

Eksistensi Akta Notariil dalam Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Terdapat Cacat Administrasi (Studi Kasus di Kabupaten Kulon Progo)

Desiana Fauziah Yasmin¹

Abstract

The failure to conduct a certificate check in a Sale and Purchase Deed results in administrative defects, rendering it ineligible for registration with the Land Office. This situation causes losses to both the parties involved and the Land Deed Official who signed and recorded the deed in the Land Deed Official's Deed Register. Consequently, a new Sale and Purchase Deed and a notarial deed of cancellation for the defective Sale and Purchase Deed are required. This research aims to investigate the process of creating a notarial deed to cancel a Sale and Purchase Deed that contains administrative defects, as well as to determine the legal implications of the existence of the notarial deed of cancellation on land registration activities at the Kulon Progo District Land Office. This study is a normative-empirical research that employs both normative legal and empirical legal approaches. The subjects of the study are an informant from the Land Office of Kulon Progo District's Section for Determination of Rights and Registration, as well as a respondent from the Notary or Land Deed Official in the working area of Kulon Progo District. The research data is collected from primary and secondary sources, using literature review and interviews as data collection methods. The data analysis techniques used for this research are data collection, data presentation, and drawing conclusions. The research findings conclude that the notarial deed of cancellation can be valid and recognized in practice at Kulon Progo District.

Keywords: *Administrative Defects, Land Registration, Notarial Deed of Cancellation, Sale and Purchase Deed*

Abstrak

Akta Jual Beli yang tidak dilakukan cek sertifikat menyebabkan cacat administrasi sehingga tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Hal tersebut tentunya merugikan para pihak dan juga PPAT itu sendiri karena akta telah ditandatangani dan dibukukan pada Buku Daftar Akta PPAT. Oleh karena itu diperlukan Akta Jual Beli baru dan akta pembatalan notariil atas akta yang cacat administrasi tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pembuatan akta notariil untuk membatalkan Akta Jual Beli yang mengandung cacat administrasi, dan untuk mengetahui bagaimana akibat hukum keberadaan akta notariil atas pembatalan tersebut terhadap kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo. Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif-empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Subjek dari penelitian ini terdiri dari narasumber Kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, dan responden Notaris/PPAT wilayah kerja Kabupaten Kulon Progo. Data penelitian ini berasal dari data primer dan data sekunder. Cara pengumpulan data penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan dan wawancara. Teknik analisis data penelitian ini adalah pengumpulan data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa akta pembatalan notariil tersebut dapat berlaku dan diakui keabsahannya dalam praktik lapangan di Kabupaten Kulon Progo.

Kata kunci: Akta Jual Beli, Akta Pembatalan Notariil, Cacat Administrasi, Pendaftaran Tanah

Pendahuluan

Setiap kegiatan peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan pembebanan hak tanggungan dibutuhkan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kegiatan tersebut meliputi perbuatan hukum yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998), diantaranya: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak

¹Desiana Fauziah Yasmin, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, E-mail: desianafy@mail.ugm.ac.id.

Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dalam setiap pembuatan aktanya, termasuk akta jual beli hak atas tanah, PPAT harus mengikuti prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Salah satu prosedur atau kegiatan administratif yang wajib ditaati adalah melakukan pemeriksaan kesesuaian data fisik dan yuridis atas tanah, atau biasa dikenal dengan istilah pengecekan sertipikat. Hal ini merupakan langkah yang tidak boleh dilewati guna memenuhi syarat formil keabsahan akta PPAT yang akan dibuat.

Akta Jual Beli hak atas tanah termasuk dalam kategori akta autentik karena pembuatannya diatur oleh peraturan perundang-undangan yang dibuat dihadapan PPAT. PPAT wajib memastikan dalam proses pembuatan aktanya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memenuhi syarat formil dan materil sahnya perjanjian. Berdasarkan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata), bila terdapat suatu akta autentik yang cacat pada bentuknya sehingga tidak dapat berlaku sebagai akta autentik, maka kekuatan akta tersebut menjadi akta di bawah tangan. Akta Jual Beli hak atas tanah yang terdapat cacat pada bentuknya menyebabkan tidak terpenuhinya syarat formil sehingga akta tersebut akan kehilangan sifat autentiknya dan menjadi batal. Hal tersebut dapat menimbulkan kerugian pada para pihak yang bersangkutan dan memberikan peluang kepada mereka untuk menuntut ganti rugi kepada Notaris atau PPAT yang bersangkutan karena kelalaiannya.² Bila seorang Notaris tidak membuat akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang tentang Jabatan Notaris) maka Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian sementara dari jabatannya.³

Akta merupakan pembuktian tulisan yang memiliki fungsi sebagai *formalitas causa* (fungsi formil) dan *probationis causa* (alat bukti).⁴ Akta autentik akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bila memenuhi fungsi-fungsi tersebut. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa setiap orang pasti pernah melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak. Hal yang tidak boleh dilupakan adalah pentingnya bentuk pertanggungjawaban atas kesalahan yang dibuat bila menyebabkan kerugian kepada orang lain. Pejabat umum seperti Notaris dan PPAT yang dituntut bekerja secara profesional juga pasti pernah melakukan kesalahan dalam praktiknya.

Di Kabupaten Kulon Progo terdapat kasus mengenai pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah menggunakan akta notariil. Mulanya para pihak selaku penjual dan pembeli menghadap Notaris/PPAT X (nama disamarkan) yang berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo untuk membuat suatu Akta Jual Beli hak atas tanah. Akta tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT X pada kedudukannya sebagai PPAT. Setelah akta dibuat dan ditandatangani para pihak, Notaris/PPAT X mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo. Ketika akta tersebut dikoreksi oleh pihak Kantor

²R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 32.

³Muhammad Irayadi, "Akibat Hukum Bagi Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah", Jurnal Advokatura Indonesia, Volume 1, Nomor 1, April 2022, hlm. 126-127.

⁴M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 563.

Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, ditemukan adanya cacat administrasi karena Notaris/PPAT X belum melakukan pengecekan sertifikat atas objek tanah dalam Akta Jual Beli tersebut. Karena akta tersebut telah ditandatangani para pihak dan dibukukan dalam Buku Daftar Akta PPAT, Notaris/PPAT X memberikan saran hukum kepada pihak penjual dan pembeli untuk membatalkan Akta Jual Beli tersebut dengan membuat akta pembatalan notariil. Akta pembatalan tersebut akan dibuat oleh Notaris/PPAT X pada kedudukannya sebagai Notaris. Setelah Akta Jual Beli tersebut dibatalkan para pihak kembali menghadap Notaris/PPAT X untuk membuat Akta Jual Beli baru terhadap objek tanah yang sama dengan memenuhi syarat administrasi lengkap. Sebagai bentuk tanggung jawab atas kelalaiannya, Notaris/PPAT X tidak membebaskan honorarium terhadap pembuatan akta-akta tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji eksistensi akta notariil dalam pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang terdapat cacat administrasi karena hingga kini belum ada peraturan yang mengatur secara eksplisit mengenai tata cara pembatalannya. Dengan menganalisis studi kasus yang spesifik di Kabupaten Kulon Progo, diharapkan penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang peran dan kekuatan akta notariil bila terdapat cacat administrasi pada pendaftaran jual beli hak atas tanah. Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan rekomendasi yang berguna bagi praktisi hukum, Notaris, PPAT dan pemerintah atau instansi terkait dalam mengatasi permasalahan akta jual beli hak atas tanah yang terdapat cacat administrasi.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas penulis tertarik untuk membuat rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pelaksanaan pembuatan akta notariil pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi di Kabupaten Kulon Progo?
- 2) Bagaimana akibat hukum akta notariil pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi terhadap kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo?

Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁵ Metode pendekatan penelitian ini menggunakan dua macam pendekatan, yaitu pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti suatu kasus yang terjadi pada subjek dari objek yang akan diteliti, kemudian data yang didapatkan dari penelitian tersebut dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan mengenai objek pembahasan penelitian.

⁵Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 134.

Data penelitian ini berasal dari dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara secara langsung kepada narasumber dan responden. Data sekunder penelitian ini meliputi berbagai macam bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan ensiklopedia. Cara pengumpulan data penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan dan wawancara. Alat pengumpulan data penelitian ini adalah studi dokumen untuk mengumpulkan data yang ada, yaitu dengan mengumpulkan data dan informasi baik berupa buku, karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan dan bahan hukum tertulis lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

Data penelitian ini juga didapatkan dengan cara melakukan wawancara mendalam kepada subjek penelitian. Subjek penelitian ini meliputi seorang narasumber yaitu Bapak Andi Reza Fitriani selaku Kepala Seksi (Kasi) Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dan seorang responden yaitu Notaris/PPAT X selaku pejabat umum yang membuat akta notariil pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi, yang daerah kerjanya berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo. Lokasi penelitian ini terletak di Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Alasan memilih Kabupaten Kulon Progo sebagai lokasi penelitian adalah karena penulis menemukan kasus pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi dengan akta notariil yang dialami langsung oleh Notaris/PPAT X, berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo. Teknik analisis data penelitian ini adalah pengumpulan data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Akta notariil yang dibuat oleh Notaris/PPAT X untuk membatalkan Akta Jual Beli hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi merupakan akta autentik (selanjutnya disebut akta pembatalan). Pengertian akta autentik berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, untuk maksud itu di tempat dimana akta dibuat.

Akta notariil sebagai akta autentik harus memenuhi beberapa syarat, yang pertama adalah akta autentik harus dibuat dalam *bentuk* yang ditentukan oleh undang-undang. Kata “bentuk” di sini memiliki makna bahwa pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang. Syarat yang kedua adalah akta autentik harus dibuat *di hadapan* atau *oleh* pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Kata “di hadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat “oleh” pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain). Syarat yang ketiga adalah bahwa pejabatnya harus *berwenang*, untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. “Berwenang” dalam hal ini khususnya menyangkut jabatannya, jenis akta yang dibuatnya, hari dan tanggal pembuatan akta, dan tempat akta dibuat.⁶

⁶Tan Thong Kie, Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris, PT Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2011, hlm. 441-442.

Agar berkekuatan layaknya sebagai akta autentik, akta notariil tersebut harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut di atas dan bersifat kumulatif atau harus meliputi semuanya. Walaupun akta yang dibuat telah ditandatangani para pihak, bila tidak memenuhi salah satu syarat dari yang telah dijabarkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan.⁷ Akta notariil mempunyai kekuatan pembuktian kuat dan sempurna, sehingga dikenal dengan adanya asas praduga sah (*presumptio iustae causa*) yang artinya akta yang dibuat oleh Notaris harus dianggap berlaku secara sah dan mengikat para pihak sesuai dengan apa yang tertulis di dalam akta, sampai ada keputusan produk hukum yang berkekuatan hukum tetap yang membantah dan menyanggah akta tersebut.⁸

Menurut Jenifer Maria dalam jurnalnya yang berjudul “Pembatalan Akta Notariil Oleh Notaris”, apabila suatu akta menjadi objek permasalahan diantara para pihak atau dengan pihak ketiga maka terdapat dua upaya yang dapat dilakukan:⁹

- 1) Para pihak kembali menghadap ke Notaris untuk membuat akta pembatalan terhadap akta yang dipermasalahkan tersebut. Inisiatif pembatalan murni berasal dari para pihak dan mereka telah sepakat untuk tidak lagi terikat dengan akta autentik yang pernah dibuat;
- 2) Apabila tidak ada kesepakatan diantara para pihak, atau inisiatif pembatalan datang dari pihak ketiga, maka upaya hukum yang dapat ditempuh adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dengan mengajukan dalil dan bukti-bukti untuk membatalkan akta tersebut.

Upaya hukum yang pertama adalah adanya inisiatif pembatalan akta yang berasal dari kehendak para pihak. Para pihak telah sepakat untuk tidak lagi melanjutkan hubungan hukum sebagaimana dimaksud di dalam akta yang dimintakan pembatalan. Upaya pembatalan akta semacam ini selaras dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1420 K/Sip/1978, tertanggal 1 Mei 1979. Inti dari isi putusan tersebut adalah bahwa pengadilan tidak berwenang untuk membatalkan akta Notaris, tetapi hanya dapat menyatakan akta Notaris tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Hal tersebut mengandung makna eksistensi atau keberadaan akta autentik yang dibuat oleh Notaris masih ada dan hanya para pihak yang bersangkutan yang dapat membatalkan akta tersebut. Notaris atas permohonan para pihak dapat membuat akta baru perihal pembatalan akta yang telah dibuat sebelumnya. Di dalam akta baru tersebut dinyatakan bahwa akta sebelumnya tidak lagi memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak karena telah terjadi kesepakatan

⁷Irma Devita Purnamasari, “Akta Notaris Sebagai Akta Otentik”, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-notaris-sebagai-akta-otentik-lt550c0a7450a04>, diakses tanggal 19 September 2022.

⁸Amrizakar, Tabir Kesaktian Akta Notaris, Khalifah Mediatama, Depok, 2020, hlm. 129.

⁹Jenifer Maria, “Pembatalan Akta Notariil Oleh Notaris”, Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan Lembaga Penelitian dan Pendidikan (LPP) Mandala, Volume 4, Nomor 4, November 2020, hlm. 412.

diantara para pihak untuk tidak lagi saling terikat dengan hak dan kewajiban yang ada di dalam akta tersebut.¹⁰

Dari uraian di atas dapat dipahami bahwa produk hukum yang dapat membatalkan suatu akta autentik adalah dengan cara membuat akta autentik baru. Seperti halnya dalam kasus ini yang membatalkan Akta Jual Beli hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi (selanjutnya disebut Akta Jual Beli lama) adalah akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris (Akta Notariil). Pembatalan akta tersebut dibuat atas dasar kesepakatan pihak penjual dan pembeli yang telah menandatangani Akta Jual Beli lama. Asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian turut menjadi landasan dibuatnya akta pembatalan tersebut. Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Selain asas kebebasan berkontrak, akta pembatalan tersebut juga dilandasi dari Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang tentang Jabatan Notaris mengenai kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik. Berdasarkan pasal tersebut Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Fokus penelitian dalam kasus ini adalah tentang pelaksanaan dan akibat hukum dari eksistensi akta notariil pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi. Dari segi waktunya, pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah dibagi menjadi dua, yaitu: pembatalan akta yang dilakukan sebelum didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan pembatalan akta yang dilakukan setelah didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Berdasarkan kronologi kasus yang dialami Notaris/PPAT X, pembatalan akta tersebut dilakukan sebelum didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT X, mulanya beliau telah membuat Akta Jual Beli hak atas tanah atas permintaan pihak penjual dan pembeli. Setelah Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh para pihak, Notaris/PPAT X menjalankan kewajibannya untuk mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo sesuai dengan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Ketika akta tersebut dikoreksi oleh korektor dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, ditemukan adanya cacat administrasi dalam akta tersebut berupa belum dilakukannya cek sertipikat terhadap objek tanahnya. Oleh sebab itu pendaftaran Akta Jual Beli tersebut tidak dapat dilanjutkan karena tidak memenuhi syarat formil keabsahan akta. Selanjutnya Notaris/PPAT X memberitahukan kepada pihak penjual dan pembeli bahwa Akta Jual Beli tersebut tidak dapat didaftarkan karena terjadi kesalahan prosedur administratif dari dirinya selaku

¹⁰Ibid.

PPAT. Berhubung akta tersebut telah ditandatangani para pihak dan dibukukan dalam Buku Daftar Akta PPAT, Notaris/PPAT X memberikan pendapat hukum mengenai solusi dari permasalahan tersebut adalah dengan membuat akta pembatalan atas Akta Jual Beli lama, dan membuat Akta Jual Beli yang baru terhadap subjek dan objek dari akta sebelumnya dengan menjalani perbaikan prosedur administratif (selanjutnya disebut Akta Jual Beli baru) yang disepakati secara sukarela oleh para pihak.

Selanjutnya setelah para pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani akta pembatalan dan Akta Jual Beli baru, dilakukan pendaftaran terhadap Akta Jual Beli baru tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo bersamaan dengan melampirkan salinan akta pembatalan dan salinan Akta Jual beli lama. Minuta akta pembatalan dan minuta Akta Jual beli lama juga harus disimpan di kantor Notaris/PPAT X untuk menjalani protokol Notaris dan PPAT. Penyimpanan salinan Akta Jual Beli lama di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo perlu dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan akta tersebut agar tidak beredar atau jatuh kepada orang lain yang tidak berkepentingan.¹¹

Pasal 45 huruf g PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa suatu perbuatan hukum, termasuk jual beli hak atas tanah, dapat berpotensi dibatalkan oleh para pihak (penjual dan pembeli) sebelum didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andi Reza Fitriani selaku Kepala Seksi (Kasi) Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, kasus pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah karena terdapat cacat administrasi yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT X atas kesepakatan penjual dan pembeli termasuk dalam kategori pembatalan akta PPAT pra pendaftaran (sebelum pendaftaran di Kantor Pertanahan). Dasar hukum kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan PPAT telah diatur dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, yang menjelaskan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Mengenai pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah oleh PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam peraturan yang telah disebutkan di atas mengatur perihal kewajiban PPAT untuk membuat akta setelah dilaksanakan pemeriksaan kesesuaian data (cek sertipikat) antara sertipikat hak atas tanah dengan buku-buku dan catatan daftar nama yang ada

¹¹Wawancara dengan Notaris/PPAT X, Notaris dan PPAT berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo, di Yogyakarta, 17 Maret 2023.

di Kantor Pertanahan setempat dan sistem Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Pengecekan sertipikat tersebut menjadi wajib dilakukan oleh PPAT sebelum penandatanganan aktanya. Bila tidak dilakukan pengecekan sertipikat maka secara administratif perbuatan hukum dalam akta tidak dapat dilaksanakan pendaftaran di Kantor Pertanahan.¹²

Selain pengecekan sertipikat PPAT juga wajib memperhatikan hal-hal administratif lainnya seperti memastikan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPh) dari para pihak telah lunas dan tervalidasi oleh pemerintah daerah setempat. Bidang tanah sebagai objek dalam akta juga harus diukur terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan hingga diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Hal-hal di atas menjadi rangkaian prosedur mutlak yang harus dipatuhi oleh PPAT sebelum pembuatan akta.¹³

Hakikatnya akta-akta yang dibuat oleh PPAT harus dibukukan di Buku Daftar Akta setelah dibacakan dan ditandatangani oleh para pihak yang menghadap. Ketika telah terjadi pembukuan di Buku Daftar Akta, maka telah memuat informasi mengenai suatu perbuatan hukum terhadap para pihak di buku tersebut. Bila hal ini terjadi maka Akta Jual Beli hak atas tanah yang belum dilakukan cek sertipikat tersebut harus segera dilakukan pembatalan. Menurut Bapak Andi Reza Fitriani, dalam kasus ini pembatalan terhadap Akta Jual Beli lama wajib dilakukan karena tidak sesuai dengan prinsip administratif yang menyebabkan akta tersebut menjadi cacat formil. Maka dari itu dengan dibuatnya akta pembatalan oleh Notaris/PPAT X berdasarkan permohonan pihak penjual dan pembeli adalah hal yang sah dan diakui oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo karena sesuai dengan prinsip yang berlaku dalam hukum perjanjian dan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Pada praktiknya kerap kali ditemukan pada kasus yang serupa PPAT yang lalai hanya langsung membuat akta baru terhadap subjek, objek dan perbuatan hukum yang sama tanpa membuat akta pembatalan secara notariil; atau dengan cara melakukan *back date* (tanggal mundur) terhadap pengecekan sertipikatnya. Hal tersebut bukanlah penyelesaian yang tepat terhadap kasus akta PPAT yang mengandung cacat administrasi saat didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan dapat berpotensi akta menjadi batal.¹⁴

Penutup

Berdasarkan analisis yang telah diuraikan tersebut di atas, maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Pelaksanaan pembatalan atas Akta Jual Beli hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi dilakukan dengan membuat akta notariil berdasarkan kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Dalam kasus ini peran Notaris/PPAT X hanya sebatas memberikan pendapat hukum dan melaksanakan permohonan pembuatan akta

¹²Wawancara dengan Andi Reza Fitriani, Kepala Seksi (Kasi) Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, di Yogyakarta, 29 Maret 2023.

¹³Ibid.

¹⁴Ibid.

pembatalannya dari para pihak, bukan sebagai pihak yang membatalkan Akta Jual Beli hak atas tanah tersebut. Setelah para pihak sepakat membuat akta notariil pembatalan dan menandatangani Akta Jual Beli yang baru, maka dilakukan pendaftaran terhadap Akta Jual Beli yang baru tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo bersamaan dengan melampirkan salinan akta notariil pembatalan dan salinan Akta Jual beli yang mengandung cacat administrasi.

- 2) Peraturan mengenai pelaksanaan untuk membatalkan akta PPAT sebelum didaftarkan ke Kantor Pertanahan belum diatur secara eksplisit sehingga keberadaan akta pembatalan ini mengadaptasi dari prinsip hukum perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak dan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris terkait kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik. Oleh karena itu akta pembatalan ini yang merupakan akta autentik/notariil diakui oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo sebagai dasar perbuatan hukum yang sah untuk membatalkan Akta Jual Beli yang mengandung cacat administrasi. Dari segi administratif akta pembatalan tersebut adalah solusi yang tepat untuk dilakukan bagi para pihak (penjual dan pembeli), Notaris/PPAT dan juga Kantor Pertanahan karena memiliki kedudukan yang kuat sebagai dasar hukum.

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, maka saran dalam penelitian ini adalah:

- 1) Agar segera dibuatkan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tata cara pembatalan akta PPAT sebelum didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, khususnya karena adanya cacat administrasi dalam akta tersebut. Urgensi ini dianggap perlu karena bila tidak dilakukan pembatalan akta maka dikhawatirkan menimbulkan praktik yang keliru.
- 2) Seorang Notaris atau PPAT selaku pejabat umum harus bekerja secara profesional dan menjunjung tinggi etika profesinya sesuai dengan Kode Etik Notaris dan PPAT yang berlaku. Setiap Notaris dan PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta-aktanya agar terhindar dari permasalahan hukum yang melibatkan kerugian terhadap para pihak.

Daftar Pustaka

Buku

- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Amrizakar, *Tabir Kesaktian Akta Notaris*, Khalifah Mediatama, Depok, 2020.
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2011.

Artikel Jurnal

- Maria, Jenifer, "Pembatalan Akta Notariil Oleh Notaris," *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan Lembaga Penelitian dan Pendidikan (LPP) Mandala*, Volume 4, Nomor 4, November, 2020.

Irayadi, Muhammad, "Akibat Hukum Bagi Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah", *Jurnal Advokatura Indonesia*, Volume 1, Nomor 1, April, 2022.

Internet

"Akta Notaris Sebagai Akta Otentik", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-notaris-sebagai-akta-otentik-lt550c0a7450a04>, diakses tanggal 19 September 2022.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad 1847-23).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Halaman 3.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953.

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1420 K/Sip/1978, 1 Mei 1979.