



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 7, Nomor 2, Juni 2024

Artikel diterbitkan 30 Juni 2024, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v7i2.1712>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MEMBUAT
AKTA JUAL BELI BERDASARKAN AKTA KUASA PALSU SECARA
ADMINISTRATIF DAN PERDATA**

Vincentius Jonathan Wiharjo, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: jonathan155.vj@gmail.com

Elis Nurhayati, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: elis@unpad.ac.id

Efa Laela Fakhriah, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: efalaela@unpad.ac.id

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang harus dibuat dalam bentuk akta otentik di hadapan PPAT. Akta jual beli menjadi syarat pendaftaran dan pembuktian bahwa perbuatan hukum tersebut telah dilaksanakan. Pada umumnya para pihak dalam jual beli tanah harus menghadap kepada PPAT namun apabila para pihak tidak dapat menghadap langsung kepada PPAT, maka pihak yang berhalangan hadir dapat menunjuk orang lain sebagai kuasanya. Kuasa untuk melakukan jual beli tanah harus memuat keterangan yang jujur dan benar namun ternyata dalam praktiknya terdapat penggunaan surat kuasa palsu sebagai dasar pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak terkait. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat berdasarkan akta kuasa palsu dan tanggung jawab PPAT yang membuat akta jual beli berdasarkan akta kuasa palsu. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan teknik penelitian kepustakaan. Hasil dari penelitian ini yaitu akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat berdasarkan akta kuasa palsu adalah batal demi hukum, artinya akta jual beli dari semula dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat. Tanggung jawab PPAT yang membuat akta jual beli berdasarkan akta kuasa palsu secara administratif adalah yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat sedangkan secara perdata dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata.

Kata kunci: akibat hukum; pemberian kuasa; tanggung jawab.

ABSTRACT

Land Titles Registrar (PPAT) is public official with authority to create authentic deeds regarding specific legal acts concerning land rights. The sale and purchase of land is a legal act that must be made in an authentic deed in the presence of PPAT. In general, parties involved in land transactions must appear before PPAT, but if the party unable to attend, they can appoint another person as their representative. Authority to conduct the sale and purchase of land must contains honest and correct information but in practice, there is use of faked power of attorney as basis for the creation of deeds of sale and purchase before PPAT. This can result losses for the parties involved. This research analyzed legal consequences of deeds of sale and purchase made based on faked power of attorney and the responsibility of the PPAT who creates the deeds of sale and purchase. Research method used in this study is normative legal research method with library research techniques. Based on this study, legal consequences of deeds of sale and purchase made based on a faked power of attorney is null and void, which considered as if it is never existed and has no binding force. Administrative responsibility of PPAT who creates deeds of sale and purchase based on faked power of attorney is they may be subject to dismissal without honor, while in terms of civil law, they may be deemed have performed act against the law based on Article 1365 of the Civil Code.

Keywords: legal consequences; representative; responsibility.

PENDAHULUAN

Pertanahan merupakan salah satu bidang yang berkaitan erat dengan kehidupan masyarakat luas sehari-hari. Negara Indonesia yang terdiri atas wilayah daratan yang sangat luas dan terbagi atas pulau-pulau di berbagai daerah tentunya membutuhkan perhatian khusus untuk dilindungi dan digunakan sebaik mungkin. Tanah-tanah yang ada harus dikelola oleh negara dengan baik agar dapat bermanfaat secara maksimal bagi masyarakat. Oleh karena itu, untuk mencapai tujuan tersebut maka hukum Indonesia mengatur tanah-tanah tersebut dengan kaidah-kaidah yang disebut sebagai hukum pertanahan. Menurut Efendi Perangin, hukum pertanahan adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga hukum dan hubungan hukum yang konkrit.¹

Salah satu kaidah hukum yang menjadi dasar dalam pengaturan pertanahan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih sering disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 2 ayat (1) UUPA mengatur bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Sebagian besar pasal-pasal dari UUPA mengatur ketentuan-ketentuan mendasar seperti hak-hak penguasaan atas tanah. Hak-hak atas tanah tersebut diantaranya adalah hak milik (Pasal 20 UUPA), hak guna usaha (Pasal 28 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 35 UUPA), hak pakai, dan lainnya.

Tanah diberikan dan dapat dimiliki oleh masyarakat dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA dengan tujuan untuk digunakan atau dimanfaatkan.² Tanah merupakan sesuatu yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat terutama seperti masyarakat Indonesia yang banyak memanfaatkan tanah sebagai sumber kehidupan.³ Oleh karena itu, sudah sepatutnya masyarakat mempunyai jaminan perlindungan hukum untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah sebagai salah satu kebutuhan yang sangat mendasar bagi manusia.

Untuk mewujudkan perlindungan, kepastian hukum, dan tertib administrasi pertanahan bagi kepentingan masyarakat dan negara, perlu dilakukan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Hal ini merupakan amanat dari Pasal 19 UUPA berupa pelaksanaan pendaftaran tanah.⁴ Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2020, hlm. 6.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta: 2016, hlm. 18.

³ Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta: 2021, hlm. 58.

⁴ Nur Susilowati (et. al.), "Analisis Prospek Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif dan Aspek Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah", *ACTA DIURNAL*, Vol.4, No.1, 2020, hlm. 56.

yang membebaninya. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi masalah di masyarakat khususnya mengenai batas tanah yang dimiliki terutama yang belum bersertifikat.⁵

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan PP Pendaftaran Tanah menganut sistem pendaftaran hak. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang berisi data fisik dan data yuridis serta dengan adanya penerbitan sertifikat. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif yang memiliki arti bahwa sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan hak yang kuat tetapi tidak bersifat mutlak.⁶ Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat memiliki kekuatan hukum dan harus dianggap benar oleh hakim sepanjang tidak ada bukti lain yang menyatakan sebaliknya. Dengan kata lain, pengadilan memiliki wewenang untuk memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila dapat dibuktikan bahwa sertifikat tersebut tidak benar maka perlu dilakukan perubahan dan perbaikan terhadapnya.⁷

Menurut Pasal 5 PP Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Namun dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, BPN juga dibantu oleh pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). PPAT merupakan pejabat umum yang turut serta membantu pemerintah dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan kewenangan yang dimilikinya yaitu membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum di bidang hukum pertanahan.

Dalam melaksanakan jabatannya, PPAT diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT). PPAT juga diatur berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor:112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Kode Etik PPAT).

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Jabatan PPAT, 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 merupakan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak mengenai suatu hal atau peristiwa yang dimuat dalam akta tersebut.⁸ Tugas pokok PPAT berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Jabatan 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. Lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Jabatan PPAT diatur bahwa perbuatan hukum yang dapat dibuat dalam akta oleh PPAT adalah jual beli, tukar menukar, hibah,

⁵ Wiby Darmawan Elkas (et. al.), "Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Memberikan Kepastian Hukum Pada Masyarakat Adat Minangkabau", *ACTA DIURNAL*, Vol. 7, No. 1, 2023, hlm. 2.

⁶ Anna Yulianti, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah*, Bandung: Alumni, 2022, hlm. 17.

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2015, hlm. 45.

⁸ Nabila Mazaya Putri dan Henny Marlyna, "Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya", *ACTA DIURNAL*, Vol. 5, No. 1, 2021, hlm. 66.

pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Jabatan PPAT menegaskan bahwa untuk melaksanakan tugas pokoknya seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan mengenai alasan-alasan yang dapat mengakibatkan seorang PPAT diberhentikan dari jabatannya. Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa akta PPAT harus dibacakan oleh PPAT kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, para saksi, dan PPAT.

Berdasarkan Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997), dinyatakan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Para pihak yang berkepentingan dapat menghadap secara langsung kepada PPAT atau jika berhalangan dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasa untuk mewakili kepentingannya. Namun dalam pemberian kuasa tersebut harus mematuhi ketentuan pemberian kuasa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata).

KUH Perdata mengatur mengenai pemberian kuasa di dalam Pasal 1792 hingga Pasal 1819 KUH Perdata. Pasal 1792 KUH Perdata menentukan bahwa pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Pengertian Pasal 1792 KUH Perdata berasal dari istilah Belanda yaitu *lastgeving*, yaitu perjanjian sepihak dimana kewajiban melakukan prestasi hanya ada pada satu pihak saja.⁹ Pasal 1793 KUH Perdata menyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Akta umum dalam hal ini adalah akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris.

Lebih lanjut dalam Pasal 1795 KUH Perdata dinyatakan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Ketentuan Pasal 1796 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan sedangkan untuk memindahkan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang

⁹ Raskita J.F. Surbakti, "Analisis Hukum Penggunaan Surat Kuasa yang Melebihi Tujuannya (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1189K/PDT/2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 104/PDT/G/2012/PN. CBN)", *Nommensen Journal of Legal Opinion*, Vol. 3, No. 1, 2022, hlm. 19.

tegas. Isi dari surat kuasa umum adalah untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan atas harta kekayaan milik pemberi kuasa.¹⁰

Mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, salah satunya melalui peristiwa jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam perbuatan hukum jual beli tanah, terdapat syarat materiil dan syarat formil yang harus dipenuhi.¹¹ Jual beli tanah mengakibatkan kepemilikan atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli.¹²

Permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini adalah mengenai akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT berdasarkan akta kuasa. Akta kuasa tersebut merupakan akta kuasa yang memuat keterangan palsu dan kemudian dijadikan dasar kewenangan bertindak oleh pihak penerima kuasa untuk membuat akta jual beli di hadapan PPAT. Permasalahan tersebut terjadi pada kasus-kasus sebagaimana diputuskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2281 K/Pdt/2017.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br dijelaskan bahwa ada seorang Notaris yang membuat akta kuasa yang memuat keterangan palsu di dalamnya berupa tanda tangan palsu. Akta kuasa tersebut kemudian menjadi dasar kewenangan bertindak dari pihak penerima kuasa untuk membuat akta jual beli di hadapan PPAT. Pada putusan lainnya yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 2281 K/Pdt/2017 dijelaskan bahwa terdapat seorang PPAT yang diputus oleh majelis hakim bahwa yang bersangkutan telah melakukan perbuatan melawan hukum akibat kekeliruan dalam akta-akta yang dibuatnya yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa serta akta jual beli. Penggugat dalam kasus tersebut menyatakan bahwa dirinya merasa tidak pernah menandatangani akta-akta tersebut karena pada waktu itu hanya disodorkan kertas kosong oleh PPAT yang bersangkutan untuk ditandatangani. Hal-hal tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak terkait. Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat berdasarkan akta kuasa palsu? Dan bagaimana tanggung jawab PPAT yang membuat akta jual beli berdasarkan akta kuasa palsu secara administratif dan perdata?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif seringkali disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal, dimana pada penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan

¹⁰ Liliansa Tedjosaputro, "Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan", *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 13, No. 2, 2016, hlm. 169.

¹¹ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5, No. 1, 2014, hlm. 91.

¹² Rahmia Rachman (et.al.), "Urgensi Penerapan *Cyber Notary* Pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Masa Pandemi COVID-19", *ACTA DIURNAL*, Vol. 6, No. 1, 2022, hlm. 4.

perundang-undangan (*law in book*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas.¹³ Penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan teknik penelitian kepustakaan dimana data-data sekunder akan diambil dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, penelitian terdahulu, dan bahan bacaan dari internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

Sumber atau bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan utamanya dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini dan tercantum dalam daftar pustaka.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan terhadap sumber-sumber tertulis seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku-buku, dan jurnal ilmiah. Studi kepustakaan dapat dilakukan di perpustakaan yang memiliki berbagai bahan hukum untuk dijadikan bahan penelitian ini. Berbagai informasi yang diperoleh dari bahan-bahan hukum kemudian diolah dan dianalisis sehingga dapat menjawab permasalahan yang dirumukan dalam penelitian ini.

PEMBAHASAN

Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Akta Kuasa Palsu

Menurut Pasal 1792 KUH Perdata, pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Dalam Pasal 1793 KUH Perdata dinyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum sehingga surat kuasa dapat dibuat dalam bentuk akta otentik di hadapan Notaris. Ketentuan Pasal 1796 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan pengurusan sedangkan untuk tindakan pemilikan yang hanya dapat dilakukan oleh pemilik misalnya seperti jual beli tanah harus menggunakan kuasa yang dirumuskan secara khusus. Kuasa khusus yang digunakan sebagai dasar jual beli tanah harus berbentuk tertulis.¹⁴

Dalam Pasal 1457 KUH Perdata dinyatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Pada perbuatan hukum jual beli tanah terdapat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yaitu jual beli tanah tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Pasal 101 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997, menyatakan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹³ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Jakarta: Prenada Media, 2018, hlm. 124.

¹⁴ Rumelda Silalahi, "Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Melalui Seorang Kuasa", *JURNAL RECTUM*, Vol. 1, No. 2, 2019, hlm. 198.

Pemberian kuasa dan jual beli merupakan suatu perjanjian sehingga dalam hal ini tunduk pada syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat sahnya perjanjian harus dipatuhi ketika membuat suatu perjanjian.¹⁵ Pasal 1320 KUH Perdata mengatur syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif dari suatu perjanjian karena berkaitan dengan subjek hukum.¹⁶ Suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang merupakan syarat objektif dari suatu perjanjian karena berkaitan dengan objek hukum.¹⁷ Akibat hukum apabila syarat subjektif tidak terpenuhi adalah perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar* atau *void*).¹⁸ Dapat dibatalkan artinya pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada hakim.¹⁹ Apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig van rechtswege* atau *null and void*).²⁰ Maksud dari batal demi hukum diatur dalam Pasal 1335 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Untuk melihat akibat hukum terhadap suatu perjanjian harus terlebih dahulu melihat syarat mana yang tidak terpenuhi.

Berdasarkan kasus yang dijelaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br, terdapat akta kuasa palsu yang dijadikan dasar pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Dalam putusan tersebut dijelaskan bahwa tanda tangan almarhum Cut Indria Martini selaku pihak pemberi kuasa yang ada pada akta kuasa tersebut adalah palsu. Pada kasus lain yang dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2281 K/Pdt/2017, Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro membuat akta jual beli yang didasari oleh akta kuasa palsu dimana tanda tangan penggugat dalam kasus tersebut dilakukan pada kertas kosong dan bukan pada akta yang bersangkutan. Hal ini bertentangan dengan Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiada suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa akta kuasa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Untuk menentukan akibat hukum dari akta jual beli tersebut, unsur-unsur dari akta tersebut harus diteliti terlebih dahulu. Apabila akta jual beli tersebut dikaitkan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah disebutkan sebelumnya maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Pertama, syarat kesepakatan dalam akta jual beli tersebut terpenuhi karena para pihak telah sepakat untuk melakukan tindakan jual beli tanah tersebut;

¹⁵ Intan Manisa Aulia Putri (et. al.), "Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah", *ACTA DIURNAL*, Vol. 3, No. 2, 2020, hlm. 224.

¹⁶ Jeanette Agire Medahalyusa dan Achmad Busro, "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan", *NOTARIUS*, Vol. 16, No. 2, 2023, hlm. 639.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, 2015, hlm. 71.

¹⁹ Novia Dwi Cahyani Fauzal dan Harum Bunga Salni, "Akibat Perbuatan Melawan Hukum Pemalsuan Tanda Tangan Oleh Penghadap Dalam Akta Notaris (Studi Kasus Putusan PT Bandung Nomor 256/PDT/2020/PT.BDG)", *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 2, 2021, hlm. 201.

²⁰ *Ibid.*

- b. Kedua, syarat kecakapan dalam akta jual beli tersebut terpenuhi karena para pihak dalam akta jual beli tersebut merupakan orang dewasa dan bukan orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Ketiga, syarat suatu pokok persoalan tertentu dalam akta jual beli tersebut terpenuhi karena objek hak atas tanah yang hendak diperjualbelikan oleh para pihak telah dijabarkan di dalam akta tersebut; dan
- d. Keempat, syarat suatu sebab yang tidak terlarang dalam akta jual beli tersebut tidak terpenuhi karena akta kuasa yang menjadi dasar pembuatan akta jual beli tersebut merupakan akta kuasa palsu yang mana bertentangan dengan ketentuan undang-undang yaitu Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiada suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, syarat suatu sebab yang tidak terlarang dalam akta jual beli tersebut tidak terpenuhi. Suatu sebab yang tidak terlarang merupakan syarat objektif dari suatu perjanjian oleh karena itu akibat hukum dari akta jual beli tersebut adalah batal demi hukum. Batal demi hukum artinya adalah akta jual beli tersebut dari semula dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki kekuatan mengikat.

Tanggung Jawab PPAT yang Membuat Akta Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Palsu Secara Administratif dan Perdata

Tanggung jawab PPAT secara administratif menurut Peraturan Jabatan PPAT diatur dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT. Pasal 10 ayat (1) Peraturan Jabatan PPAT mengatur bahwa PPAT dapat diberhentikan oleh Menteri yang terdiri atas diberhentikan dengan hormat, diberhentikan dengan tidak hormat, dan diberhentikan sementara dari jabatannya tergantung pada pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan. Pada Pasal 10 ayat (2) Peraturan Jabatan PPAT diatur bahwa alasan PPAT dapat diberhentikan dengan hormat yaitu:

- a. permintaan sendiri;
- b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
- c. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
- d. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
- e. berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.

PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Jabatan PPAT karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dan/atau dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih. Pemberhentian sementara diatur dalam Pasal 10 ayat (4) Peraturan Jabatan PPAT dimana pemberhentian sementara dilakukan terhadap PPAT dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
- b. tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
- c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
- e. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- f. berada di bawah pengampunan; dan/atau
- g. melakukan perbuatan tercela.

Pemberhentian PPAT dengan hormat, dengan tidak hormat, dan sementara dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri. Kode Etik PPAT di sisi lain juga melakukan penerapan sanksi yang dilakukan sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 6 Kode Etik PPAT. Sanksi-sanksi yang diatur dalam Pasal 6 Kode Etik PPAT antara lain adalah:

- a. teguran;
- b. peringatan;
- c. *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Penegakan Kode Etik PPAT berdasarkan Pasal 7 dilakukan pada tingkat pertama dan tingkat terakhir. PPAT yang bersangkutan harus bertanggung jawab dengan menjalankan sanksi yang dijatuhkan berdasarkan putusan Majelis Kehormatan.²¹ Seorang PPAT juga dapat diwajibkan untuk mengganti rugi kerugian para pihak jika pelanggaran tersebut mengakibatkan kerugian secara materiil maupun immaterial.²² Perbedaan penjatuhan sanksi menurut Peraturan Jabatan PPAT dengan Kode Etik PPAT adalah ruang lingkupnya. Sanksi yang dijatuhkan berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT mengarah pada status jabatan dari PPAT yang melakukan pelanggaran dalam jabatannya sedangkan sanksi yang dijatuhkan berdasarkan Kode Etik PPAT mengarah pada status keanggotaan dari PPAT yang bersangkutan dalam perkumpulan IPPAT.

Pembinaan dan pengawasan terhadap jabatan PPAT diatur secara lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018). Dalam Peraturan Jabatan PPAT, belum diatur secara lebih rinci mengenai jenis tindakan konkrit apa saja yang dapat dikategorikan sebagai pelanggaran jabatan PPAT. Oleh karena itu pada bagian lampiran II dari Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 secara rinci telah diatur dan diuraikan jenis-jenis pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dan sanksi yang akan diberikan.

²¹ Afirna Dias Maharani dan Budi Santoso, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya", *NOTARIUS*, Vol. 14, No. 1, 2021, hlm. 45.

²² *Ibid.*

Secara garis besar, terdapat 48 (empat puluh delapan) jenis pelanggaran yang diuraikan dalam lampiran tersebut.

Pada kasus yang dijelaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br, Notaris/PPAT Erwin Riduan membuat akta jual beli yang didasari oleh akta kuasa palsu. Akta kuasa palsu tersebut dibuat oleh Riri Khasmita dengan Notaris/PPAT Faridah dimana tanda tangan almarhum Cut Indria Martini selaku pihak pemberi kuasa dalam akta kuasa tersebut adalah palsu. Sudah seharusnya Notaris/PPAT Erwin Riduan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta jual beli tersebut salah satunya dengan memeriksa terlebih dahulu akta kuasa tersebut sebagai dasar kecakapan dan kewenangan kedudukan bertindak dari para pihak sebelum membuat akta jual beli.

Notaris/PPAT Erwin Riduan juga mengetahui dan memahami bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT namun dirinya tidak melakukan hal tersebut dan juga tidak membacakan akta kepada para pihak. Akta jual beli tersebut pun tidak dibuat oleh Notaris/PPAT Erwin Riduan sendiri melainkan dibuat oleh staf lapangan dari kantor Notaris/PPAT Faridah yang bernama Sri Ani Kusumawati. Dengan demikian akta jual beli tersebut sebetulnya tidak memenuhi syarat keotentikan akta sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT dan hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan. Berdasarkan teori tanggung jawab hukum, subjek hukum yang dalam hal ini adalah Notaris/PPAT Erwin Riduan telah terbukti melakukan pelanggaran dan harus bertanggung jawab secara hukum. Dari fakta-fakta hukum yang telah dijelaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br, Notaris/PPAT Erwin Riduan telah melakukan serangkaian pelanggaran jabatan PPAT sebagaimana diatur dalam Lampiran II Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 yaitu:

- a. Pelanggaran berat yaitu PPAT melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dengan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat (pelanggaran nomor 1 huruf b);
- b. Pelanggaran berat yaitu pembuatan akta PPAT tidak dihadiri oleh para pihak yang berwenang dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dengan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat (pelanggaran nomor 1 huruf g);
- c. Pelanggaran berat yaitu PPAT tidak membacakan akta kepada para pihak dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta sebelum akta ditandatangani para pihak dengan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat (pelanggaran nomor 1 huruf i); dan
- d. Pelanggaran berat yaitu PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya (pelanggaran nomor 1 huruf j).

Pada kasus lain yang dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2281 K/Pdt/2017, Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro membuat akta jual beli yang didasari oleh akta kuasa palsu dimana tanda tangan penggugat dalam kasus tersebut dilakukan pada kertas kosong dan bukan pada akta yang bersangkutan. Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro juga tidak dijelaskan isinya kepada para pihak dan penggugat menyatakan tidak pernah menerima salinan akta tersebut. Berdasarkan teori tanggung jawab hukum, subjek hukum yang dalam hal ini adalah Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro telah terbukti melakukan pelanggaran dan harus bertanggung jawab secara hukum. Dari

fakta-fakta hukum yang telah dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2281 K/Pdt/2017, Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro telah melakukan pelanggaran jabatan PPAT sebagaimana diatur dalam Lampiran II Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 yaitu pelanggaran berat dimana PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya dengan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat (pelanggaran nomor 1 huruf j).

Tanggung jawab PPAT dalam ranah hukum perdata adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu mengenai perbuatan melawan hukum. Pengertian perbuatan melawan hukum tidak diatur di dalam KUH Perdata tetapi KUH Perdata menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk menuntut ganti rugi akibat adanya perbuatan melawan hukum.²³ Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Berdasarkan bunyi dari Pasal 1365 KUH Perdata dapat dilihat bahwa terdapat 4 (empat) unsur dari perbuatan melawan hukum yaitu:²⁴

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Adanya kerugian, dan
- d. Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian yang terjadi.

Berdasarkan kasus yang dijelaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br, Notaris/PPAT Erwin Riduan telah terbukti melakukan tindak pidana berupa pemalsuan akta otentik. Terbuktinya pemalsuan akta otentik oleh Erwin Riduan dalam putusan pidana tersebut dapat memperkuat pihak yang dirugikan jika hendak mengajukan gugatan secara perdata untuk menuntut ganti kerugian yang dialami. Gugatan secara perdata yang dapat diajukan adalah gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata dimana nantinya penggugat harus dapat membuktikan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang bersangkutan.

Pada kasus lain yang dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2281 K/Pdt/2017, terdapat seorang Notaris/PPAT bernama Ario Prio Buntoro yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh majelis hakim. Majelis hakim dalam perkara menilai bahwa perjanjian jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro dengan klausul hak membeli kembali dalam jangka waktu 4 (empat) bulan dan apabila dalam jangka waktu tersebut penggugat tidak dapat membeli kembali maka objek tanah menjadi milik tergugat adalah tidak dibenarkan. Terlebih karena harga jual beli yang dinaikkan menjadi Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari harga semula yaitu Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Perjanjian tersebut merupakan perjanjian riba yang dilarang oleh undang-undang. Objek tanah tersebut sudah seharusnya tetap menjadi jaminan dan dapat dijual dengan ditaksir harganya. Selain itu penggugat

²³ Djaja S. Meliala, *Op. Cit.* (Note 10), hlm. 87.

²⁴ Ester Natalia Manurung (et. al.), "Keabsahan Perjanjian dan Akibat Hukum Dari Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara di Bawah Tangan", *ACTA DIURNAL*, Vol. 6, No. 2, 2023, hlm. 167.

dalam kasus tersebut juga merasa tidak pernah menandatangani akta tersebut karena pada waktu itu yang ditandatangani hanyalah kertas kosong yang diberikan oleh Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro.

Apabila perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro dikaitkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah disebutkan sebelumnya maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa serta Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro yang isinya mengandung klausul bahwa penggugat harus membeli kembali objek tanah tersebut dalam jangka waktu 4 (empat) bulan dengan harga jual beli yang meningkat menjadi Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan apabila dalam jangka waktu tersebut penggugat tidak dapat membeli kembali objek tanah tersebut maka objek tanah menjadi milik tergugat I adalah perbuatan yang melawan hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1178 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditur diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan itu sebagai miliknya adalah batal;
- b. Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa serta Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro mengandung kesalahan karena seharusnya hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat I dirumuskan dalam perjanjian hutang piutang dan bukan jual beli;
- c. Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa serta Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro mengakibatkan kerugian bagi penggugat karena penggugat menjadi kehilangan objek tanah miliknya yang digunakan oleh penggugat untuk kegiatan usahanya sehingga menimbulkan kerugian materiil; dan
- d. Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa serta Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro secara jelas berhubungan dengan kerugian yang dialami oleh penggugat karena terbitnya akta-akta tersebut menjadi penyebab dari penggugat kehilangan objek tanah miliknya dan menghambat kegiatan usaha yang dilakukannya.

Berdasarkan uraian di atas, perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro tersebut telah memenuhi keempat unsur perbuatan melawan hukum. Menurut teori tanggung jawab hukum, subjek hukum yang dalam hal ini adalah Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro telah terbukti melakukan pelanggaran dalam bentuk perbuatan melawan hukum dan harus bertanggung jawab dengan dikenakan sanksi hukum. Sanksi hukum merupakan sarana paksaan dari aturan hukum untuk menjamin terlaksananya kewajiban.²⁵ Bentuk tanggung jawab yang diberikan oleh majelis hakim dalam putusan tersebut kepada Notaris/PPAT Ario Prio Buntoro adalah pengembalian pada keadaan semula. Hal ini terlihat dari putusan majelis hakim yang menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, Akta Jual Beli, dan menyatakan batal demi hukum peralihan hak atas tanah antara penggugat dengan tergugat I sehingga penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas objek tanah tersebut.

²⁵ Vina Akfa Dyani, "Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat *Party Acte*", *LEX Renaissance*, Vol. 2, No. 1, 2017, hlm. 166.

PENUTUP

Akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat berdasarkan akta kuasa palsu adalah batal demi hukum. Batal demi hukum artinya adalah akta jual beli tersebut dari semula dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Alasannya adalah karena akta jual beli yang dibuat berdasarkan akta kuasa palsu tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu syarat suatu sebab yang tidak terlarang dimana akta kuasa palsu bertentangan dengan ketentuan undang-undang yaitu Pasal 1321 KUH Perdata.

Tanggung jawab secara administratif dari PPAT yang membuat akta jual beli berdasarkan akta kuasa palsu dimana PPAT tersebut mengetahuinya adalah PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya. Sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dapat diberikan karena perbuatan tersebut termasuk dalam pelanggaran berat terhadap pelaksanaan jabatan PPAT. Sedangkan tanggung jawab PPAT secara perdata adalah PPAT yang bersangkutan dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata apabila unsur-unsur perbuatan melawan hukum dapat dibuktikan di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Anna Yulianti, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah*, Alumni, Bandung: 2022.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta: 2016.
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung: 2015.
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Prenada Media, Jakarta: 2018.
- Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta: 2021.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2020.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2015.

Jurnal

- Afirna Dias Maharani dan Budi Santoso, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya", *NOTARIUS*, Vol. 14, No. 1, 2021.
- Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5, No. 1, 2014.
- Ester Natalia Manurung (et. al.), "Keabsahan Perjanjian dan Akibat Hukum Dari Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara di Bawah Tangan", *ACTA DIURNAL*, Vol. 6, No. 2, 2023.
- Intan Manisa Aulia Putri (et. al.), "Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah", *ACTA DIURNAL*, Vol. 3, No. 2, 2020.
- Jeanette Agire Medahalyusa dan Achmad Busro, "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan", *NOTARIUS*, Vol. 16, No. 2, 2023.

- Liliana Tedjosaputro, "Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan", *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 13, No. 2, 2016.
- Nabila Mazaya Putri dan Henny Marlyna, "Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya", *ACTA DIURNAL*, Vol. 5, No. 1, 2021.
- Novia Dwi Cahyani Fauzal dan Harum Bunga Salni, "Akibat Perbuatan Melawan Hukum Pemalsuan Tanda Tangan Oleh Penghadap Dalam Akta Notaris (Studi Kasus Putusan PT Bandung Nomor 256/PDT/2020/PT.BDG)", *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 2, 2021.
- Nur Susilowati (et. al.), "Analisis Prospek Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif dan Aspek Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah", *ACTA DIURNAL*, Vol.4, No.1, 2020.
- Rahmia Rachman (et.al.), "Urgensi Penerapan *Cyber Notary* Pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Masa Pandemi COVID-19", *ACTA DIURNAL*, Vol. 6, No. 1, 2022.
- Raskita J.F. Surbakti, "Analisis Hukum Penggunaan Surat Kuasa yang Melebihi Tujuannya (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1189K/PDT/2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 104/PDT/G/2012/PN. CBN)", *Nommensen Journal of Legal Opinion*, Vol. 3, No. 1, 2022.
- Rumelda Silalahi, "Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Melalui Seorang Kuasa", *JURNAL RECTUM*, Vol. 1, No. 2, 2019.
- Vina Akfa Dyani, "Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat *Party Acte*", *LEX Renaissance*, Vol. 2, No. 1, 2017.
- Wiby Darmawan Elkas (et. al.), "Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Memberikan Kepastian Hukum Pada Masyarakat Adat Minangkabau", *ACTA DIURNAL*, Vol. 7, No. 1, 2023.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sumber Lain

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018
Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor:112/KEP-
4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.