga, 2015, pp. 258-259)..

Putusan yang akan dijatuhkan oleh Hakim terhadap suatu sengketa merupakan hasil akhir dari pemikiran yang logis terhadap fakta-fakta hukum yang dihubungkan dengan peraturan-peraturan Hukum. Hakim dalam menjatuhkan putusan dan menemukan hukum harus melawati 3 (tiga) tahapan yang pertama yakni : mengkonstatir, artinya hakim akan menentukan dan memilah peristiwa atau fakta hukum apa yang menjadi persengketaan di antara para pihak, yang kedua mengkualifisir pada tahap ini hakim akan mencari, menelaah serta menemukan hukum melalui perundang-undangan dan sumber hukum lainnya yang sejalan dengan apa yang menjadi pokok perkara dalam kasus tersebut, kemudian yang ketiga tahap mengkonstituir, artinya hakim akan menetapkan atau menerapkan hukum terhadap fakta yang telah ditemukan dalam pokok perkara tersebut. Ketiga tahapan tersebut harus ditempuh oleh hakim agar dapat mewujudkan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan (Asnawi, 2014, p. 19 dan 125).

Putusan Hakim memiliki kekuatan yang mengikat sejak diucapkan dan baru memiliki kekuatan yang berlaku setelah putusan memperoleh kekuatan

hukum yang tetap. Sedangkan setelah putusan tersebut dilaksanakan, putusan itu hanya sebagai sumber hukum dan tidak lagi memiliki kekuatan yang mengikat (Mertokusumo, 2013, p. 125).

Putusan Hakim terdiri dari putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap serta putusan Hakim yang belum memiliki kekuatan hukum yang tetap, putusan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap artinya putusan yang menurut ketentuan Undang-Undang tidak menggunakan upaya hukum biasa, sedangkan putusan yang belum memiliki kekuatan hukum yang tetap ialah putusan yang berdasarkan ketentuan Perundang-Undangan masih bisa mengajukan upaya hukum dalam melawan putusan tersebut, seperti perlawanan (*verzet*), banding, dan kasasi (Makarao, 2009, p. 131).

Putusan Hakim yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*) dalam perkara perdata memiliki 3 (tiga) jenis kekuatan yakni :

1. Kekuatan Mengikat

Putusan yang sudah diucapkan oleh hakim di muka persidangan memiliki kekuatan mengikat tidak hanya berlaku kepada para pihak yang berperkara tetapi kepada pihak lain juga, terutama bagi pihak yang mempunyai kepentingan secara langsung ataupun tidak langsung terhadap objek sengketa. Putusan Hakim digolongkan kepada akta otentik karena memiliki kekuatan pembuktian sempurna serta mengikat. Putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap tidak bisa diganggu gugat, karena putusan tersebut mempunyai kekuatan yang mengikat yang oleh

sebab itu apa yang diputus Hakim harus dianggap benar. Putusan Hakim yang memiliki kekuatan mengikat mengakibatkan hakim tidak boleh memutus pokok perkara/sengketa yang sama yang sudah pernah diadili sebelumnya (Asnawi, 2014, p. 41).

2. Kekuatan Pembuktian

Putusan pengadilan dianggap sebagai akta otentik yang berbentuk tertulis yang dibuat oleh Hakim berdasarkan ketentuan yang diatur dalam hukum acara, dikarenakan putusan pengadilan dianggap sebagai akta otentik maka mempunyai kekuatan untuk membuktikan sesuatu jika dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak yang berperkara (Asnawi, 2014, p. 42).

3. Kekuatan Eksekutorial

Jika Putusan sudah dinyatakan memperoleh kekuatan hukum tetap maka dapat diterapkan kekuatan eksekutorial, yakni kekuatan untuk dilaksanakan secara sukarela atau melalui upaya eksekusi oleh pengadilan jika pihak yang dinyatakan kalah tidak melaksanakan putusan secara sukarela (Asnawi, 2014, p. 42).

Dalam perkara ini saat proses jawaban dari Pihak Tergugat I menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I bukanlah hubungan hutang piutang seperti yang dikatakan Penggugat tetapi hubungan yang dilakukan ialah jual beli, dimana Penggugat sendiri dengan penuh kesadaran datang kepada Tergugat II untuk menyampaikan keinginannya melakukan jual beli kepada Tergugat I terhadap objek tanah dan rumah yang dituangkan ke dalam akta jual beli dihadapan Tergugat II, pernyataan ini tentu saja berbanding terbalik dengan apa

yang dikatakan Penggugat, sehingga Hakim perlu menghadirkan saksi-saksi, dari kesaksian yang diberikan dalam persidangan telah menerangkan bahwa tidak pernah ada yang melihat atau mengetahui adanya peristiwa jual beli, tetapi yang ada hutang-piutang setelah hakim merasa cukup untuk menilai bukti-bukti yang dihadirkan, maka hakim akan memberikan pertimbangan hukumnya.

Pertimbangan Hukum merupakan suatu pendapat yang dinyatakan oleh Hakim untuk memperkuat dan mendukung putusannya yang dituangkan dalam amar putusan dengan bacaan “mengadili”. Seseorang yang merasa keberatan atas putusan tersebut terlebih dahulu harus memahami dengan baik dan teliti mengenai pertimbangan hukum sebelum mengajukan keberatan atas putusan itu (Sinaga, 2015, pp. 221-222).

Adapun yang menjadi pertimbangan majelis Hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn adalah :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat dalam dalilnya pada pokoknya adalah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membuat akta jual beli nomor : 76/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II secara curang dan itikad tidak baik sehingga akta tersebut harus dicabut karena tidak sah dan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-16, Majelis Hakim sebelumnya telah menguraikan bahwa akta jual beli nomor 76/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II adalah suatu akta jual beli yang dibuat dengan berdasarkan

suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan demikian akta jual beli tersebut tidak sah dan cacat hukum dan tidak bisa dijadikan sebagai dasar membalik nama sertipikat Hak Milik Nomor 3197 ke atas nama Tergugat I, dengan demikian petitum ini juga dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 17 dan 18 yang mana keduanya saling berkaitan, yaitu mengenai akta jual beli nomor 76/2016 yang sebelumnya oleh majelis Hakim telah dipertimbangkan sebagai akta yang tidak mempunyai dasar alas yang sah dan benar sehingga segala perbuatan yang berdasar atas akta jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok dalam gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas transaksi Jual Beli Nomor 76/2016 tanggal 20 Desember 2016 dan juga menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan tanah dan rumah objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi.

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara telah dipertimbangkan bahwa perbuatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam membuat akta jual beli nomor 76/2016 melalui Tergugat II Konvensi adalah suatu perbuatan yang melawan hukum dikarenakan dasar untuk melakukan pembuatan jual beli tersebut berdasarkan suatu perbuatan yang curang dikarenakan hal tersebut tidak diketahui dengan pasti oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi karena

sepengetahuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi hal tersebut adalah pemenuhan syarat-syarat hutang piutang antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kovensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Kovensi, dengan demikian dasar pembuatan akta jual beli tersebut oleh majelis Hakim dinyatakan tidak sah.

Menurut penulis pertimbangan-pertimbangan majelis hakim diatas saat memutuskan perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn sudah didasari dengan kecermatan dan kehati-hatian, serta pertimbangan-pertimbangan yang dikemukakan oleh Hakim sudah tepat dari segi yuridis dan sosiologis, dimana setelah Hakim melakukan tahap konstatir, kualifikasi, dan konstitur diperoleh fakta Hukum yang sebenarnya terjadi, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I bukanlah hubungan untuk dibuatkan akta jual beli melalui Tergugat II selaku Notaris & PPAT, tetapi yang terjadi adalah Hubungan Hutang Piutang dengan jaminan atas tanah dan rumah lantai 1 dan 2 milik Penggugat. Akta Jual Beli yang telah diterbitkan Tergugat II (Notaris & PPAT) dianggap sebagai akta yang tidak sah, tidak benar, tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna, cacat hukum dan akta tersebut harus dicabut dikarenakan bertentangan dengan Pasal 1320 KUH-Perdata ayat (3) dan (4) dan Pasal 1365 KUH-Perdata.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang sudah penulis bahas dalam bab-bab terdahulu maka dapat diketahui yang menjadi kesimpulan dalam skripsi ini ialah :

1. Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II pada perkara nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn dinyatakan oleh Hakim sebagai akta yang batal demi hukum, karena saat pembuatannya tidak memenuhi syarat objektif dalam perjanjian yakni suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, serta adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II (Notaris & PPAT) pada Penggugat berupa menguasai sertifikat hak milik atas tanah dan rumah lantai 1 dan 2 untuk dijadikan sebagai alas hak dalam pembuatan akta jual beli melalui Tergugat II (Notaris & PPAT) tanpa sepengetahuan Penggugat.
2. Pertimbangan majelis Hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn didasari dengan fakta-fakta yang diungkap dipersidangan yakni tidak terpenuhinya syarat objektif dalam pembuatan akta jual beli, serta adanya serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II (Notaris & PPAT) terhadap Penggugat yakni membuat dan mengisi akta jual beli tanpa sepengetahuan Penggugat dan dengan fakta yang telah ditemukan tersebut dihubungkan dengan peraturan hukum, sehingga

pertimbangan hakim tersebut sudah didasari dengan alasan yang tepat yang sesuai dengan aturan-aturan hukum.

B. Saran

Dari hasil penelitian yang telah penulis simpulkan diatas, maka ada beberapa saran yang akan penulis berikan yakni :

1. Notaris & PPAT dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik berupa perbuatan hukum tertentu, harus berdasarkan etika profesi serta tunduk kepada peraturan yang mengaturnya, jangan hanya mementingkan fee atau uang jasa yang diterima dari kliennya tetapi rela melakukan kecurangan atau memanipulasi fakta yang mengakibatkan ada pihak yang dirugikan.
2. Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum harus memaparkan pendapatnya disertai dengan alasan-alasan yang logis dan sistematis yang kemudian dihubungkan dengan ketentuan hukum yang mengaturnya, agar putusan yang nantinya dijatuhkan oleh Hakim dilandasi dengan keadilan dan kepastian hukum, serta tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang bersengketa.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Amiruddin & H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.

Efendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

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

Harlen Sinaga, *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil*, Erlangga, Jakarta, 2015.

Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

H. Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

_____, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*
PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.

_____, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

H.P.Panggabean, *Hukum Pembuktian Teori-Praktik Dan Yurisprudensi Indonesia*, PT Alumni Bandung, 2012.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PTRajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008.

Khairulnas dan Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata*, UII Press, Yogyakarta, 2018.

Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.

M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

M. Natsir Asnawi, *Hermeneutika Putusan Hakim*, UII Press, Yogyakarta, 2014.

Moh. Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2009.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, 2009.

Sjaifurrachman, *Aspek pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.

- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak & Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya Malang, Surabaya, 1981.
- Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2003.
- Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013.
- Suhendro, *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi & Perbuatan Melawan Hukum Dalam Wacana Akademik dan Praktik Yudisial*, UII Press, Yogyakarta, 2014.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Jurnal

Admiral, *Aspek Hukum Kontrak Leasing Dan Kontrak Financing*, Uir Law Review, VOL. 02 NO. 02 Tahun 2018, hlm. 397.

_____, *Kebebasan Berkontrak Yang Berorientasi Pada Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Jurnal Mahkamah, VOL.7 NO.1 Tahun 2015, hlm.26.

Arifin Bur & Desi Apriani, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*. Uir Law Review, VOL .01 NO.02 Tahun 2017, hlm.132.

Riadi Asra Ahmad, *Peranan Alat Bukti Sumpah Menurut Hukum Acara Perdata Di Pengadilan*. Jurnal Mahkamah, VOL.7 NO.2 Tahun 2015, hlm.126.

Tati Nengsih, *Dewasa Untuk Melakukan Perbuatan Hukum*. Jurnal Mahkamah, VOL.6 NO.2 Tahun 2014, hlm.141.

4. Kamus

Jonaedi Efendi, Ismu Gunadi Widodo, dan Fifit Fitri Lutfianingsih, *Kamus Istilah Hukum Populer*, Prenamedia Group, Jakarta, 2016.

Nanda Yunisa, *Kamus Standar Bahasa Indonesia*, Victory Inti Cipta, Jakarta, 2017.

Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.

Tim Prima Pena, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Terbaru*, Gitamedia Press, Jakarta, 2015.

5. Internet

<https://urai28imam.blogspot.com/2011/04/kekuatan-pembuktian-aktaotentik.html?m=1> diakses tanggal 4 Maret 2020 Jam 15.00 Wib.

<http://pengacaramuslim.com/perbuatan-melawan-hukum-pmh> diakses tanggal 4 Maret 2020 Jam 16.00 Wib.