

**KEKUATAN ALAT BUKTI AKTA OTENTIK  
TERHADAP AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN  
2016 JUNCTO PASAL 1868 KUHPERDATA**

**Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi, Sarip**

Fakultas Hukum , Universitas Muhammadiyah Cirebon

Jalan Tuparev Nomor 70 Cirebon, Jawa Barat 45153, Indonesia

Email : [abdul.wahid@umc.ac.id](mailto:abdul.wahid@umc.ac.id), [elyakusumadewi@gmail.com](mailto:elyakusumadewi@gmail.com), [sarip\\_anisa@yahoo.co.id](mailto:sarip_anisa@yahoo.co.id)

**Abstrak**

*Negara Republik Indonesia merupakan negara hukum (rechstaat) dimana prinsip negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang bertujuan untuk mendapatkan kebenaran dan keadilan bukan negara berdasarkan kekuasaan (machtstaat) atau dimana kekuasaan tunduk pada hukum. Perkembangan hukum dalam kehidupan bermasyarakat menuntut adanya kepastian hukum terhadap hubungan hukum individu maupun subyek hukum. Hukum merupakan salah satu sarana yang dibutuhkan oleh semua orang dalam mengisi kehidupannya terutama pada sistem perekonomian yang memasuki era globalisasi. Kebutuhan tersebut diwujudkan dalam bentuk produk hukum yang jelas dan mempunyai kepastian hukum serta tindakan penegakan hukum yang tegas dari aparat penegak hukum. Kebutuhan masyarakat akan adanya produk hukum itu sebagai alat bukti tertulis dalam suatu pembuktian dipersidangan mengakibatkan setiap perbuatan hukum masyarakat yang menyangkut pihak-pihak sebaiknya dituangkan dalam suatu surat yang memiliki kekuatan hukum. Jika sesuatu tulisan secara khusus dibuat demikian rupa supaya jadi alat bukti, maka surat atau tulisan itu disebut akta adalah sesuatu tulisan khusus yang dibuat supaya jadi bukti tertulis. Akta sebagai alat bukti tertulis dalam hal-hal tertentu adalah alat bukti kuat bagi pihak-pihak yang terikat di dalamnya. Maka jelas bahwa akta otentik di masyarakat merupakan kebutuhan masyarakat luas dalam hukum keperdataan sebagaimana diatur berdasarkan KUHPerduta terutama pada kebutuhan pembuktian tertulis.*

**Kata Kunci:** *Alat Bukti Tertulis, Akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*

## **Abstract**

*The State of the Republic of Indonesia is a legal state (rechstaat) where the principle of state law is to ensure the certainty, order and protection of the law aimed at obtaining the truth and not being a state based on power (machtstaat) or where power is subject to law. The development of the law in the life of the society requires legal certainty on the legal relationship of individuals and subjects of law. Law is one of the means that everybody needs to fill their lives, especially in the economic system that enters the era of globalization. The need is manifested in the form of clear legal products and has legal certainty and strict law enforcement action of law enforcement officials. The public's need for legal products as a written evidence tool in a courtesy proof resulted in every public lawsuit involving the parties to be included in a letter of law. If a particular article is made so as to be a means of proof, then the letter or article is called the act is a special writing made to be written evidence. The act as a written evidence tool in certain cases is a powerful evidence tool for parties bound thereto. It is clear that the authentic deed in society is a widespread public need in civil law as regulated by the KUHPerdata, especially on the need for written proof.*

**Keywords:** *Written Proof Tool, Land Title Deed, Land Deed Official (PPAT)*

## A.PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum, prinsip Negara Hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berarti bahwa Negara termasuk di dalamnya setiap Individu, masyarakat, pemerintah dan lembaga Negara yang lain dalam melaksanakan hak dan kewajibannya harus dilandasi oleh Hukum. Pembukaan UUD 1945 alinea keempat mencantumkan tujuan dan cita-cita yang hendak dicapai oleh segenap masyarakat Indonesia dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Upaya untuk mewujudkan tujuan dan cita-cita bangsa Indonesia tersebut dilaksanakan melalui pembangunan secara menyeluruh berbagai aspek kehidupan secara seimbang guna meningkatkan kualitas dan taraf hidup masyarakat Indonesia seutuhnya.

Dalam hal adanya hubungan hukum itu, seringkali timbul suatu keadaan dimana pihak yang satu tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lainnya sehingga salah satu pihak merasa dirugikan haknya, untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang telah diatur dalam hukum, dalam penyelesaiannya harus berdasarkan pada peraturan hukum yang telah ditetapkan dan diatur dalam undang-undang.

Demi menjamin kepastian hukum, khususnya berkaitan dengan kekuatan pembuktian atas perbuatan hukum tersebut, selain dapat dilakukan secara lisan maka juga dapat dilakukan secara tertulis.

Perbuatan hukum yang dilakukan tertulis jauh lebih baik karena lebih aman dan terjamin kepastian hukumnya apabila dituangkan secara tertulis. Meningkatnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum mendorong kebutuhan akan pelayanan dari pejabat (umum) dalam bidang pembuatan alat bukti guna menjamin kepastian hukum tersebut.

Negara harus menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara, sedangkan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti. Macam-macam alat bukti berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) terdiri atas: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Alat bukti surat sangat diperlukan sebagai suatu bukti apabila di kemudian hari timbul suatu perselisihan.

Semakin berkembangnya zaman maka semakin berkembang pula hubungan hukum keperdataan yang terjadi pada masyarakat, kesadaran masyarakat terhadap jaminan kepastian hukum semakin tinggi sehingga untuk mendapat jaminan kepastian hukum terhadap hubungan keperdataan yang mereka buat diperlukannya akta otentik. Untuk dapat memiliki suatu akta otentik tersebut harus dibuat oleh pejabat yang berwenang dan akta merupakan alat bukti tertulis mengenai suatu tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan seseorang.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdata juga menyebutkan bahwa:

*“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.*

Berdasarkan Pasal di atas syarat akta otentik terdiri atas tiga yaitu: (1) Akta otentik dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang; (2) Akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan; (3) Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Akta otentik harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Artinya, apabila akta-akta yang dibuat walaupun ditandatangani oleh para pihak, namun tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPerdara, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan.

Terkait definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) :

*“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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 Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 sebagaimana dijelaskan di atas mengenai pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

apabila dikaitkan dengan Pasal 1868 KUHPerdara mengenai akta otentik ditinjau dari segi sifatnya bahwa yang dimaksud dengan akta otentik itu adalah harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya.

Demikian pula dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini termasuk kategori pejabat umum sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 1868 KUHPerdara atau bukan. Ditinjau dari penjelasan tersebut di atas PPAT itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Namun, apabila melihat Pasal 1868 KUHPerdara terkait pejabat umum mempunyai wewenang atau sering disebut dengan istilah kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan undang-undang yang berlaku dan mengatur mengenai jabatan yang bersangkutan, maka setiap dari wewenang itu ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam undang-undang yang mengaturnya, sedangkan mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur bukan berdasarkan undang-undang yang berlaku melainkan diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Pasal 7 ayat 1 disebutkan Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;

- 3) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- 4) Peraturan Pemerintah;
- 5) Peraturan Presiden;
- 6) Peraturan Daerah Provinsi; dan
- 7) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota (termasuk Peraturan Desa).

Dan sebagai kekuatan hukumnya ditegaskan juga pada Pasal 7 ayat 2 yang berbunyi:

*“Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”.*

Jenis Peraturan Perundang-undangan ini mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

Hierarki ini pada dasarnya berpedoman pada beberapa teori yang perlu dipahami oleh perancang yakni teori jenjang norma. Hans Nawiasky, salah satu murid Hans Kelsen, mengembangkan teori gurunya tentang teori jenjang norma dalam kaitannya dengan suatu negara. Hans Nawiasky dalam bukunya *“Allgemeine Rechtslehre”* mengemukakan bahwa sesuai dengan teori Hans Kelsen, suatu norma hukum negara selalu

berlapis-lapis dan berjenjang yakni norma yang di bawah berlaku, berdasar, dan bersumber pada norma yang lebih tinggi dan begitu seterusnya sampai pada suatu norma yang tertinggi yang disebut norma dasar.<sup>1</sup>

Maka jelas bahwa akta otentik di masyarakat merupakan kebutuhan masyarakat luas dalam hukum keperdataan sebagaimana diatur berdasarkan KUHPerdara terutama pada kebutuhan pembuktian tertulis. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, dapat ditarik rumusan masalah yaitu menjelaskan dan menguraikan tentang kekuatan alat bukti akta otentik terhadap akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 juncto Pasal 1868 KUHPerdara. Akhirnya tulisan ini juga berusaha mendeskripsikan akibat hukum pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah jika digugat tentang otentitas akta.

## **B.PEMBAHASAN**

### **Pengaturan dan Pembuatan Akta Otentik**

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut

<sup>1</sup> BPHN Puslitbang, *Laporan Akhir Pengkajian Hukum Tentang Eksistensi Peraturan Perundang-Undangan Di Luar Hierarki Berdasarkan UU No.10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, (Jakarta: Kementerian Hukum dan HAM RI, 2010)

“acte” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “act” atau “deed”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>2</sup> Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>3</sup> Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.” Menurut R. Soergondo, akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), 149.

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2005), 25.

<sup>4</sup> R. Soergondo, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha,), 89.

Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:<sup>5</sup>

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

### **Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah**

#### **1.1.1. Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pemberian hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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”.

Apabila melihat definisi di atas bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok

<sup>5</sup> Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), 148.

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. Hal ini sesuai dengan tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat untuk satu daerah kerja tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhenti menjabat sebagai PPAT dengan alasan karena meninggal dunia, telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain dari pada daerah kerjanya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah atau diberhentikan oleh Menteri.

Dalam PP No. 37 Tahun 1998 juncto PP No. 24 Tahun 2016 Pasal 1 ada 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah sebagai pejabat umum yang kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun di daerah kerjanya.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah disebut pejabat pemerintah karena

jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat BPN yang telah ditunjuk karena jabatannya, untuk melaksanakan tugas-tugas dari PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tak tertentu. Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT dapat melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dan dalam hal program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Kementerian Luar Negeri

Dasar hukum yang dijadikan pedoman teknis dalam pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan pelaksanaannya.

#### **Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum**

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 sebagai pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan Hukum mengenai hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut antara lain:<sup>6</sup>

1. Jual Beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan;
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Jabatan PPAT tidak diatur secara eksplisit dalam UUPA dan dalam Pasal 19<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juga tidak menyatakan secara tegas tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditinjau dari struktur organisasi Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai atasan dan bawahan akan tetapi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pembantu dari

Kepala Kantor Pertanahan. Meskipun kewenangannya diperoleh dari Pemerintah (eksekutif), jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu profesi yang mandiri:

1. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari Pemerintah melalui Menteri Negara/Agraria Kepala badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang otentik. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berfungsi sebagai salah satu alat piranti hukum dalam satu sistem proses pendaftaran tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga sebagai pelayan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya bagi pihak-pihak yang memerlukan;
2. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed of conveyance* perekaman dari perbuatan-perbuatan sehingga wajib mengkonstartir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan diantara mereka;
3. Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara pihak-pihak yang bersubstansi;
4. Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;
5. Menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Oleh karena Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya mengkonstartir

<sup>6</sup> Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>7</sup> PP No. 10/1961 Pasal 19 : Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : penjabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

kehendak para pihak maka akta tersebut adalah final sebab tujuan pembuatan akta semata-mata bukti atas suatu transaksi, namun demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk melanjutkan pelaksanaan rangkaian proses pendaftaran tanah. Adapun substansi dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai bukti untuk menjamin kebenaran suatu transaksi, tetapi dengan telah selesainya akta tersebut, tidak menjamin sepenuhnya terselenggaranya proses pencatatan suatu transaksi yaitu antara peralihan hak atas balik nama secara keseluruhan.

#### **KEKUATAN ALAT BUKTI AKTA OTENTIK TERHADAP AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

Perlindungan Hukum merupakan unsur yang harus ada dalam suatu negara. Perlindungan Hukum akan menjadi hak bagi warga negara namun di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi negara. Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum (dari tindakan sewenang-wenang seseorang) dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.<sup>8</sup>

Berkaitan dengan itu negara mengaturnya mengenai akta otentik sebagai bukti tertulis. Akta otentik adalah salah satu alat bukti yang merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam hukum acara perdata. Keberadaan akta otentik dapat disebabkan karena ketentuan perundangan yang mengharuskan adanya alat bukti untuk pembuatan

hukum tertentu dan dapat pula karena pihak-pihak yang berkepentingan menghendaknya agar perbuatan hukum mereka dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta otentik.<sup>9</sup>

Dalam pembuatan akta otentik, maka ada persyaratan formal yang harus dipenuhi antara lain harus dibuat oleh pejabat umum yang khusus diangkat untuk itu dengan akta yang dibuat dalam bentuk tertentu, sehingga dapat dipastikan bahwa tindakan dalam pembuatan akta didasarkan atas hukum yang berlaku, aktanya dapat dijadikan sebagai dasar telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut secara sah dan dapat dijadikan alat pembuktian di depan hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>10</sup>

Apabila merujuk pada Pasal 1868 KUHPerdara yang menjelaskan terkait akta otentik sudah jelas diatur adanya pengecualian lain terhadap kewenangan Notaris, yaitu kewajiban dari Pegawai Catatan Sipil untuk membuat register kelahiran, pemberitahuan kawin, perceraian, dan pengakuan anak luar kawin serta kematian. Akta-

<sup>8</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), 2.

<sup>9</sup> Muchlis fatahna dan Joko Purwanto, ed. , *Notaris Berbicara Soal Kenegaraan*, (Jakarta: Watampone Press, 2003), 267.

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 6.

akta tersebut secara tegas disebut dalam perundang-undangan sebagai suatu pengecualian, atau untuk pembuatan akta-akta tersebut ditunjuk pejabat lain itu dinyatakan sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuatnya.

Mengingat bahwa undang-undang mengharuskan dan hanya mengakui bahwa akta otentik, jika diantaranya dipenuhi persyaratan atau dipenuhi unsur atau memiliki ciri utama, yaitu: akta otentik itu lahir jika dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum. Sebagaimana dimaksud di dalam perbuatan hukum, menurut ketentuan yang termaktub dalam :

1. Pasal 281 KUHPerdara<sup>11</sup>, selain Notaris<sup>12</sup> sebagai Pejabat Umum juga Pegawai Kantor Catatan Sipil berwenang membuat akta pengakuan anak diluar kawin;
2. Pasal 1227 KUHPerdara<sup>13</sup>, bahwa selain Notaris sebagai

<sup>11</sup> KUHPerdara Pasal 281: *Pengakuan terhadap anak di luar kawin dapat dilakukan dengan suatu akta otentik, bila belum diadakan dalam akta kelahiran atau pada waktu pelaksanaan perkawinan. Pengakuan demikian dapat juga dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil, dan didaftarkan dalam daftar kelahiran menurut hari penandatanganan. Pengakuan itu harus dicantumkan pada margin akta kelahirannya, bila akta itu ada. Bila pengakuan anak itu dilakukan dengan akta otentik lain tiap-tiap orang yang berkepentingan berhak minta agar hal itu dicantumkan pada margin akta kelahirannya. Bagaimanapun kelalaian mencatatkan pengakuan pada margin akta kelahiran itu tidak boleh dipergunakan untuk membantah kedudukan yang telah diperoleh anak yang diakui itu.*

<sup>12</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (1): *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.*

<sup>13</sup> KUHPerdara Pasal 1227: *Tanpa mengurangi apa yang telah ditentukan dalam Pasal*

Pejabat Umum, Juru Sita juga berwenang membuat akta berita acara karena adanya penolakan atau keterlambatan pendaftaran hipotek oleh pegawai penyimpanan, yang berwenang untuk itu;

3. Pasal 1405<sup>14</sup> dan Pasal 1406 KUHPerdara<sup>15</sup> tentang penawaran

*619, para juru simpan hipotek sekaligus tidak boleh menolak atau memperlambat pendaftaran akta penagihan hak milik, pendaftaran hak-hak hipotek, pemberian kesempatan untuk melihat surat-surat pernyataan yang diminta, dengan ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga kepada pihak-pihak bersangkutan; untuk tujuan itu, atas permohonan mereka yang menghendaki oleh Notaris atau juru sita dengan dua orang saksi akan dibuat laporan tentang penolakan atau kelambatan juru simpan.*

<sup>14</sup> KUHPerdara Pasal 1405: *Agar penawaran yang demikian sah, perlu: 1. bahwa penawaran itu dilakukan kepada seorang kreditur atau kepada seorang yang berkuasa menerimanya untuk dia; 2. bahwa penawaran itu dilakukan oleh orang yang berkuasa untuk membayar; 3. bahwa penawaran itu mengenai seluruh uang pokok yang dapat dituntut dan bunga yang dapat ditagih serta biaya yang telah ditetapkan, tanpa mengurangi penetapan kemudian; 4. bahwa ketetapan waktu telah tiba jika itu dibuat untuk kepentingan kreditur; 5. bahwa syarat yang menjadi beban utang telah terpenuhi. 6. bahwa penawaran itu dilakukan di tempat yang menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada kreditur pribadi atau di tempat tinggal yang sebenarnya atau tempat tinggal yang telah dipilihnya; 7. bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang Notaris atau juru sita, masing-masing disertai dua orang saksi.*

<sup>15</sup> KUHPerdara Pasal 1406: *Agar suatu penyimpanan sah, tidak perlu adanya kuasa dan Hakim cukuplah: 1. bahwa sebelum penyimpanan itu, kepada kreditur disampaikan suatu keterangan yang memuat penunjukan hari, jam dan tempat penyimpanan barang yang ditawarkan; 2. bahwa debitur telah melepaskan barang yang ditawarkan itu, dengan menitipkannya pada kas penyimpanan atau penitipan di kepaniteraan pada Pengadilan yang akan mengadilinya jika ada perselisihan beserta bunga sampai pada saat penitipan; 3. bahwa oleh Notaris atau jurusita, masing-masing disertai dua orang saksi, dibuat berita acara yang menerangkan jenis mata uang yang disampaikan, penolakan kreditur atau ketidaktentuannya untuk menerima uang itu dan akhirnya pelaksanaan penyimpanan itu sendiri; 4. bahwa jika kreditur*

pembayaran karena adanya penolakan dari yang berpiutang, yang harus dibuktikan dengan akta oleh seorang Notaris atau oleh Juru Sita;

4. Pasal 143<sup>16</sup> dan Pasal 218<sup>17</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, kewenangan Juru Sita, disamping Notaris masih tetap berwenang, membuat akta protes wesel;

---

*tidak datang untuk menerimanya, berita acara tentang penitipan diberitahukan kepadanya, dengan peringatan untuk mengambil apa yang dititipkan itu.*

<sup>16</sup> KUHD Pasal 143: *Penolakan akseptasi atau pembayaran harus ditetapkan dengan akte otentik (protes nonakseptasi atau nonpembayaran). Protes nonakseptasi harus diselenggarakan dalam jangka waktu yang ditetapkan untuk pengajuan untuk akseptasi. Bila dalam hal seperti yang diatur dalam pasal 123 alinea pertama, pengajuan pertama dilakukan pada hari terakhir dari jangka waktu itu, maka protes itu masih dapat dilakukan pada hari berikutnya. Protes non-pembayaran suatu surat wesel yang harus dibayar pada hari tertentu, atau pada waktu tertentu setelah hari tanggalnya atau setelah pengunjukan, harus dilakukan pada salah satu dari dua hari kerja yang berikut dari hari surat wesel itu harus dibayar. Bila ini mengenai surat wesel yang harus dibayar atas-tunjuk, maka protesnya harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam alinea di atas untuk membuat protes nonakseptasi. Protes nonakseptasi menjadikan Pengajuan untuk pembayaran dan protes nonpembayaran tidak perlu lagi. Dalam pengangkatan para pengurus atas permintaan tertarik, akseptasi atau bukan akseptan, untuk penundaan pembayaran, maka pemegangnya tidak dapat melakukan hak regresnya, sebelum surat wesel itu diajukan kepada tertarik untuk pembayaran dan dibuat protes. Bila tertarik, akseptan atau bukan akseptan, telah dinyatakan pailit, atau bila penarik surat wesel yang tidak dapat dimintakan akseptasi, dinyatakan pailit, maka untuk melakukan hak regresnya, pemegangnya cukup dengan memperlihatkan keputusan hakim, di mana dinyatakan kepailitan itu. (KUHD 120 dst., 125, 132 dst., 143b, 143d, 145, 171, 217; F. I dst., 212, 214.)*

<sup>17</sup> KUHD Pasal 218: *Protes atau keterangan yang disamakan dengan itu harus dilakukan sebelum akhir jangka waktu pengajuan. Bila pengajuan terjadi pada hari terakhir jangka waktu tersebut, protes atau keterangan yang disamakan dengan itu dapat dilakukan pada hari kerja pertama berikutnya. (KUHD 1432,3, 206.)*

5. Pasal 4 KUHPerd<sup>18</sup>, kewenangan dari pegawai Catatan Sipil dengan mengecualikan Notaris, untuk membuat register kelahiran, pemberitahuan kawin, izin kawin, perkawinan, dan perceraian serta kematian.

Hingga saat ini belum ada yang mendasari atau landasan hukum yang mengatur tentang undang-undang yang mengatur tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum. Begitu pula dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang mengatur akta tanah selama belum ada undang-undang secara khusus, yang mengatur tentang akta-akta tanah dan undang-undang tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka undang-undang tentang hal itu yang saat ini sudah ada, tetap berlaku sebagai hukum positif.

Jika mengacu pada Pasal 1868 KUHPerd<sup>18</sup>, yang merupakan sumber lainnya dari keberadaan pejabat umum, mengingat bahwa pasal tersebut merupakan definisi yang sekaligus tafsir resmi tentang akta otentik, mengandung 3 (tiga) unsur utama terwujudnya suatu otentik yaitu:

1. Bentuk akta otentik, harus ditentukan oleh undang-undang, artinya tidak boleh ditentukan oleh perangkat peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang, misalnya Peraturan Pemerintah, apalagi

---

<sup>18</sup> KUHPerd<sup>18</sup> Pasal 4: *Tanpa mengurangi ketentuan dalam Pasal 10 Ketentuan-ketentuan Umum Perundang-undangan di Indonesia, maka bagi golongan Eropa di seluruh Indonesia ada daftar kelahiran, daftar laporan kawin, daftar izin kawin, daftar perkawinan dan perceraian, dan daftar kematian. Pegawai yang ditugaskan menyelenggarakan daftar-daftar tersebut, dinamakan Pegawai Catatan Sipil.*

- Peraturan Menteri atau Surat Keputusan Menteri;
2. Dibuat oleh atau dihadapan “Pejabat Umum”, dan;
  3. Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dalam wilayah jabatan kewenangannya.

Menurut pendapat Phipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku);
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum<sup>19</sup>

Hal ini berarti bahwa hanya Notaris, yang menurut undang-undang sebagai Pejabat Umum yang satu-satunya berwenang membuat akta otentik. Termasuk didalamnya akta-akta tanah atau dengan kata lain, hingga saat ini tidak ada satupun undang-undang yang mencabut kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik. Termasuk akta otentik yang mengenai tanah, kewenangan Notaris tadi sudah jelas dan tegas dinyatakan dalam undang-undang organik, yaitu Reglement Jabatan Notaris (*Reglement op het Notaris ambt-Ordonantie* 11 Januari 1860) Staatblad 1860-3, yang secara khusus mengatur tentang hal tersebut, yaitu mengatur tentang bentuk akta otentik maupun tentang jabatan Notaris. Secara umum (*regel*), jika disebut akta otentik harus dibaca dan diartikan bahwa yang dimaksud itu adalah akta Notaris.

Peraturan yang mengatur tentang akta otentik, termasuk bentuk dari akta, demikian pula

peraturan tentang jabatan dari pejabat pembuat akta itu, mutlak harus dengan undang-undang, dan tidak boleh diatur dengan peraturan yang lebih rendah dari undang-undang. Oleh karena kewenangan yang diberikan hanya mengenai pendaftaran, hanya bersifat administrasi, sehingga pengaturannya untuk itu cukup dengan Peraturan Pemerintah.<sup>20</sup>

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berupa blanko atau formulir khusus yang bentuknya telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional, walaupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu dan membuat akta mengenai perbuatan hukum tentang pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Segala perbuatan hukum yang menyangkut atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran atas perubahan data pendaftaran tanah. Apabila perbuatan hukum tersebut tidak dibuat dalam bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah maka dapat berkonsekuensi bahwa transaksi dengan objek berupa tanah yang hanya dibuat atau dilaksanakan dalam bentuk di bawah tangan terancam suatu kebatalan. Karena dianggap bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang dimana suatu transaksi atas tanah harus dengan akta yang dibuat oleh dan di

<sup>19</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), 126.

<sup>20</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), 126.

hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>21</sup>

Oleh karena PPAT hanya mengkonstartir kehendak para pihak maka akta tersebut adalah final sebab tujuan pembuatan akta semata-mata adalah bukti atas suatu transaksi, namun demikian PPAT mempunyai kewajiban untuk melanjutkan pelaksanaan rangkaian proses pendaftaran tanah. Sehingga substansi dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai alat bukti untuk menjamin kebenaran suatu transaksi, akan tetapi dengan selesainya akta tersebut tidak menjamin sepenuhnya terselenggaranya proses pencatatan suatu transaksi, yang antara lain peralihan hak atau balik nama secara keseluruhan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang hanya berupa formulir atau blanko khusus yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang membuat akta tanah, yang dimana dalam Peraturan Menteri tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah menggunakan formulir-formulir yang tercetak Peraturan Menteri. Maka Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bukti untuk membuktikan perbuatan hukum hak atas tanah yang kemudian diubah terakhir kali dengan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta sesuai dengan format yang telah ditentukan oleh Perkaban tersebut, dan kemudian mencetak sendiri.

Pasal 21 ayat (1) PP 37 Tahun 1998, menyatakan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk

yang ditetapkan oleh Menteri. Yang dimaksud dengan Menteri yakni Menteri Negara Agraria, yang berdasarkan 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. Ketentuan dari pasal tersebut di atas, membawa konsekuensi bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan sebagai akta otentik meskipun akta tersebut dibuat oleh pejabat umum. Pejabat umum dalam kajian ini mempunyai karakter yuridis yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya tersebut dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum.

Apabila dikaitkan dengan Pasal 1868 KUHPerdara terlihat sangat jelas bahwa Bentuk akta otentik, harus ditentukan oleh undang-undang, artinya tidak boleh ditentukan oleh perangkat peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang, sehingga akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti otentik dapat dipersoalkan di Pengadilan. Hal ini karena akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memenuhi ketentuan undang-undang, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum.

## **1.2. Akibat Hukum Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Hakim Tentang Otentitas Akta**

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya seperti yang dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu manakala Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya

<sup>21</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

akibat hukum, maka dinyatakan batal, tetapi adakalanya menggunakan istilah batal dan tak berhargalah<sup>22</sup> atau tidak mempunyai kekuatan.<sup>23</sup>

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *non existent*. Perbedaanannya yaitu:<sup>24</sup>

1. hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum Batal demi hukum, akibatnya perbuatan didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
2. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak

tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;

3. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Produk Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah fakta yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti untuk membuktikan perbuatan hukum hak atas tanah atau membuktikan suatu perbuatan hukum perdata disebut Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akibat hukum pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ditinjau dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional yaitu:

1. Apabila pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disengketakan adalah tidak memenuhi syarat subjektif atau syarat formil sebuah akta, maka akta tersebut konsekuensinya batal demi hukum dan kedudukannya sebagai akta di bawah tangan, tetapi tidak membatalkan fakta atas perbuatan hukum hak atas tanah dan akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Karena sesungguhnya akta

<sup>22</sup> Pasal 879 KUHPerdara

<sup>23</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007), 364.

<sup>24</sup> Mulyoto, *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012), 45.

Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak termasuk akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerduta.

2. Apabila pembatalan akta pejabat Pembuat Akta Tanah yang disengketakan adalah tidak memenuhi syarat objektif atau materiilnya sebuah akta, maka akta tersebut konsekuensinya batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perbuatan hukum atas tanah dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

#### D. KESIMPULAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum belum diatur dengan undang-undang, maka eksistensi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah belum dapat disamakan dengan Notaris ataupun pejabat lainnya yang telah diberikan pengecualian oleh undang-undang untuk menjalankan kewenangannya sebagai Pejabat Umum, seperti Pegawai Catatan Sipil yang membuat akta otentik berupa akta kelahiran.

Apabila dikaitkan dengan Pasal 1868 KUHPerduta terlihat sangat jelas bahwa bentuk akta otentik harus ditentukan oleh undang-undang, artinya tidak boleh ditentukan oleh perangkat peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang, sehingga akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti otentik dapat dipersoalkan di Pengadilan. Hal ini karena akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memenuhi ketentuan undang-undang, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Akibat hukum pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ditinjau dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional yaitu: (1) Apabila pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disengketakan adalah tidak memenuhi syarat subjektif atau syarat formil sebuah akta, maka akta tersebut konsekuensinya batal demi hukum dan kedudukannya sebagai akta di bawah tangan, tetapi tidak membatalkan fakta atas perbuatan hukum hak atas tanah dan akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Karena sesungguhnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak termasuk akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerduta; dan (2) Apabila pembatalan akta pejabat Pembuat Akta Tanah yang disengketakan adalah tidak memenuhi syarat objektif atau materiilnya sebuah akta, maka akta tersebut konsekuensinya batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perbuatan hukum atas tanah dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

#### DAFTAR PUSTAKA

- A. A. Prajitno Andi, 2010, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Surabaya: CV. Putra Media Nusantara.
- Adjie Habib, 2008, *Hukum Notaris di Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama
- Andasasmita Komar, 1981, *Notaris I*, Bandung: Sumur Bandung.
- Asshiddiqie, *Cita Negara Hukum Indonesia Kontemporer*, Papper. Disampaikan dalam Wisuda Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang, 23 Maret 2004

- dalam Simbur Cahaya No. 25 Tahun IX Mei 2004 ISSN No. 14110-0614.
- BPHN Puslitbang, 2010, *Laporan Akhir Pengkajian Hukum Tentang Eksistensi Peraturan Perundang-Undangan Di Luar Hierarki Berdasarkan UU No.10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, Jakarta: Kementerian Hukum dan HAM RI.
- Budiono Herlien, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fatahna Muchlis dan Purwanto Joko, ed., 2003, *Notaris Berbicara Soal Kenegaraan*, Jakarta: Watampone Press.
- Huda Ni'matul, 2006, *Hukum Tata Negara Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- Mertokusumo Sudikno, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Mulyoto, 2012, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Phillipus Hadjon M., 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.
- R. Soegondo, 2003, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.
- Sutedi Adrian, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan Kedua, Jakarta: Sinar Grafika.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang membuat 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.

### **Perundang-Perundang**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.