

Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Dengan Penggunaan Kuasa Mutlak

Aulia Rahman Hakim¹, Muhammad Fajar Ilham^{2*}

¹² Hukum, Fakultas Hukum Universitas Tulungagung

Email Correspondensi : fajarilham603@gmail.com

Abstrak: Riset ditujukan untuk tujuan mengetahui akibat hukum atas penggunaan klausul kuasa mutlak pada Akta Jual-Beli yang diproduksi PPAT. Riset ini memakai metode normatif yuridis dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan analisa secara deduktif, yang mana hasil penelitian ialah akibat hukum AJB yang didalamnya ada klausul kuasa mutlak batal demi hukum dan kembalinya status kepemilikan hak dan kewajiban atas objek tersebut seperti semula dan pertanggungjawaban PPAT atas perbuatannya ini dapat melalui tiga cara yaitu administratif, perdata dan pidana.

Kata Kunci: Akibat Hukum, PPAT, Akta jual beli, Kuasa Mutlak

Abstract: The research is intended for the purpose of knowing the legal consequences of using the absolute power of attorney clause in the Deed of Sale produced by PPAT. This research uses a normative juridical method with a statute approach and deductive analysis, in which the results of the study are the legal consequences of AJB, in which there is an absolute power of attorney clause null and void and the return of ownership status of rights and obligations over the object to its original state, and PPAT's accountability for its actions can be done in three ways, namely administrative, civil, and criminal.

Keywords: Legal consequences, PPAT, sale and purchase deed, absolute power of attorney

Artikel history: Received: 30-08-2023, Revised: 31-08-2023, Accepted: 31-08-2023

PENDAHULUAN

Dalam rangka menjalankan komitmen Indonesia ialah negara hukum yang didasarkan dengan UUD Tahun 1945 dan Pancasila yang bertujuan untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka pemerintah membentuk bermacam peraturan guna menjamin dan memelihara kepastian hukum (C.S.T Kansil, 2008). Diantaranya di bidang

Agraria, akta jual beli hak atas tanah yang harus sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 (PP 24 Tahun 1997), dimana jual beli tanah termasuk perbuatan hukum tertentu. Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 mengenai Jual Beli Tanah yang harus dilaksanakan dihadapan PPAT. Jual Beli didalam obyeknya berupa hak-hak yang diperoleh atas tanah. KUHPerdara mengklasifikasikan 2 tindakan hukum yang menimbulkan terbentuknya perjanjian“ obligatoir” serta perilaku hukum yang menimbulkan perjanjian“ laving” pada obyek yang dijanjikan (Agus Pandoman, 2012) .

Adapun di bidang keperdataan Indonesia melaksanakan UU Jabatan Notaris (UUJN) yakni UU Nomor 30 Tahun 2004 dan UU No 2 Tahun 2014 sebagai pedoman untuk melaksanakan jabatan Notaris di Indonesia. Sejalan dengan perkembangan kebutuhan publik terutama guna penjaminan hukum dan penegakan hukum positif dan efektif. kemampuan pembuatan perjanjian di dalam masyarakat sangat diperlukan , sebab sebagai mahluk sosial, manusia melaksanakan kontak datau erhubungan satu sama lain agar terpenuhi kebutuhannya. Hubungan ini dapat dirinci jadi yang termasuk perbuatan hukum dan yang tidak masuk perbuatan hukum (Sudikno Mertokusumo, 2019) . Peter Mahmud Marzuki mengulas bahwa “Hubungan hukum ialah hubungan yang diatur dalam kaidah hukum, yang berlangsung sesama subyek hukum dan mengenai subyek hukum dan barang. Akibat daripada hukum muncul bertujuan dari keinginan masyarakat. Hubungan hukum sesama subjek hukum, biasanya memunculkan perikatan/perjanjian perdata (Peter Mahmud Marzuki, 2020).

Pada kehidupan sosial dan ekonomi di masyarakat, perjanjian jual beli tanah sering didapati. KUHPerdara menerangkan jual beli yakni suatu perjanjian timbal-balik atau perjanjian dengan mana penjual janji memindahkan dan memberikan hak milik barang yang ditawarkannya, sedangkan pembeli janji mem-bayar harga sesuai kesepakatan. Namun menurut UU No 5 Tahun 1960 yang selanjutnya biasa disebut dengan UUPA

dalam pasal 5 telah tegas menyatakan Hukum tanah kita adalah Hukum Adat (R Subekti, 2014) .

Jual beli tanah diperlukan Akta Jual Beli (AJB) dan ini kewajiban daripada PPAT sekaligus kewenangannya. AJB menjadi bukti terjadinya peralihan hak atas tanah yang tertuang dalam bentuk akta otentik (Urip Santoso, 2016) .

Pemberian kuasa diatur di Pasal 1792 KUHPerduta. Pemberian ini dapat tertulis maupun lisan. Jika tertulis kuasa ini bisa dibuat secara otentik maupun dibawah tangan. Pihak pemberi kuasa bisa menarik lagi kuasanya saat itu dimauinya sesuai Pasal 1813 KUHPerduta.

Lahirnya Instruksi Mendagri No 14 Tahun 1982 mengenai Larangan Penggunaan Kuasa Multak menjadikan adanya batasan pemakaian kuasa peralihan hak atas tanah. PP No 24 Tahun 1997 Pasal 39 mengatur supaya PPAT menyangkal perilaku hukum pemindahan hak berdasar surat kuasa absolut/mutlak. Makna kuasa ini tidak ada dalam KUHPerduta, tetapi memandang dari determinasi dalam Instruksi Mendagri serta PP Pendaftaran Tanah yang dihubungkan dengan determinasi pasal dalam KUHPerduta hal selesainya kuasa, bisa dimaknai kalau kuasa absolut mengenyampingkan determinasi Pasal 1813 KUHPerduta yang menerangkan kalau kuasa selesai bila pemeroleh ataupun pemberi kuasa wafat. Perihal itu dilarang disebabkan, praktiknya kuasa ini merugikan warga kecil serta dapat menjurus ke penguasaan tanah yang besar oleh orang asing (Meliala & Djaja S, 2008). Kemampuan penyeludupan hukum yang tertutup ini bisa mengacaukan upaya pembenahan status pemanfaatan tanah.

Riset ini mengupas mengenai bagaimanakah akibat hukum AJB yang ada klausul kuasa mutlak dan bagaimanakah pertanggungjawaban PPAT terhadap Pembatalan Akta Jual Beli karena adanya klausul kuasa mutlak.

METODE

Penelitian ini memakai metode riset hukum normatif. Studi hukum

normatif dilakukan secara mengkaji materi kepustakaan dan/ ataupun dari materi hukum misalnya studi dasar hukum, ketentuan hukum yang resmi, serta kaedah hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2005). Pada materi hukum yang diperoleh di riset ini diolah dengan metode sistematis serta analitis pada materi- materi yang ada. Berikutnya, menganalisa memakai penafsiran hukum dengan cara maknanya serta fungsinya, lalu disimpulkan secara deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tujuan hukum menjamin kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin orang. Kepastian melalui hak-hak individu merupakan tujuan utama hukum, dengan titik berat pada masalah-masalah yang berguna dan bersifat umum. Contohnya ialah Pembatalan, yang berarti prosedur, metode, tindakan membatalkan, serta statment gagal. Hal pembatalan jadi tak tentu, menilik tak adanya terminologi pasti yang dipakai pembentuk undang- undang guna membuktikan sesuatu pembatalan itu.

Peraturan yang berhubungan dengan dampak hukum sesuatu akta yang tercantum didalamnya pembuatan melanggar ketentuan peraturan perundang- undangan yang tengah berlaku berefek akta Notaris atau PPAT bisa diajukan pembatalan dengan karena sudah adanya sesuatu aksi yang muat cacat proses berwenangnya Notaris atau PPAT guna membikin akta dengan cara formil, materil dan akta notaris atau PPAT dibikin tidak beralasan ketentuan hukum mengenai pembuatan akta Notaris atau PPAT. Selanjutnya akibat hukum yang sah pada akta Notaris atau PPAT: Bisa dibatalkan, batal untuk hukum, memiliki kekuatan pembuktian selaku akta dibawah tangan, dibatalkan oleh pihak sendiri serta dibatalkan oleh vonis pengadilan yang sudah *inkracht van gewijsde*.

AJB yang terbuat berlandaskan surat kuasa absolut bisa dimintai pertanggungjawaban atas batalnya akta itu serta badan pertanahan berkuasa menolak guna menerima berkas permohonan balik nama karna ketentuan

subyektif dari keseluruhan dokumen yang dilansir dalam AJB PPAT itu berlawanan dengan aturan yang ada. Bila ketentuan subjektif tidak terkabul maka salah satu pihak punya hak memohon akad itu dibatalkan. Pihak ini yakni pihak yang tidak berdaya. Akad di buat senantiasa mengikat para pihak sepanjang tidak dibatalkan hakim atas permohonan pemohon pembatalan. Bila ketentuan objektif tidak terkabul, maka akad batal untuk hukum / batal dengan sendirinya, maksudnya balik ke kondisi semenjak awal tidak pernah terwujud sesuatu akad.

Akta PPAT yang tak sesuai dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 hal larangan pemakaian kuasa absolut sebagai pemindahan hak atas tanah serta pasal 39 ayat 1 huruf d PP Nomor. 24 Tahun 1997. Klausul kuasa mutlak biasanya bertuliskan klausul seperti, “tidak dapat ditarik kembali”, “tidak dapat berakhir dan dicabut karena alasan apapun”. pembatasan PPAT guna memproduksi akta berlandaskan kuasa absolut, hingga ini dapat disamakan dengan berlawanan dengan penyebab yang halal pada Pasl 1320 KUHPerduta. Hal ini juga bertentangan dengan peraturan, kesusilaan, ketertiban umum pada Pasal 1337 KUHPerduta. Sebab halal masuk ketentuan objektif. Jika Tidak terpenuhi ketentuan ini, akad itu batal untuk hukum atau batal sendiri, maksudnya semenjak awal tidak sempat dilahirkan sesuatu akad.

Pembatalan yang terjadi saat berlangsungnya perjanjian menimbulkan penghentian suatu perikatan yang dimana hal tersebut membuat sesuatu seperti semula yng dimana seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan, Dengan demikian sudah menjadi kewajiban kepada yang telah menerima prestasi untuk mengembalikan apayang telah diterimanya, Selain itu, juga membuka kesempatan bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan ganti kerugian sesuai dengan pasal 1365 KUHPerduta kepada Notaris/PPAT.

PPAT juga harus bertanggungjawab dengan baik terhadap kebenaran materil maupun formil dari akta yang dibuatnya. Pejabat PPAT/Notaris juga

bertanggung jawab atas nasehat hukum maupun saran hukum yang diberikannya kepada klien terbukti menimbulkan kerugian langsung kepada klien maupun pihak ketiga maka notaris dapat dimintai ganti rugi.

Dalam perjanjian jual beli tiap pihak punya kewajiban dan hak untuk memenuhi prestasinya yang salah satunya ialah pemindahan hak tanah. Perjanjian dapat dikategorikan perjanjian jual beli maka salah satunya harus terdapat prestasi yang berupa pemberian alat bayar yang sah, dimana telah didaftarkan secara administrative yang dilakukan oleh antar pihak maupun pemerintah sampai menerbitkan tanda bukti hak serta sebagai pihak yang bersangkutan dapat memelihara tanda bukti tersebut. Upaya ini diwujudkan dalam pembinaan status tanah tersebut, maka badan yang bertugas memberikan hak tanah hanya ada satu, yaitu BPN (Badan Pertanahan Nasional).

Instruksi Mendagri terpaut pantangan pembuatan kuasa absolut ini sejatinya ialah produk hukum lama tetapi tengah resmi serta relevan hingga saat ini, maksudnya kepada pembuatan kuasa absolut masih kerap terjadi serta timbul di lingkup warga dan berpotensi jadi basis perselisihan berkelanjutan kelaknya bila tidak dituntaskan dengan segera.

Sepatutnya pemerintah lekas membuat peraturan pembaruan yang di inovasikan dengan situasi hukum dikala ini, walaupun tengah relevan, tetapi paling tidak terdapat inovasi serta berperan selaku reminder untuk banyak golongan supaya janganlah hingga teperdaya dalam pembuatan klausula absolut. Sepatutnya pemerintah membuat kebijaksanaan ataupun peraturan eksekutif terkait larangan pemakaian surat kuasa absolut, menerangkan batasan- batasan serta membagikan ganjaran hukuman yang jelas bukan cuma hanya sanksi administrasi yang menimbulkan pembatalan akta ataupun surat- surat tertentu (Abdullah et al., 2022).

Pejabat PPAT yang dimana memiliki kewenangan membuat akta, dimana akta ini mejadi bukti otentik yang sempurna untuk memikat para pihak, setiap pembuatan akta harus dilaksanakan dengan berlandaskan

dengan segala ketentuan yang berlaku bagi jabatan Notaris atau PPAT, baik UUJNP, UUJN, Kode Etik Notaris dan peraturan terkait lainnya, supaya dalam proses pembuatannya dapat terhindar dari persoalan hukum yang dapat muncul di kemudian hari terkait dengan akta yang dibuatnya. Selain itu dalam pembuatan akta seorang pejabat PPAT tidak dibolehkan untuk merugikan salah satu pihak yang menimbulkan ketidakadilan dan tidak adanya perlindungan hukum sehingga menyebabkan akta tersebut dapat dipersoalkan dan menjadi tidak sah.

Pernyataan mengenai tidak sahnya suatu akta Notaris harus dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan umum. Dengan adanya asas praduga sah yang dianut oleh para pejabat PPAT, maka setiap gugatan yang dilayangkan untuk menyatakan bahwa akta tidak sah harus dapat membuktikan ketidakabsahan akta tersebut.

Kranenburg dan *Vegting* mengungkapkan ada 2 (dua) teori pertanggungjawaban pejabat, antara lain:

1. *fautes personnelles*, teori yang menerangkan kalau kerugian pada pihak ketiga diberatkan pada pejabat yang karna tindakannya itu sudah menimbulkan kemudharatan. Dalam teori ini bobot tanggungjawab diarahkan pada orang sebagai individu.
2. *fautes de services*, teori yang menerangkan kalau kerugian pada pihak ketiga diberatkan pada lembaga dari pejabat yang berkaitan. Menurut teori ini tanggungjawab diberatkan pada jabatan. Dalam pelaksanaannya kerugian yang muncul itu dicocokkan pula apakah kekeliruan yang dilakukan itu ialah kekeliruan berat ataupun kekeliruan ringan, dimana berat serta ringannya sesuatu kekeliruan berimplikasi pada tanggungjawab yang wajib dijamin.

Adapun 3 macam pertanggung jawaban Notaris/Pejabat PPAT yakni :

1. Pertanggung jawaban administrasi

Pada pertanggungjawaban administrasi ini PPAT bila membuat akta melanggar serta tidak cocok dengan ketentuan formil serta

materil maka bakal dikenakan hukuman administrasi, ketentuan formil yakni yang dibuat oleh pejabat yang berkuasa. Sebaliknya ketentuan materil merupakan isi akta itu adalah akurat. hukuman yang bisa dikenakan pada PPAT bila melanggar ketentuan formil serta materil itu merupakan teguran, peringatan, pemberhentian sementara, pemecatan serta pemberhentian dengan tidak hormat.

2. Pertanggungjawaban perdata

KUHPerdata juga mengatur tanggungjawab hukum secara perdata, pertanggungjawaban itu timbul dari peraturan, Tanggungjawab hukum menurut KUHPerdata merupakan tanggungjawab dengan faktor kekeliruan(kesengajaan ataupun kelengahan) sebagai halnya yang ada dalam pasal 1365 KUHPerdata. Perihal ini sesuai dengan faktor kesalahan sesuai dalam artikel 1366 KUHPerdata serta tanggungjawab absolut sesuai pada pasal 1367 KUHPerdata.

3. Pertanggungjawaban pidana

PPAT yang dalam melaksanakan pekerjaan jabatannya diatur dengan Kode Etik PPAT. Dengan ini PPAT selaku administratur publik wajib bertanggungjawab kepada akta yang diperbuatnya, baik itu pertanggungjawaban dengan cara administratif, pertanggungjawaban perdata, serta pertanggungjawaban pidana bila terbukti didalam akta yang dibuatnya ada perbuatan kejahatan yang dilanggar. Yang dimana bentuk tanggungwabnya ialah : selaku saksi, sebagai ahli yang memberikan keterangan dalam pengadilan dan selaku tersangka, terdakwa, terpidana (Indah Sugiarti, 2022).

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Akta Jual Beli yang dibikin PPAT bersumber pada surat Kuasa Mutlak merupakan batal untuk hukum sebab ketentuan objektif dari syarat sah

pembuatan akad itu tidak terakumulasi, serta akta yang dibuat tidak mempunyai daya pembuktian. Perihal ini melandaskan pada Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 mengenai Pantangan Pemakaian Kuasa Mutlak, alhasil dampak hukum batalnya AJB yang dibuat bersumber pada surat kuasa mutlak merupakan kembalinya status hak kepemilikan, seakan tidak sempat terjalin akad.

Pertanggungjawaban PPAT/ Notaris terhadap pembatalan akta yang dibuatnya dan dinyatakan batal dapat dituntut secara administratif, ganti rugi secara perdata, ganti rugi secara pidana serta jua melalui kode etik jabatan yang berlaku.

B. SARAN

Pemerintah seyogyanya memeberikan ingatan tentang larangan pemakaian klausul kuasa mutlak dalam produk kebijakan baru, agar supaya, PPAT, Notaris, masyarakat tidak lagi mencantumkan klausul pemberian kuasa mutlak, sehingga tidak lagi kita temukan kelalaian atas kasus ini.

DAFTAR RUJUKAN

- Abdullah, T., Muntaqo, F., & Mansur, A. (2022). TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKATA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN SURAT KUASA MUTLAK. *Repertorium*, 11(2).
- Agus Pandoman. (2012). *Peraturan primer perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas* (Pertama). PT Raga Utama Kreasi.
- C.S.T Kansil. (2008). *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka.
- Indah Sugiarti. (2022). *AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN SURAT KUASA MENJUAL DIBAWAH TANGAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PNSmn)*. Universitas Islam Indonesia.
- Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum* (pertama). Kencana.

- Meliala, & Djaja S. (2008). *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Nuansa Aulia.
- Peter Mahmud Marzuki. (2020). *Pengantar Ilmu hukum* (Revisi). Kencana.
- R Subekti. (2014). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo. (2019). *Mengenal Hukum: suatu Pengantar* (Pertama). Maha Karya pustaka.
- Urip Santoso. (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Prenada Media Group.