

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS/PPAT H.TAMRIN AZWARI DALAM PUTUSAN Nomor 119/pdt.G/2021/PN PLG

Millen Nagasti Baranika ¹⁾, Abdul Latif Mahfuz ²⁾

Magister Hukum Universitas muhammadiyah Palembang, Palembang, Indonesia ^{1,2)}

Corresponding Author:

millenbaranika2000@gmail.com ¹⁾, mahfuz.abdul83@gmail.com ²⁾

Abstrak

Keberadaan Notaris sebagai pejabat publik menjawab kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum dalam segala tugasnya. Demi kepentingan umum, notaris menghadapi perbedaan kemanusiaan dan perbedaan aspirasi dari pihak yang mengunjungi notaris untuk mengesahkan suatu akta atau sekedar mengesahkan akta tersebut sebagai bukti tertulis dari suatu perjanjian yang telah dibuat. Pelaksanaan tugas Notaris diatur dengan peraturan profesi Notaris. Namun ada kalanya Notaris melakukan kesalahan fatal terhadap akta yang pada akhirnya dapat mengakibatkan cacat akta dan dicabutnya akta oleh pengadilan. Putusan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plg pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H.Tamrin Azwari yang dinyatakan Akta Jual Beli Nomor: 991 tanggal 31 Desember 2007 batal demi hukum. Penelitian hukum ini merupakan penelitian normatif dan dengan menggambarkan dengan pendekatan kasus mengenai kepastian hukum dan akibat hukum dari pembatalan akta jual beli notaris dalam Putusan 119/PDT.G/2021/PN PLG. Berisi data lapangan yang bersifat deskriptif dan pendekatan legislatif yang mengutamakan materi. Bahan hukum berupa peraturan hukum. Metode pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan survei lapangan, dan data yang ada diperkaya dengan melakukan wawancara terhadap pemangku kepentingan. Hasil penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) Akta Notaris H.Tamrin Azwari mengenai produk dokumen yang dipermasalahkan di pengadilan sehubungan dengan akta yang ditandatangani oleh Notaris H.Tamrin Azwari, termasuk Notaris sebagai tergugat atau pihak yang berperkara; Dinyatakan bahwa Anda dapat dikenakan terdakwa. Diketahui, akta persetujuan yang mendasari akta jual beli bernomor 991 tanggal 31 Desember 2007 itu palsu. Hal ini membuktikan Rustam banyak melakukan penipuan dalam melakukan pembelian dan penjualan. Sesuai dengan undang-undang, kontrak penjualan terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana "pemalsuan dokumen" dan terdakwa divonis delapan bulan penjara. Akad penjualan dibuat di kantor Notaris H.Tamrin Azwari.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Pembatalan Jual Beli Tanah, Notaris

Abstract

The existence of Notaries as public officials answers the public's need for legal certainty in all their duties. In the public interest, notaries face differences in humanity and differences in aspirations from parties who visit the notary to ratify a deed or simply validate the deed as written proof of an agreement that has been made. The implementation of Notary duties is regulated by Notary professional regulations. However, there are times when the Notary makes fatal mistakes regarding the deed which can ultimately result in defects in the deed and the deed being revoked by the

History:

Received : 25 November 2023

Revised : 10 Januari 2024

Accepted: 29 Februari 2024

Published: 2 Mei 2024

Publisher: LPPM Universitas Darma Agung

Licensed: This work is licensed under

[Attribution-NonCommercial-No](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

[Derivatives 4.0 International \(CC BY-NC-ND 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



court. Decision Number 119/Pdt.G/2021/PN Plg cancellation of the land sale and purchase deed made before Notary/PPAT H.Tamrin Azwari which declared the Sale and Purchase Deed Number: 991 dated 31 December 2007 null and void. This legal research is normative research and describes with a case approach regarding legal certainty and the legal consequences of canceling a notarial sale and purchase deed in Decision 119/PDT.G/2021/PN PLG. Contains descriptive field data and a legislative approach that prioritizes material. Legal materials in the form of legal regulations. Data collection methods were carried out through literature studies and field surveys, and e isting data was enriched by conducting interviews with stakeholders. The results of this research are as follows: (1) Deed of Notary H.Tamrin Azwari regarding the document product at issue in court in connection with the deed signed by Notary H.Tamrin Azwari, including the Notary as the defendant or party to the case; It is stated that you can be subject to the defendant. It is known that the deed of agreement underlying the sale and purchase deed number 991 dated December 31 2007 was fake. This proves that Rustam committed a lot of fraud in making purchases and sales. In accordance with the law, the sales contract was legally and convincingly proven to have committed the crime of "document falsification" and the defendant was sentenced to eight months in prison. The sales agreement was made at the office of Notary H. Tamr n Azwari.

Keywords: *Legal Certainty, Cancellation of Land Sale and Purchase, Notary*

PENDAHULUAN

Sistem pertanahan di Indonesia mempunyai asal-usul hukum yang sama yang disebut status pertanahan dari sejarah pertanahan (Dwiyansany and Wardhani 2019). Status tanah atau sejarah tanah adalah kronologi permasalahan kepemilikan dan penguasaan tanah di masa lalu, sekarang, dan masa depan. Hak atas tanah, yaitu pemberian hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, tanah di atasnya, perairan di atasnya, dan ruangcdiatasnya, hanya digunakan terhadap kebutuhan yang berkaitan langsung dengan penggunaantanah dalam lingkup undang-undang ini; Ketentuan hukum menerapkan. Lainnya lebih mahal. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 4(2) UUPA.

Untuk menjamin kepastian hukum apabila terjadi penjualan tanah yang memerlukan tindakan hukum lebih lanjut, biasanya dilakukan dengan mengikatkan penjualan tersebut pada suatu dokumen. Dengan cara ini, masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum sehubungan dengan jual beli real estate yang dilakukan.

Akta jual beli tanah yang mengikat, sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah, masih menjadi dasar pencatatannya dalam daftar tanah, karena pada hakekatnya bersifat sementara sebelum tanah yang bersangkutan itu selesai proses jual belinya. Sebagai Hak pakai hasil adalah suatu akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat yang bertanggung jawab memberikan real estat (Hayati 2016).

Pengikatan jual beli penerapannya, seperti notaris atau penanggung jawab pembuatan akta harta benda (PPAT), dan merupakan alat bukti yang sah dan mempunyai kekuatan hukum. Terdapat kekuasaan terhadap pihak ketiga, antara lain dengan menandatangani dan membubuhkan sidik jari pada surat keterangan bertanggung dari notaris atau pejabat lain yang ditunjuk dalam KUH Perdata. Setiap Notaris tidak diperkenankan memihak salah satu pihak dalam membuat akta dan

dapat mewakili kepentingannya secara obyektif, sehingga menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta. Dengan bantuan notaris, para pihak yang mengadakan akad jual beli mendapat dukungan dalam merumuskan hal-hal yang akan disepakati. Namun kontrak tidak selalu berjalan sesuai keinginan para pihak. Dalam keadaan tertentu dapat timbul berbagai macam keadaan yang dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, baik oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

Ada tiga faktor yang dapat menyebabkan pemutusan kontrak penjualan, yaitu:

1. Terdapat kesepakatan antar para pihak
2. Kondisi pembatalan yang diatur dalam klausul tanggung jawab penjualan telah terpenuhi.
3. Apabila tuntutan salah satu pihak dibatalkan oleh pengadilan.

Apabila jual beli tanah dengan menggunakan perjanjian jual beli (PJB), dapat timbul permasalahan pada saat pencatatan peralihan hak atas tanah dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hambatan tersebut misalnya ketika penjual meninggal dunia dan ahli warisnya tidak mau menandatangani kontrak penjualan real estat, atau ketika pemilik real estat sendiri yang membatalkan penjualan real estat. Satipto Raharjo mengutip Fitzgerald yang mengatakan bahwa teori relief pertama kali muncul dari teori hukum alam atau mazhab hukum alam. Aliran hukum kodrat dikembangkan oleh Plato, Zeno (pendiri aliran Stoic), dan Aristoteles (murid Plato). Aliran hukum kodrat menyatakan bahwa hukum berasal dari Tuhan, bersifat global atau universal, bersifat abadi, dan selanjutnya menyatakan bahwa hukum dan moralitas tidak dapat dipisahkan. Penganut aliran hukum alam meyakini bahwa hukum dan moralitas merupakan ungkapan dan kaidah yang mewakili perwujudan hukum dan moralitas di dalam dan di luar kehidupan manusia.

Surat-surat jual beli hak guna tanah harus sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24 Tahun 1997), yang mana jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum tertentu. Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang penjualan tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Obyek jual belinya adalah hak yang diperoleh atas tanah. Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengelompokkan dua perbuatan hukum yang menimbulkan perjanjian "wajib" dan perbuatan hukum yang menimbulkan perjanjian untuk "mencuci" benda yang diperjanjikan. Pelaksanaan tugas tersebut diatur dalam peraturan profesi mengenai tugas Notaris. Namun ada kalanya Notaris melakukan kesalahan fatal terhadap akta yang pada akhirnya dapat mengakibatkan cacat akta dan dicabutnya akta oleh pengadilan. Ada beberapa faktor yang menyebabkan suatu akta dicabut oleh pengadilan, antara lain karena Notaris tidak membacakan akta di hadapan para pihak, adanya tanda tangan paksa pada akta, atau tidak dipenuhinya syarat formal lainnya. Anda dapat meminta hakim mengakhiri perjanjian Anda dengan dua cara. Yang satu bersifat proaktif, yaitu menghadap hakim dan menuntut pemutusan kontrak, dan yang lainnya bersifat defensif, yaitu menunggu

sampai pelaksanaan kontrak ditantang di hadapan hakim. Buatlah perjanjian dan jelaskan kekurangan-kekurangan perjanjian itu.

Berdasarkan putusan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plg pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H.Tamrin Azwari yang dinyatakan Akta Jual Beli Nomor: 991 tanggal 31 Desember 2007 batal demi hukum. Berdasarkan *Ipso jure*, jual beli tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 2377/Talang Kelapa tanggal 26 September 1978, Gambar Situasi tanggal 29 April 1978 No.221, luas 15.220 M² atas nama Surya Sentiasa, antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 991 tanggal 31 Desember 2007 Notaris PPAT H. Thamrin Azwari, S.H., telah Merugikan 7 (tujuh) orang ahli waris lainnya.

Para penggugat adalah orang yang dirugikan hak dan kepentingannya atas adanya Akta Jual Beli Nomor : 991 tanggal 31 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Notaris PPAT H. Thamrin Azwari, S.H. Permasalahan hukum ini mungkin timbul saat ini atau di tahun-tahun mendatang. Notaris memikul tanggung jawab yang besar atas segala tindakan yang diambil sehubungan dengan pekerjaannya.

A. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah Kepastian Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Di Buat Dihadapan Notaris/PPAT H.Tahmrin Azwari Dalam Putusan 119/PDT.G/2021/PN PLG?
2. Apakah Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Di Buat Dihadapan Notaris/PPAT H.Tahmrin Azwari Dalam Putusan 119/PDT.G/2021/PN PLG?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian tergolong penelitian hukum Normatif dilengkapi data di lapangan yang bersifat deskriptif dengan menggambarkan kepastian hukum dan akibat hukum terhadap pembatalan akta notaris jual beli dalam Putusan 119/PDT.G/2021/PN PLG Karena dilakukan melalui studi observasional dan wawancara, tidak ada pengujian hipotesis. Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus dan pendekatan hukum, serta mengutamakan bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan sebagai bahan rujukan dasar untuk melanjutkan penyelidikan. Data yang digunakan juga termasuk data sekunder. Data sekunder merupakan data hasil penelitian kepustakaan, dokumen lembaga terkait, surat kabar, dan dokumen lain (termasuk peraturan perundang-undangan terkait) yang berkaitan dengan bahan penelitian yang ada.

Teknik pengumpulan data, dilakukan dengan cara:

- a. Penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu pengumpulan data sekunder berupa bahan hukum primer (undang-undang), bahan hukum sekundert(literatur, laporan penelitian, esai, artikel akademis diterbitkan di jurnal akademik), dan

bahan hukumktersier (Bahasa Indonesia). Kamus, kamus Inggris, kamus Belanda, kamus hukum, ensiklopedia, data statistik berkaitan dengan topik penelitian

- b. Penelitian lapangan (*Field Research*) bertujuan untuk memperkuat data yang ada dengan melakukan wawancara kepada pemangku kepentingan seperti Notaris dan PPAT, Keputusan 119/PDT.G/2021/PN PLG.

Menganalisis dan menyusun data yang dikumpulkan secara kualitatif dalam format teks. Analisis kualitatif. Artinya, analisis yang menjelaskan, menafsirkan, dan menarik kesimpulan dari data yang diperoleh baik primer maupun sekunder. Penulis mencoba menjelaskan hasil tulisannya dalam bentuk pertanyaan deskriptif yang sistematis untuk mencapai suatu kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Di Buat Dihadapan Notaris/PPAT H.Tahmrin Azwari Dalam Putusan 119/PDT.G/2021/PN PLG

Kepastian hukum menjadi salah satu tujuan dalam merancang peraturan hukum. Segala ketentuan yang ditempatkan dalam pasal-pasal yang memuat norma atau peraturan harus selaras dan konsisten dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, sekalipun timbul suatu permasalahan yang menimbulkan perselisihan, dapat diselesaikan berdasarkan kesepakatan. Oleh karena itu, menurut Gustav Radbruch, tujuan hukum didasarkan kepastian hukum, keadilan, efisiensi atau kemanfaatan.

Salah satu konsep kewajiban hukum sebagai wujud kepastian hukum adalah tanggung jawab hukum. Seseorang dapat dikatakan menerima dan menjatuhkan sanksi karena secara hukum ia bertanggung jawab atas suatu perbuatan salah. Sanksi biasanya dijatuhkan berdasarkan perbuatan orang tersebut sendiri dan membuat orang tersebut bertanggung jawab.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 Ayat 1 Undang- Undang tentang Kedudukan Notaris diatur bahwa notaris berwenang membuat akta resmi. Dokumen publik berarti "penciptaan" atau pelaksanaan dalam istilah teknis. Kegiatan yang diperlukan untuk pelaksanaan akta nomor akta (notaris).

Jabatan Notaris merupakan suatu jabatan kepercayaan yang mengharuskan orang yang melaksanakan tugas Notaris haruslah orang yang dipercaya. Apabila ternyata Notaris yang tidak dapat diandalkan itu adalah orang yang menjalankan tugas Notaris, maka Notaris menjadi tidak ada artinya sebagai jabatan yang dapat dipercaya. Dalam hal ini, kedudukan Notaris dan pejabat publik harus ibarat dua sisi mata uang yang sama.

Kedudukan atau keberadaan Notaris ditetapkan dengan undang-undang dengan tujuan membantu dan mendampingi mereka yang memerlukan bukti tertulis yang otentik mengenai suatu perkara atau keadaan suatu perkara. Atas dasar itu, seseorang yang diangkat menjadi Notaris harus mempunyai semangat pengabdian kepada

masyarakat, dan seseorang yang merasa berada dalam pengawasan Notaris dalam menjalankan tugas kedinasannya harus mampu melakukan hal tersebut. Untuk layanan ini, Anda dapat membayar biaya kepada notaris. Oleh karena itu, notaris tidak ada artinya jika tidak dibutuhkan oleh masyarakat.

Terkait dasar gugatan yang dinyatakan dalam Pasal 1335 KUHPerdara dan Pasal 1337 KUHPerdara. Menurut R. Subekti, apabila suatu perjanjian mengandung kepalsuan atau larangan, maka syarat-syarat objektif perjanjian itu tidak terpenuhi dan perjanjian itu menjadi tidak sah. Artinya tidak ada kesepakatan sejak awal, dan tidak pernah tercapai kesepakatan. Merujuk ketentuan hukum di atas, Suatu Perjanjian yang didasarkan pada Sebab yang Palsu atau Sebab yang Terlarang adalah Batal Demi Hukum.

Pemilik Sah Tanah Bersertipikat Hak Milik telah meninggal dunia, Surya Sentiasa memiliki 8 orang anak yang menjadi ahli warisnya. Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata, menyatakan; Ahli waris dengan sendirinya mempunyai hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala tuntutan orang yang meninggal.

Berdasarkan hukum, maka tanah Bersertipikat Hak atas nama Surya Sentiasa Menjadi Milik Seluruh Ahli Waris. Pada Tanggal 7 Juni 2006, Tergugat II Rustam SJ (anak kedelapan alm. Surya Sentiasa) membuat Akta Hibah Nomor : 400/2006 Tanggal 7 Juni 2006 di hadapan Notaris PPAT H. Thamrin Azwari, S.H., atas Tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 2377/Talang Kelapa tanggal 26 September 1978, atas nama Surya Sentiasa, dengan memalsukan tanda tangan dari 7 (tujuh) orang ahli waris lainnya termasuk tanda tangan Para Penggugat. Kemudian atas Dasar Akta Hibah tersebut, Rustam SJ melakukan Balik Nama atas Tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 2377/Talang Kelapa tanggal 26 September 1978, atas nama Surya Sentiasa. Setelah itu, Rustam SJ melakukan Jual Beli dengan Benny Gunawan sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 991 tanggal 31 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Notaris PPAT H. Thamrin Azwari, S.H.

Pengadilan Negeri Palembang Kelas 1 A Khusus berdasarkan Putusan Nomor : 896/Pid.B/2019/PN.Plg menyatakan Akta Hibah Nomor : 400/2006 yang digunakan oleh Rustam SJ untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 2377/Talang Kelapa tanggal 26 September 1978 atas nama Surya Sentiasa Yang menjadi Dasar Akta Jual Beli Nomor : 991 tanggal 31 Desember 2007 Adalah Palsu. Sehingga secara hukum, maka Jual Beli Tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 2377/Talang Kelapa tanggal 26 September 1978, atas nama Surya Sentiasa antara Rustam SJ dengan Benny Gunawan Batal Demi Hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdara, menyatakan; Kontrak tanpa alasan yang dapat dibenarkan atau didasarkan pada alasan yang salah atau dilarang adalah batal.

Menurut Habib adjie dalam Karuniawan Nurahmansyah, Ciri-ciri sertifikat PPAT juga tercermin dari format isi sertifikat, Habib Adjie menjelaskan ciri-ciri sertifikat PPAT meliputi:

1. Kepala Akta, Berisi pernyataan PPAT tentang dirinya dan orang yang mengunjunginya.
2. Badan Akta, Ini adalah informasi yang diberikan oleh pihak dalam kontrak atas permintaan subjek data dan dalam bentuk dokumen.
3. Penutup Akta, Terdiridari keterangan PPAT mengenai waktu dan tempat pembuatan dokumen, meliputi informasi saksi, dan terakhir informasi mengenai pembacaan dan penandatanganan dokumen.

Sedangkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan bahwa yang dimaksud dengan “dokumen resmi” adalah suatu dokumen dibuat oleh atau oleh pejabat yang berwenang di tempat dikeluarkannya dokumen itu, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang- undang. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, semua syarat harus dipenuhi agar dapat digolongkan sebagai akta notaris yang asli.

Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang guna mengesahkan akta akta yang telah disahkan dan mempunyai wewenang-wewenang lain menurut pengertian undang-undang ini atau undang-undanglainnya. Undang- undang yang dimaksud tentunya adalah Undang- Undang tentang Kedudukan Notaris (UUJN) dan undang- undang lainnya yang mengatur dan memberikan kewenangan lain kepada Notaris dalam melaksanakan tugas kedinasannya.

Syarat sahnya suatu kontrak berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan doktrin kepastian hukum adalah kontrak tersebut tidak diakhiri oleh PPAT. Sebab, bentuk pembatalan suatu akta adalah para pihak membatalkan kontrak. Dapat juga dilakukan oleh hakim atas permintaan salah satu pihak dalam suatu perjanjian, berdasarkan bentuk kepastian hukum yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

Dengan demikian, dalam kasus di atas, pencabutan sertifikat PPAT tersebut terjadi karena adanya pelanggaran terhadap hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang dilakukan oleh orang yang berwenang menerbitkan sertifikat PPAT, khususnya PPAT. Dalam perkara di atas, penulis sependapat dengan majelis hakim yang menetapkan bahwa perkara tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan akta PPAT dapat dibatalkan.

Dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris, seorang Notaris harus mematuhi Undang-Undang Nomor 2 Republik Indonesia Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Peraturan ini mengikat selama tetap menjabat sebagai Notaris sebelum dinyatakan terhormat atau pensiun. Notaris mempunyai wewenang untuk mengesahkan dokumen. Dokumen yang dibuat oleh Notaris mempunyai kewenangan yang melekat pada dokumen publik: integritas (volldig bewijskracht) dan kekuatan mengikat (binding bewijskracht). Alat bukti yang diajukan Tergugat tidak mengurangi keberadaannya dan mempunyai kekuatan pembuktian yang lengkap dan mengikat (volldig en binding bewijskracht), sehingga kebenaran isi dan keterangan yang terkandung di dalamnya adalah lengkap; mengikat para pihak. apa yang tertulis dalam dokumen itu. Oleh karena sudah lengkap

dan mengikat hakim, maka hakim harus menggunakannya sebagai dasar faktual yang lengkap dan cukup dalam mengambil keputusan mengenai penyelesaian sengketa.

Notaris yang melakukan kesalahan dalam menjalankan tugas kedinasan tidak bisa lepas dari sanksi yang berlaku saat ini. Sanksinya bisa pidana atau perdata. Hukum perdata berlaku terhadap akta-akta notaris, kehilangan sifat akta-akta yang dinotariskan dan akta-akta tersebut kehilangan kredibilitasnya.

Bentuk pertanggungjawaban notaris meliputi peraturan profesi notaris serta pertanggungjawaban perdata, pidana, dan administratif. Akibat hukum seorang Notaris yang melanggar Kode Etik dan melanggar hukum adalah tidak menaati Kode Etik yang terdapat dalam UUJN dan tidak dapat menjalankan fungsi Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Peraturan yang berlaku akan menimbulkan kerugian apabila Notaris sendiri atau pihak lain mempercayainya. Namun notaris juga mempunyai keistimewaan khusus dalam menjalankan fungsinya: hak pencabutan. Hak veto tidak dimaksudkan untuk melindungi Notaris dari tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris sehubungan dengan pembuatan akta Notaris. Hak pencabutan Notaris hanya melindungi kepentingan para pihak yang dicantumkan rahasia resmi dalam akta tersebut.

Notaris harus mempertanggungjawabkan perbuatannya apabila ia jelas-jelas melakukan perbuatan melawan hukum atau pelanggaran terhadap aturan etika profesi dalam menjalankan profesinya. Untuk dapat menjatuhkan sanksi kepada Notaris, diperlukan beberapa syarat, antara lain menyatakan bahwa perbuatan itu dilarang menurut undang-undang, perbuatan itu menimbulkan kerugian, dan perbuatan itu sah secara formal dan substantif. Persyaratan. Secara formal sesuai dengan ketentuanmp peraturan perundangm-undangan dan secara substantif sesuai dengan ketentuan Kode Etik dan UUJN. Aspek pembatasan pelanggaran yang dilakukan Notaris diukur berdasarkan UUJN.

Mengenai akibat hukum, perlu dibedakan antara syarat yang dapat dibatalkan, yaitu syarat subjektif yang dinyatakan tidak sah, atau syarat obyektif yang dinyatakan tidak sah, yaitu tidak sah. Dokumen yang dinotariskan tidak sah Perbuatan yang dilakukan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak berlakunya undang-undang atau berlaku surut, dan batal berdasarkan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Selama waktu tersebut, pembatalan dapat dilakukan. Artinya terjadi pencabutan dan perbuatan yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum, karena pencabutan atau perbuatan itu tergantung pada pihak tertentu, sehingga mengakibatkan perbuatan itu dikesampingkan. Suatu instrumen yang memungkinkan pencabutan sanksi tetap sah dan mengikat kecuali ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan instrumen tersebut.

Notaris yang melakukan kesalahan dalam mengenal identitas para penghadap yaitu kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati mewajibkan setiap orang dalam memenuhi kepentingannya memperhatikan kepentingan orang lain. Perlindungan terhadap

kepentingan individu harus dilakukan dengan cara yang tidak membahayakan kepentingan pihak-pihak yang terlibat. Misalnya, seorang notaris yang merugikan membuat suatu akta yang tidak melindungi hak-hak para pihak yang tercantum dalam notaris tersebut. Sanksi ini berupa hilangnya kepercayaan Notaris, namun apabila Notaris ada yang mengajukan gugatan maka sanksi pelanggaran hukum tergantung pada penilaian hakim. Apabila salah satu pembicara terluka karena kelalaian atau kelalaian Notaris, maka pembicara dapat menuntut ganti rugi.

Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, Notaris bertanggung jawab kepada diri sendiri, kliennya, masyarakat, dan juga kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena ancaman terhadap Notaris yang melanggar Kode Etik dilakukan berdasarkan UUJN, dan harus menanggungnya. Ketentuan Pasal 16 dan 17 UUJN dengan jelas mengatur kewajiban dan larangan yang harus dipatuhi oleh Notaris. Segala sesuatu yang dilakukan Notaris akan dikenakan sanksi bilamana dilanggar. Semua profesi, tidak hanya notaris, mempunyai peraturan mengikat yang berpihak pada organisasi dan perkumpulan.

B. Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Di Buat Dihadapan Notaris/ PPAT H.Tahmrin Azwari Dalam Putusan 119/PDT.G/2021/PN PLG

Ketika Anda mengakhiri kontrak, kontrak berakhir dan semuanya kembali ke keadaan semula seolah-olah tidak ada kontrak. Oleh karena itu, pihak yang menerima jasa mempunyai kewajiban untuk mengembalikan jasa yang diterimanya. Selain itu, KUH Perdata juga memberikan peluang bagi korban untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Notaris/PPAT berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.

Adapun akibat hukum terhadap pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT H.Tahmrin Azwari dalam Putusan 119/PDT.G/2021/PN PLG adalah sebagai berikut :

1. Kuasa Pengembangan Pertanahan H. Tamrin Azwari melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi penggugat

Secara hukum suatu Akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bukti surat Outentik yang menerangkan suatu peristiwa hukum di dalamnya sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, namun dalam perkara a quo dengan melihat Akta Jual Beli Nomor : 991/2007 tertanggal 31 Desember 2007 yang dibuat dihadapan PPAT H. Thamrin Azwari, S.H tanpa ada tanda tangan kedua belah pihak penjual dan pembeli serta saksi-saksi yang turut menyaksikan peristiwa hukum dalam jual beli tanah tersebut dan hanya ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Thamrin Azwari, S.H tanpa ada Cap/Stempel dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, sehingga Akta Jual Beli tersebut mengandung cacat hukum, oleh karenanya sifat outentik yang melekat pada Akta tersebut menjadi cacat dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta masih diperlukan alat bukti lain

untuk menguatkan kebenaran peristiwa hukum dalam jual tanah objek sengketa antara Rustam SJ dan Benny Gunawan.

Dasar hukum pembatalan surat-surat yang dibuat oleh Notaris/PPAT terkait penjualan tanah adalah surat-surat yang sah dan harus pula dicatat dalam surat aslinya. Akta Notaris dilaksanakan oleh Notaris/PPAT dan pada akhirnya dapat dibatalkan berdasarkan keputusan pengadilan. Dalam pembuatan akta pengesahan suatu harta tak bergerak, pembatalan akta itu sah apabila tidak dilakukan perbuatan melawan hukum, melainkan perbuatan yang telah disahkan, dan akta itu tidak sah apabila telah dilakukan perbuatan melawan hukum. Contoh akta tidak sah yang dibuat oleh Notaris/PPAT: Apabila transaksi penjualan itu dilakukan karena paksaan salah satu pihak, maka perbuatan itu batal. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, dan isi pasal ini merupakan syarat sahnya kontrak. Isinya seperti di bawah ini:

- a. Pertama, adanya perjanjian antar pihak yang berjanji, Artinya pihak-pihak yang berjanji harus mencapai kesepakatan atau kesepakatan mengenai pokok-pokok perjanjian. Perjanjian ini dibuat tanpa paksaan dari salah satu pihak. Artinya kontrak itu sebenarnya terbentuk berdasarkan kehendak para pihak yang mengadakan kontrak. Konsensus atau kesepakatan merupakan langkah awal dalam mengadakan suatu kontrak antar para pihak.
- b. Kedua, kemampuan untuk mengadakan perjanjian. Artinya, pihak yang mengikat perjanjian itu haruslah orang yang mampu mengadakan perjanjian menurut hukum. Pasal 1329 KUH Perdata mengatur bahwa setiap orang mempunyai kuasa untuk mengadakan perjanjian, kecuali ia dinyatakan tidak cakap menurut hukum. Ada orang yang perjanjiannya dianggap tidak mengikat secara hukum. Orang-orang yang tidak berwenang mengadakan perjanjian menurut Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu: Pembatalan akta, orang-orang yang belum dewasa, wali, perempuan, dan pada umumnya untuk mengadakan perjanjian-perjanjian tertentu karena hukum, jika disediakan oleh hukum Semua orang dilarang.
- c. Ketiga, dapat menyepakati hal-hal tertentu berarti harus ada janji-janji dalam perjanjian tersebut. Pokok perjanjian adalah jasa yang diberikan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya. Dalam kondisi ini, undang-undang mengatur bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang boleh tunduk pada perjanjian. Barang tersebut setidaknya harus dapat mengidentifikasi jenisnya. Sebab, apabila pokok akad tidak jelas maka akad itu tidak sah.
- d. Alasan keempat adalah tidak melanggar peraturan perundang-undangan, artinya isi dan tujuan yang dijanjikan dalam kontrak tidak melanggar hukum atau ketertiban umum dan kesusilaan. Kekuatan Pembuktian Pada Akta Pejabat Pembuat Tanah H. Thamrin Azwari di Pengadilan

Sebagai pejabat umum, seorang notaris dalam menjalankan kekuasaannya membuat akta-akta yang disahkan atas segala akta, perjanjian, dan keputusan sesuai dengan peraturan perundang undangan, sehingga seorang notaris tidak dapat

mempertanggungjawabkan secara hukum atas dokumen-dokumen sebagai pejabat publik. dia melakukannya. Namun jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 84 UUJN, suatu akta yang dibuat oleh notaris tidak mempunyai kewenangan notaris sebagai akta umum, melainkan hanya mempunyai nilai pembuktian sebagai akta di bawah tangan; sebaliknya, akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pernyataan diatas tidak valid. Suatu akta yang dibuat oleh Notaris sah sebagai akta di bawah tangan apabila akta tersebut tidak mempunyai atau memenuhi syarat-syarat subyektif sebagai berikut: Apabila para pihak tidak dapat bertindak secara sah, tetapi akta itu dibuat tanpa memenuhi syarat-syarat obyektif, maka akta itu tidak sah.

Notaris H. Tamrin Azwari memenuhi langkah-langkah yang diperlukan untuk membuat akta notaris apabila para pihak telah memenuhi syarat batasan umur dan cakap melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 39 UUJN. Selain itu, akta tersebut dibuat dengan bahasa yang dimengerti oleh kedua belah pihak, sehingga kedua belah pihak dapat memahami apa yang tertulis dalam akta tersebut sesuai dengan Pasal 43 UUJN, dan Notaris H. Tamrin Azwari juga terlebih dahulu membuat akta tersebut. dan dibacakan dengan suara keras sebelum dibacakan oleh Notaris. Setelah berkonsultasi dan membaca antara para pihak mengenai isi, maksud dan tujuan dokumen tersebut, dengan diikutsertakannya dua orang saksi berdasarkan Pasal 40 UUJN, para pihak tidak berkeberatan atas keterangan dalam dokumen tersebut dan para pihak langsung membaca dokumen tersebut. Setelah membaca dokumen, menandatangani tanda tangan persetujuan sesuai dengan Pasal 44 UUJN. Hal ini memungkinkan penandatanganan suatu dokumen yang sah secara hukum dapat diartikan sebagai pernyataan niat penandatanganan untuk menandatangani dokumen tersebut: Dia ingin dokumennya sah dan apa yang ditulisnya dianggap sah.

Karena sertifikat PPAT merupakan dokumen asli, maka mempunyai nilai pembuktian penuh. Akta PPAT dapat dianggap sebagai akta asli, ada yang bersifat fisik, formil, dan materil. Penulis menguraikannya sebagai berikut:

- a. Pertama, nilai pembuktian suatu dokumen yang berdasarkan asas eksternal, *Uitwendige Bewijskracht*, tidak perlu dibantah secara eksternal dengan alat bukti lain. Apabila ada yang berpendapat bahwa suatu dokumen PPAT tidak memenuhi syarat sebagai dokumen, maka menjadi tugas pihak yang bersangkutan untuk membuktikan secara eksternal bahwa dokumen tersebut bukanlah dokumen asli. Bilamana mengingkari atau mengingkari bahwa suatu akta notaris bukanlah suatu akta yang asli, maka penilaian terhadap alat bukti itu harus didasarkan pada syarat bahwa akta notaris itu asli. Bukti ini harus diberikan dengan mengajukan gugatan di pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa akta yang dipertanyakan kemungkinan besar bukan akta Notaris /PPAT.
- b. Kedua, secara formal, akta PPAT memberikan kepastian bahwa peristiwa-peristiwa dan fakta-fakta yang dituangkan dalam akta itu benar-benar dilakukan

oleh Notaris atau oleh pihak yang hadir pada waktu yang ditentukan dalam akta, artinya harus. Prosedur yang dinyatakan, keputusan untuk melaksanakan tindakan tersebut. Pejabat, tanggal, bulan, tahun, waktu kehadiran dan kehadiran para pihak, para pihak/kehadiran, paraf dan tanda tangan para saksi dan notaris, serta bukti-bukti yang dilihat dan didengar, dilakukan oleh notaris untuk menyatakan kebenaran dan keaslian mengenai hal tersebut. Persidangan Pernyataan atau pernyataan para pihak/kehadirannya akan dicatat dalam akta partai.

- c. Ketiga, *Materiale Bewijskrach* menyatakan bahwa kepastian mengenai isi suatu akta sangatlah penting dan suatu akta merupakan alat bukti yang sah bagi pembuatnya atau pihak yang menerima hak dan pada umumnya sah jika tidak ada pembuktian. Di sisi lain. Keterangan dan keterangan yang terkandung dalam atau terkandung dalam dokumen resmi, berita acara, dan keterangan para pihak Notaris/PPAT harus dievaluasi dengan baik. Apabila salah satu pihak ingin membuktikan suatu hal yang bersifat materil dalam suatu akta, maka pihak tersebut harus dapat membuktikan bahwa notaris tidak menyatakan atau menyatakan kebenaran dalam akta tersebut, atau bahwa pihak yang mengatakan kebenaran dihadapan notaris tidak mengatakan kebenarannya. Bukti yang benar dan pembuktian tandingan harus dilakukan untuk menyangkal aspek-aspek penting dari dokumen tersebut.

Kepastian hukum bagi pejabat pembuat akta pertanahan merupakan konsep kepastian hukum untuk melindungi PPAT. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi PPAT. Konsep kepastian hukum pada PPAT merupakan suatu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap PPAT, sehingga memungkinkan seseorang memperoleh keadilan dan kepastian hukum dari tindakan sewenang-wenang pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Kepastian hukum terhadap pembatalan akta jual beli tanah yang di buat di hadapan notaris/PPAT H.Thamrin Azwari dalam putusan nomor 119/PDT.G/2021/PN PLG dimana dalam menjalankan tugas jabatannya seorang notaris wajib berpedoman kepada aturan-aturan dan perundang-undangan yang berlaku. Kemampuan Notaris dalam melaksanakan kewajibannya belum optimal karena belum sejalan dengan kualitas produk akta yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Surat keterangan Notaris H. Tamrin Azwari mengenai produk akta yang dipermasalahkan di pengadilan menyatakan bahwa Notaris dapat digugat sebagai tergugat maupun ikut tergugat.
2. Akibat hukum terhadap pembatalan akta jual beli tanah yang di buat dihadapan notaris/PPAT H.Thamrin Azwari dalam putusan nomor 119/PDT.G/2021/PN PLG

ditemukan bahwa Akta Tanah H. Thamrin Azwari, S.H tanpa ada Cap/Stempel dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, sehingga Akta Jual Beli tersebut mengandung cacat hukum, oleh karenanya sifat outentik yang melekat pada Akta tersebut menjadi cacat dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta masih diperlukan alat bukti lain untuk menguatkan kebenaran peristiwa hukum dalam jual tanah objek sengketa antara Rustam SJ dan Benny Gunawan.

B. Saran

1. Untuk menjamin kepastian hukum dalam profesi PPAT, kami selalu berpegang pada peraturan yang ada dalam pembuatan dokumen, karena dokumen yang kami buat adalah dokumen asli dan mempunyai pengaruh yang kuat terhadap kepastian hukum. Sampai perubahan nama pada sertifikat properti selesai, pastikan untuk memeriksa dengan cermat sebelum melanjutkan pembelian atau penjualan real estat. Notaris/PPAT pada umumnya tidak boleh lalai dalam mengurus penjualan tanah dan peralihan hak atas akta tanah. Sebagai aturan umum, Notaris/PPAT harus memastikan secara cermat bahwa seluruh persyaratan penjualan, pembelian, dan pemindahtanganan telah dipenuhi. Litigasi/pembatalan tidak mudah karena akta kepemilikan properti telah diisi dengan benar.
2. PPAT harus senantiasa melaksanakan tugasnya dengan standar etika dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan kedudukannya sebagai PPAT. Notaris/PPAT merupakan pejabat publik yang diberi kepercayaan untuk melakukan penyusunan dokumen publik yang menjamin kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban para pihak yang melakukan perbuatan hukum, oleh karena itu Notaris/PPAT harus mempunyai sifat jujur, itikad baik dan harus ikhlas. Bersikaplah profesional, patuhi dengan ketat peraturan hukum dan aturan etika profesi, dan bertanggung jawab atas keabsahan sertifikat asli yang Anda keluarkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad dalam Inawati Santini, 2023, Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, Vol. 5
- Adolf, Huala, 2006. Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional: Sinar Grafika, Jakarta
- Aulia Rahman Hakim dan Muhammad Fajar Ilham, 2023, Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Dengan Penggunaan Kuasa Mutlak, Yustitiabelen, Vol .9 No.2
- Criwtin Sasauw, 2015. Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris, Jurnal Le Privatum III, no. 1

- Dedy Mulyana dan Rika Kurniasari Abdughani, 2021. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum, *Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, Vol. 1 No. 1
- Dwiwansany, Shenita, and Lita Tyesta Addy Listiya Wardhani. 2019. "Sistem Pertanahan Keraton Yogyakarta Sebagai Daerah Otonomi Khusus." *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 1(2): 226–36.
- Hayati, Nur. 2016. "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)." *Lex Jurnalica* 13(3): 147934.
- Herlien Budiono, 2009. *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Fikahati Aneska, Jakarta
- Herry Susanto, 2010. *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Berkontrak*, Yogyakarta, FH UII Press
- Hilda Chairunnisa, 2018, *Kepastian Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan
- Indah Sugiarti , 2022. *Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dibawah Tangan*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
- Karuniawan Nurahmasyah, 2021, *Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, HUKMY : Jurnal Hukum Volume 1, No. 2
- Moh. Syahrul Hermawan, Abdul Qahar dan Risma, 2021. *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris*, Qawanin Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1, No. 1
- Patahna, M. 2009, *Problematika Notaris*, Rajawali: Jakarta
- Raharjo, S. 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung
- Sri Kustiyah dan Hasrul, 2018. *Politik Hukum Pemberian Kewenangan Kepada Notaris Untuk Membuat Akta Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan PPAT*, *Jurnal Kata*, Vol 5 No 1
- Sulhan, dkk. 2018, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*,: Mitra Wacana Media, Jakarta