

9-30-2021

Keabsahan Akta Pengakuan Dan Kuasa Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Menjamin Hak Atas Tanah Yang Dianggap Jual Beli Analisis Putusan Negeri Nomor 23/PDT.G/2016/PN MRS.

Lisa Suwandi
isalim1102@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Suwandi, Lisa (2021) "Keabsahan Akta Pengakuan Dan Kuasa Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Menjamin Hak Atas Tanah Yang Dianggap Jual Beli Analisis Putusan Negeri Nomor 23/PDT.G/2016/PN MRS.," *Indonesian Notary*. Vol. 3, Article 25.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/25>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in *Indonesian Notary* by an authorized editor of UI Scholars Hub.

Keabsahan Akta Pengakuan Dan Kuasa Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Menjamin Hak Atas Tanah Yang Dianggap Jual Beli Analisis Putusan Negeri Nomor 23/PDT.G/2016/PN MRS.

Cover Page Footnote

Subekti, Aneka Perjanjian, (Bandung: Intermasa, 1995), hlm.125. H. Mashudi dan Chidir Ali, Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hlm. 72. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Pasal 1870. G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga, 1992), hlm. 60. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm 145. Subekti, Hukum Pembuktian, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1975), hlm. 93. Prayitno, Kode ..., hlm. 61. Salim HS., Hukum Kontrak- Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 43. K. Wantjik Saleh, Hukum Acara Perdata (RBg/HIR), (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981), hlm. 62. Retno Wulan Susanto dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata, cet.10, (Bandung: CV. Mandar Madju, 2005), hlm.61. Sudikno Mertokusumo dalam buku HR. Daeng Naja, Teknik Pembuatan Akta, cet.1, (Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 1. Pitlo dalam buku M.Isa Arief, Pembuktian dan daluarsa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda, (Jakarta: PT.Intermasa, 1986), hlm.55. M.Nur Rasaid, Hukum Acara Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm.38. Ibid., hlm.1. Ibid., hlm.63. Pengadilan Negeri Maros, Putusan No. Nomor 23/Pdt.G/2016/PN Mrs, hlm.5. Murnir Fuady, Konsep Hukum Perdata, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 180. Subekti, Hukum perjanjian, cet. 20, (Jakarta: PT Intermasa, 2008), hlm 1. Marhainis Abdulhay, Hukum Perdata Material, cet 2 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), hlm. 134. Frieda Husni Hasbullah, Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan, (Jakarta: Ind-Hill Co, 2005), hlm. 6. Laurensius Arliman S, Notaris Dan Penegakan Hukum Oleh Hakim, (Yogyakarta: Deepublish, 2015), hlm. 26. Perpustakaan Nasional, Katalog Dalam Terbitan (KDT), Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum,(Jakarta: YLBHI, 2007), hlm. 171. Ibid.,hlm, 97. Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Jual Beli, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 7. Soerjono Soekanto, Hukum Adat Indonesia, cet. 2 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1983), hlm. 188. R. Roestandi Ardiwilaga, Hukum Agraria Indonesia, cet. 2 (Jakarta: Masabaru, 1962), hlm. 87. Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 22. Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 121. Sahrawardi K Lubis, Etika Profesi Hukum, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.33. Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang, (Jakarta: Visimedia, 2016), hlm. 16. Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 11. Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 61. Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 40.

**KEABSAHAN AKTA PENGAKUAN DAN KUASA YANG DIBUAT OLEH
NOTARIS DENGAN MENJAMIN HAK ATAS TANAH YANG DIANGGAP JUAL
BELI ANALISIS PUTUSAN NEGERI NOMOR 23/PDT.G/2016/PN MRS.**

Lisa Suwandi, Ismala Dewi, Eddy Koeswarni
isalim1102@gmail.com
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Abstrak

Pada dasarnya setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat suatu perjanjian selama tidak melanggar peraturan perundang-undangan, yang mana perjanjian tersebut harus dinyatakan dalam akta autentik sehingga disini terdapat peran Notaris untuk melakukan pembuatan akta. Seperti pada putusan ini adanya perjanjian pengakuan utang yang dibuat oleh para pihak yang mana disertakan dengan surat kuasa pada putusan nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Mrs, berawal dari adanya tanah sawah yang jual oleh pihak ketiga dengan pihak Perumnas yang mana perbuatan hukum tersebut tidak diketahui oleh para ahli waris yang memiliki obyek tersebut sehingga obyek tersebut di sangketan oleh para ahli waris yang mana mereka miliki kekuasaan penuh terhadap tanah tersebut. Rumusan yang akan di pakai oleh Penulis yaitu bagaimana pengaturan akta pengakuan dan surat kuasa yang dianggap menjadi akta autentik? dan bagaimana akibat hukum dari akta pengakuan dan surat kusa yang dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan jaminan hak atas tanah yang dianggap jual beli? Pembahasan pada kasus ini bahwa sudah sangat jelas bahwa akta pengakuan utang dan kausa yang dibuat oleh para almarhum dan almarhumah ahli pewaris kepada pihak ketiga bukan merupakan suatu transaksi jual beli, namun pihak ketiga menganggap bahwa dengan aktanya tersebut merupakan penyerahan yang diberikan oleh para almarhum karena berisikan pengakuan kepemilikan hak atas tanah. Sedangkan pemindahan hak atas tanah harus dibuat oleh PPAT dan bukan oleh Notaris sebagaimana diatur dalam diatur juga pada PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Notaris juga harus memahami bahwa apabila adanya ranah atau perbuatan yang berkaitan dengan pertanahan itu merupakan tugasnya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan seorang Notaris.

Kata Kunci: Akta Pengakuan, Kuasa, Jual Beli, Notaris, PPAT.

**LEGALITY OF ACKNOWLEDGMENTS AND AUTHORITIES MADE BY
NOTARY BY GUARANTEEING THE RIGHTS OF LAND THAT ARE DEALED
TO BUY AND SELL ANALYSIS OF DECISION NUMBER 23/Pdt.G/2016/PN Mrs**

Abstract

Basically, everyone has the freedom to make an agreement as long as it does not violate the laws and regulations, in which the agreement must be stated in an authentic deed so that here there is the role of the Notary to make the deed. As in this decision, there is a debt acknowledgment agreement made by the parties which is accompanied by a power of attorney in the decision number 23/Pdt.G/2016/PN.Mrs, starting from the existence of rice fields that were sold by a third party with the Perumnas which the law is not known by the heirs who own the object so that the object is disputed by the heirs who have full power over the land. The formula that will be used by the author is how to arrange the deed of recognition and power of attorney which is considered to be an authentic deed? and what are the legal consequences of the deed of recognition and power of attorney made before a notary by using a guarantee of land rights which is considered a sale and purchase? The discussion in this case is that it is very clear that the deed of acknowledgment of debt and cause made by the deceased and the deceased heir to a third party is not a sale and purchase transaction, but the third party considers that the deed is a submission given by the deceased because it contains acknowledgment of ownership of land rights. Meanwhile, the transfer of land rights must be made by the PPAT and not by a notary as regulated also in PP No.37 of 1998 concerning Regulations on Position of PPAT and Article 37 paragraph (1) of PP No. 24 of 1997 concerning land registration. Notaries must also understand that if there is a field or action related to land, it is the duty of a Land Deed Making Official, not a Notary.

Keywords: Acknowledgment, Proxy, Sale and Purchase, Notary, PPAT.

1. PENDAHULUAN

Pada asanya dalam kehidupan bermasyarakat setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat suatu perjanjian seperti yang dikehendaki oleh para pihak, sejauh tidak melanggar undang-undang yang bersifat memaksa. Suatu Perjanjian dalam prakteknya sering diikuti dengan pemberian kuasa, baik langsung dalam perjanjian pokok yang bersangkutan maupun dalam suatu perjanjian yang terpisah, sehingga dalam pembuatan surat kuasa bisa dibuat dibawah tangan atau dengan akta autentik.

Sama halnya dengan Hukum perjanjian memberikan ruang kepada para pihak untuk membentuk dan menentukan isi dari perjanjian yang akan dilakukan meski demikian dalam penerapannya terjadi beberapa permasalahan yang sering dialami dalam menjalankan perjanjian tersebut. Contoh seperti akta pengakuan hutang, secara umum, utang piutang adalah salah satu keadaan dimana salah satu pihak membutuhkan sejumlah uang dan pihak yang lain bersedia meminjamkan uangnya. Salah seorang pakar hukum Indonesia, R. Subekti memakai istilah Pinjam dan memberikan definisinya yaitu:¹

“suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang

¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Intermasa, 1995), hlm.125.

sama dari jenis dan mutu yang sama pula (Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut dengan KUHPerdata))”

Perjanjian itu sendiri mengandung 3 (tiga) asas yaitu pertama, asas konsensualisme yang artinya perjanjian itu terjadi karena persetujuan kehendak para pihak. Kedua, asas bahwa perjanjian mempunyai kekuatan pengikat antara para pihak yaitu perjanjian yang dibuat secara sah antara para pihak merupakan undang-undang bagi para pihak sendiri. Ketiga, asas kebebasan berkontrak yang mengandung unsur: seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga dan mengenai isi dan luasnya perjanjian orang berhak menentukan sendiri sejauh tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan maupun undang-undang.²

Sehingga dalam melakukan suatu Perjanjian tersebut membutuhkan seseorang yang ahli dalam bidangnya seperti Notaris. Menurut Undang-undang jabatan notaris nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris (untuk selanjutnya disebut dengan UUJN), pada Pasal 1 Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua Perbuatan, Perjanjian, dan ketetapan yang oleh peraturan umum atau pihak yang berkepentingan dikehendaki agar dinyatakan dalam akta autentik.³

Jabatan notaris ini tidak ditempatkan di lembaga eksekutif, legislatif, ataupun yudikatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut, notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya, notaris juga tidak boleh memihak kliennya, karena tugas notaris ialah untuk mencegah terjadinya masalah

Dalam pasal 1868 KUHPerdata berkaitan erat dengan profesi Notaris. Hal tersebut dikuatkan dengan kewenangan Notaris yang tercantum pada pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUJN), yaitu:⁷

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau didelegasikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Definisi pinjam meminjam oleh R. Subekti tersebut di atas tidak menyebutkan apakah perjanjian itu berupa bawah tangan ataukah akta autentik. Perjanjian pinjam meminjam bukan hanya sebagai bentuk kesepakatan antara para

2 H. Mashudi dan Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hlm. 72.

3 *Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Pasal 1.

pihak tapi juga sebagai landasan yang mengakibatkan munculnya hak dan kewajiban. Oleh sebab itu akta autentik adalah pilihan yang paling tepat karena memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna. Sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1870 KUHPerdara bahwa suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.⁴

Pengertian akta autentik sendiri dapat dilihat dari ketentuan pasal 1868 KUHPerdara, yaitu:⁵

“Akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.”

Begitu besarnya peran notaris di dalam masyarakat serta sangat kuatnya akta autentik sebagai alat pembuktian yang kuat sehingga Notaris harus menjunjung tinggi harkat dan martabatnya. Kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang terdapat pada akta autentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu kekuatan itu cacat, maka mengakibatkan akta autentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.⁶

Ada 3 (tiga) kekuatan pembuktian akta autentik yaitu:⁷

1. Kekuatan pembuktian formal, yaitu membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
2. Kekuatan pembuktian materiil, yaitu membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa peristiwa tersebut benar terjadi sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta.
3. Kekuatan pembuktian luar atau keluar, yaitu membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut sudah menghadap di muka pejabat umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Dengan diangkatnya seorang notaris oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, maka seorang notaris dapat menjalankan tuganya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya. Selain itu dalam mengemban tugasnya seorang notaris harus memiliki tanggung jawab, artinya:⁸

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu menaruh kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta angdibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan

⁴ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Pasal 1870.

⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1992), hlm. 60.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm 145.

⁷ Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1975), hlm. 93.

⁸ Prayitno, *Kode*, hlm. 61.

dalam arti harus menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.

3. Berdampak Positif, artinya siapapun akan mengakui isi akata Notaris itu mempunyai Bukti yang sempurna.

Landasan filosofis ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang di buat oleh notaris. Maka dari itu notaris harus memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dalam hal pengguna jasa notaris.

Akta autentik sebagai akta yang dibuat oleh Notaris secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian, dimana pembuktian itu dilakukan jikalau terjadinya sengketa dikemudian hari. Apabila suatu aka merupakan akta autentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap pihak yang membuatnya yaitu:⁹

Alat bukti tertulis yang digunakan dapat dibuat melalui pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris atau melalui akta di bawah tangan. Alat bukti tertulis yang dibuat oleh para pihak menunjukkan adanya kesadaran masyarakat mengenai hukum yang berlaku. Arah pemikiran masyarakat yang sudah semakin maju dalam penggunaan alat bukti tertulis akan mempermudah penyelesaian sengketa apabila dalam perikatan yang telah disepakati terjadi hal-hal yang tidak diinginkan atau wanprestasi

Menurut K. Wantjik Saleh, berdasarkan Undang-Undang suatu akta resmi mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*Volledig Bewijs*), artinya apabila suatu pihak memajukan suatu akta resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap bahwa apa yang dituliskan dalam akta itu sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.¹⁰

Jabatan Notaris sendiri merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan notaris sebagai orang yang dapat dipercaya. Begitu pula dengan akta yang di buat oleh Notaris, akta autentik yang mempunyai kedudukan istimewa dibandingkan dengan akta bawah tangan. Akta Notaris sebagai akta autentik mempunyai dua macam kekuatan pembuktian yaitu formil dan materiil dimana akta tersebut membuktikan ara pihak telah menjelaskan apa yang tertulis di dalam akta tersebut, dan kekuatan pembuktian materiil yaitu akta tersebut membuktikan bahwa peristiwa yang tercantum dalam akta tersebut benar-benar terjadi dan kekuatan mengikat keluar kepada pihak ketiga.¹¹

Menurut Sudikno mertokusumo “Akta adalah surat yang diberi tanda anagn yang menguat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu haka tau peikatan yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian”.¹²

⁹ Salim HS., *Hukum Kontrak- Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 43.

¹⁰ K. Wantjik Saleh, *Hukum Acara Perdata (RBg/HIR)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981), hlm. 62.

¹¹ Retno Wulan Susanto dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, cet.10, (Bandung: CV. Mandar Madju, 2005), hlm.61.

¹² Sudikno Mertokusumo dalam buku HR. Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, cet.1, (Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 1.

Menurut Pitlo yang ditulis didalam buku M.Isa Arief, bahwa Akta mempunya berbagai macam-macam fungsi yaitu:¹³

- a. Syarat menyatakan adanya suatu perbuatan Hukum
- b. Sebagai alat pembuktian
- c. Alat Pembuktian satu-satunya.

Notaris sebagai jabatan kepercayaan tidak berarti apa-apa jika ternyata mereka menjalankan tugas jabatan sebagai notaris namun tidak dapat dipercaya. Dengan demikian haruslah sejalan antara jabatan notaris dan orang yang menjalankan jabatan notaris tersebut bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan. Kedudukan notaris sebagai seorang pejabat umum merupakan suatu jabatan terhormat yang diberikan oleh Negara secara atributif melalui Undang Undang.

Pengertian Akta autentik sendiri juga diatur didalam Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement atau selanjutnya disebut dengan H.I.R “akta autentik dalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang meberikan kewenangan untuk itu, merupkan bukti lengkap antara pihak dari para ahli waris warisanya mereka mendapat hak daripadanya tentang tercantum didalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka. Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna. Maksud dari alat bukti yang sempurna ini adalah tidak perlu bukti lain untuk pembuktikannya didalam sebuah persidangan.¹⁴

Tentu hal ini mebuat Notaris harus tunduk pada UUJN selain itu tunduk juga pada Kode Etik Notaris. Kode Etik Notaris adalah kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti pada saat menjalankan jabatan.

Selain Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya, Hakimpun mempunyai wewenang dalam menjalankan jabatannya, sebagai salah satu aparatur negara yang mewujudkan keadilan dan kepastian hukum, yaitu mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Menurut Pasal 178 ayat 2 dan 3 HIR, Hakim mempunyai kewajiban untuk mengadili seluruh gugatan dan dilarang menetapkan keputusan yang tidak diminta atau mengabukan lebih daripada apa yang dituntut. Putusan harus secara total menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan, tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja, dan mengabdikan gugatan selebihnya. Dalam menjalankan tugas pokoknya tersebut hakim selalu melakukan tindakan konstatir, kualifisir dan konstituir.¹⁵

¹³ Pitlo dalam buku M.Isa Arief, *Pembuktian dan daluarsa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, (Jakarta: PT.Intermasa, 1986), hlm.55.

¹⁴ M.Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm.38.

¹⁵ *Ibid.*, hlm.1.

Maka Hakim harus menggunakan alat-alat yang diperlukan untuk membenarkan suatu peristiwa apa yang bersangkutan. Mengkualifisir berarti mencari hubungan hukum bagi peristiwa yang telah di konstatir tersebut dan mengkonstituir berarti menetapkan hukum kepada yang bersangkutan. Pasal 17 HIR dan Pasal 163 RBg menentukan bahwa pada umumnya kedua belah pihak yang saling berpekerja dapat saling meminta satu dari yang lain supaya diserahkan kepada Hakim surat-surat yang berada di tangan masing-masing agar pihak lawannya mengetahui isinya¹⁶

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 23/Pdt.G/2016/PN Mrs telah terjadi kasus yang berawal dari adanya tanah sawah merupakan bekas objek sengketa. Para penggugat merupakan Ahli Waris dari para Almarhum Tuan Sasoa, Almarhum Tuan Rumallang, Almarhumah Nyonya Sibona dan Almarhumah Nyonya Suri menggugat HM. Yusuf Djuma. Bahwa telah dibuatnya Akta Pengakuan disertai dengan surat kuasa menjual dengan jaminan berupa Bukti Pembayaran serta Bukti Berita Acara Penyitaan Eksekusi. Dimana sebelumnya tanah seluas ± 4,45 Hektar yang terletak di Lompo Baru Ganjeng, Dusun Panaikang, Desa Moncong Leo, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros dikuasai oleh orang lain (Sangkala, Dwanlah, Cawing, Ponggorong) namun sekarang sudah beralih haknya menjadi milik penggugat atau milik para ahli waris.¹⁷

Dimana tanah tersebut hendak dijual oleh para Penggugat yaitu Syamsia, Abd Rahman, Rahmat, Alimuddin, Limun, Madihah, Manjang, Nurbaya, Muliati dan Agustina, mereka merupakan Ahli Waris dari para almarhum yang telah disebutkan diatas, kepada Perum Perumnas namun dibatalkan oleh Tergugat. Tanah sawah tersebut tidak pernah digarap oleh orang lain dan tidak pernah beralih tangan kepada Haji Djuma, namun nyatanya terdapat Akta Pengakuan dan Kuasa diantara para pihak Almarhum dengan Tergugat yang dibuat oleh Notaris Mohadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan. Tertanggal 05 Juni 1989.

Oleh sebab itu, Proposal penelitian artikel ini akan membahas mengenai keabsahan akta pengakuan dan kuasa yang menjadi akta autentik serta membahas pembuktian secara terperinci. Dengan demikian, judul penelitian artikel ini adalah “Keabsahan Akta Pengakuan dan Kuasa yang dibuat oleh Notaris dengan menjamin Tanah bekas sengketa analisis Putusan Negeri Maros Nomor 23/Pdt.G/2016/PN Mrs”. Dalam pembahasan masalah penelitian ini penulis memberikan batasan-batasan rumusan permasalahan yang akan diteliti yang meliputi, bagaimana pengaturan akta pengakuan dan kuasa yang dianggap menjadi akta autentik? Bagaimana akibat hukum dari akta pengakuan dan kuasa yang dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan Jaminan Hak atas tanah yang dianggap Jual Beli?

2. Kasus Posisi

Untuk dapat memahami apa yang sebenarnya menjadi pokok dalam permasalahan dalam karya ilmiah ini maka Penulis akan memaparkan Kronologi

¹⁶ *Ibid.*, hlm.63.

¹⁷ Pengadilan Negeri Maros, Putusan No. Nomor 23/Pdt.G/2016/PN Mrs, hlm.5.

da fakta Hukum yang diperoleh berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri nomor: 23/Pdt.G/2016 PN Mrs, putusan ini sekaligus menjadi baahan studi yang Penulis gunakan dalam karya ilmiah ini.

Pada tanggal 09 September 2016, terdapat 10 orang Penggugat yaitu bernama Syamsia, Abd. Raman, Rahmat, Alimuddin, Limun, Maidah, Manjang Dg.Sikki. Nurbaya, muliati, Agustina, mereka merupakan Ahli Waris dan secara Bersama-sama menggugat H.m Yusuf Djuma, dan Hamzah, serta Turut tertugat Antara Lain Hj. Salma, Hj, Salmiah, Suleha, Hj. Sahalang, Hj. Hasnah, Dra.Andi Nurbaya Mohadi, Sh.Mkn selkau Notaris serta Majelis Pengawas daerah (MPD) Maros.

Berawal Dari adanya Pembuatan Akta Pengakuan dan Kuasa yang di buat oleh Para Orang Tua Almarhum dan Almarhuman, Tuan Sanosa, Tuan Rumallang, Tuan Sibon dan Nyonya Suri Penggugat kepada Tergugat, sebagaimana ternyata dalam Akta Pengakuan dan Kuasa tertanggal 05 Juni 1989 Nomor 769, dibuat dihadapan Notaris Mohadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang tidak diketahui oleh para Penggugat, dimana tanah seluas 4,45 Hektar yang terletak di Lompo Baru dan Lompo Gajeng Dusun Panaikang, Desa Moncong Loe, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros tersebut dikuasi para Penggugat secara turun menurun.

Niatnya Tanah tersebut ingin di jual kepada Perum Perumnas untuk dibuatnya Perumahan oleh Para Ali Waris Penggugat namun digagalkan oleh Tergugat dengan menyatakan bahwa tanah tersebut milik para Tergugat dengan adanya akta Pengakuan dan Kuasa yang telah di buat yang isinya adalah mengalihkan Hak kepada Tergugat, namun nyatanya dalam akta tersebut bukan merupakan akta pengakuan hutang sebagaimana tertulis dalam judul perjanjian tetapi isinya adalah akta pengakuan kepemilikan yang di sertai dengan kuasa jual. Dalam gugatannya para Penggugat meminta Kepada Majelis Hakim untuk memutus gugatan yang diajukan yaitu sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796 tertanggal 05 Juni 1989, yang diterbitkan oleh Notaris Mohadi, SH., adalah batal demi Hukum
3. Membatalkan Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796 tertanggal 05 Juni 1989, yang diterbitkan oleh Notaris Mohadi, SH

Tergugat mengajukan eksepsi yaitu bahwa tanah yang dimaksud dalam Akta Pengakuan dan Kuasa yakni akta Nomor 796 tanggal 05 Juni 1989 yang di buat dihadapan Notaris Mohadi, Sarjana Hukum, Magister kenotariatan. di Maros, dalah dijual oleh Sasowa, Rumalla, ibu dan Suri (orang tua kandung Para Penggugat) kepada Haji Djuma (Orang tua Para Tergugat dan Para Turut Tergugat) dengan didasarkan oleh Bukti Kepemilikan.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang telah diperlihatkan oleh para tegugat adalah Akta Pengakuan dan kuasa yang di buat oleh Notaris MOHADI.SH tanggal 5 Juni 1989 Nomor 796 yang didalam Akta tersebut menerangkan bahwa objek sengketa dalam perkara telah di jual oleh Tuan SASOA, Tuan RUMALLANG, Nyonya SIBO dan Ny SURI kepada H.DJUMA dengan harga Rp 12.500.000,- (dua

belas juta lima ratus ribu rupiah) namun bukti telah terjadinya jual beli antara Tuan SASOA, Tuan RUMALLANG, Nyonya SIBO dan Ny SURI kepada H.DJUMA atas objek sengketa yang menjadi dasar telah terjadi peralihan hak atas objek sengketa tidak tersirat didalam Akta Pengakuan dan kuasa tersebut.

a. Pertimbangan Putusan Hakim

Berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, serta bukti bukti dalam gugatannya kepada Ketua Hakim Pengadilan Negeri Maros, maka hakim menyatakan sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat Dalam Pokok Perkara
2. Mejalis Hakim berpendapat bahwa penerbitan Akta dan Pengakuan dan Kuada tersebut tidak bisa dijadikan dasar telah terjadi Jual Beli antara Tuan Sasoa, Tuan Rimallang, nyonya SibO, dan Nyonya Suri kepada Haji Djuma sehingga terjadi peralihan Hak karena tidak sesuai dengan aturan Hukum yang berlaku sehingga batal demi Hukum;
3. Bahwa dengan demikian telah terjawab inti pokok permasalahan kedua bahwa oleh karena Akta Pengakuan dan Kuasa batala demi Hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum yag mengikat maka jual beli yang didasarkan oleh Akta Pengakuan kuasa tersebut adalah tidak sah;
4. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; 2. Menyatakan bahwa AKTA PENGAKUAN DAN KUASA, No. 796 tertanggal 5 Juni 1989, yang diterbitkan oleh Notaris Mohadi,SH., adalah batal demi hukum.
5. Membatalkan AKTA PENGAKUAN dan KUASA No 796 tertanggal 5 Juni 1989, yang diterbitkan oleh Notaris Mohadi,SH;
6. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.066.000,- (empat juta enam puluh enam ribu rupiah).

b. Pengaturan Akta Pengakuan dan kuasa yang dianggap menjadi akta autentik.

1. Perjanjian.

Akta Pengakuan Utang adalah suatu akta yang berisi pengakuan utang sepihak, dimana Debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada Kreditor sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap). Tidak ada definisi tersendiri mengenai Akta Pengakuan Utang. Dalam dunia hukum, masyarakat lebih mengenal dengan istilah perjanjian kredit.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap orang lain atau lebih.¹⁸ jadi suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji akan kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untukmelaksanakannya suatu

¹⁸ Murnir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 180.

hal. Dari peristiwa tersebut maka akan timbul suatu hubungan antara dua orang tersut yang akan dinamakan dengan perikatan. Perjanjian itu sendiri menerbitkan suatu perikataan antara dua orang yang membuatnya dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang dicapkan atau ditulis.¹⁹

Berikut ini terdapat asas-asas perjanjian yang dimaksud adalah:

- 1) Asas Kebebasan Berkontrak (freedom of contract) Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”
Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan
- 2) Asas Konsensualisme (consensualism) Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPer. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.
Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan). Sedangkan perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta autentik maupun akta bawahtangan).
- 3) Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas pacta sunt servanda merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer.
- 4) Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap

¹⁹ Subekti, Hukum perjanjian, cet. 20, (Jakarta: PT Intermasa, 2008), hlm 1.

dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif

- 5) Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHP. Pasal 1315 KUHP menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu Perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHP berbunyi “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana diinfradusir dalam Pasal 1317 KUHP yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUHP, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Jika dibandingkan kedua pasal itu, maka Pasal 1317 KUHP mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHP untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUHP mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHP memiliki ruang lingkup yang luas.

Pengertian perjanjian peminjaman di dalam KUHP data secara umum dibedakan dalam 2 (dua) macam yaitu perjanjian pinjam pakai (*bruikleen*) yang diatur dalam pasal 1740 s/d 1753 KUHP data dan perjanjian pinjam – mengganti (*verbruiklening*) yang diatur dalam pasal 1754 s/d 1769 KUHP data.

Sedangkan secara khusus dalam kehidupan dan perkembangan masyarakat dikenal pula perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian peminjaman yang khusus terjadi terhadap obyek hukum benda yang terjadi di dalam dunia perbankan.²⁰

Karena perjanjian kredit diatur dalam Undang-undang Pokok Perbankan (Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967) hanyalah sebatas

²⁰ Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Material*, cet 2 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), hlm. 134.

lalu saja, maka untuk masalah hukum perjanjian kredit secara umum dipakai penafsiran dari perjanjian pinjam-mengganti (*verbruiklening*) dalam buku III KUHPerduta dan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah, melalui departemen-departemen terutama departemen Keuangan, lembaga pemerintah non departemen terutama Bank Indonesia dan kebiasaan yang berlaku.

Syarat Sah Perjanjian:

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Mengenai suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal
- 5) Jaminan

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoire* dari perjanjian utang piutang. Sifat *accessoire* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin.²¹

Sudah sangat jelas bahwa perjanjian yang di buat oleh para pihak itu merupakan perjanjian mengenai pinjaman uang, bukan merupakan perjanjian pengalihan hak atas tanah. Sehingga apabila terjadinya pengalihan hak atas tanah harus dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bukan merupakan kewajiban Notaris. Meskipun dalam putusan terdapat kwitansi pembayaran yang dianggap untuk pembelian hak atas tanah merupakan prosedur yang tidak tepat, meskipun salah satu pihak telah menerima uang tersebut.

Sehingga Sanksi bagi notaris yang melanggar diatur di dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu teguran lisan, teguran tertulis pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Selain itu sanksi bagi notaris yang melanggar juga diatur dalam pasal 6 Kode Etik Notaris, yaitu berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Penjatuhan sanksi disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut. Dewan Kehormatan Pusat berwenang untuk memutuskan dan menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh anggota biasa (dari notaris aktif) Perkumpulan, terhadap pelanggaran norma susila atau perilaku yang

²¹ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, (Jakarta: Ind-Hill Co, 2005), hlm. 6.

merendahkan harkat dan martabat notaris, atau perbuatan yang dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap notaris

c. Akibat hukum dari Akta Pengakuan dan kuasa yang dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan Jaminan Hak atas tanah yang dianggap sebagai Jual Beli

Secara umum, akta didefinisikan sebagai suatu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dan digunakan sebagai alat pembuktian dimuka hakim, apabila dikemudian hari isi dari surat yang dibuat oleh para pihak tersebut diperkarakan dalam hukum acara pidana atau hukum acara perdata. Supaya alat bukti surat/akta tidak memerlukan alat bukti yang lain, maka diperlukanlah akta autentik. Akta jual beli (AJB) merupakan salah satu akta autentik.²²

AJB merupakan akta yang dibuat oleh para pihak di muka dan/atau dihadapan PPAT dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang memberikan kesaksian diantaranya mengenai identitas dan kehadiran para pihak serta telah dilaksanakannya perbuatan hukum dalam hal ini jual beli oleh para pihak yang bersangkutan. Keberadaan AJB Tanah berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Oleh sebab itu semua syarat untuk dibuatnya AJB harus dipenuhi untuk menjamin kepastian hukum telah dilakukan perbuatan jual beli atas tanah yang mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan memiliki kewenangan dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli atas suatu tanah²³

Dalam suatu perjanjian jual beli tanah peran PPAT adalah ikut serta dalam perjanjian jual beli tanah sebagai perantara sekaligus saksi akad jual beli yang dilakukan para pihak yang kemudian membuktikannya dengan membuat AJB, sebelum membuat AJB terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah dengan mengajukan permohonan, diterima pada loket di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan kegiatan pemeriksaan sertifikat tanah, kemudian pemberian tanda bukti pemeriksaan dan pengambilan hasil pemeriksaan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).²⁴

Untuk memiliki hak atas tanah tersebut, salah satunya perlu adanya peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur oleh pemerintah. Hal ini penting dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, agar kepemilikan

²² Laurensius Arliman S, *Notaris Dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, (Yogyakarta: Deepublish, 2015), hlm. 26.

²³ Perpustakaan Nasional, *Katalog Dalam Terbitan (KDT), Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta: YLBHI, 2007), hlm. 171.

²⁴ *Ibid.*, hlm, 97.

hak atas tanah itu dapat dilindungi serta sah menurut hukum sehingga terjadi sengketa di kemudian hari.

Pengertian dari peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Peralihan hak itu dapat terjadi dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah dan hibah wasiat.

Dalam hal peralihan hak atas tanah dengan jual beli ada 2 (dua) hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu:

1. Subjek adalah pihak penjual dan pihak pembeli.
2. Objek adalah hak atas tanah yang akan dijual.

Sehubungan dengan jual beli Hak Milik atas tanah perlu dijelaskan lebih dulu tentang pengertian jual beli. Jual beli menurut Hukum Tanah Nasional dapat diartikan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli. Jual beli menurut Hukum Tanah Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu:

1. bersifat terang maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
2. bersifat tunai maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
3. bersifat riil maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak.

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.²⁵

Sedangkan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Tunai berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum, sedangkan bersifat tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya

²⁵ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 7.

dilakukan secara serentak. Dalam hal ini pembeli dianggap telah membayar harga tanah secara kontan atau tunai walaupun baru dibayar sebagian, dan sisa pembayaran harga tanah tersebut dianggap sebagai utang piutang.²⁶

Pemilik tanah berwenang untuk memindahkan hak atas tanahnya dengan jalan serah lepas yaitu dengan menjual, menukarkan atau memberikan tanah itu.²⁷ Sistem yang dipakai dalam hukum jual beli hak atas tanah tersebut adalah sistem yang tercermin dalam ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).²⁸

Akta Pengakuan Utang dan kuasa menjual dibuat secara terpisah dan kuasa menjual dibuat sebagai jaminan, tidak dapat dikatakan bahwa hak atas tanah tersebut berahil kepada Tergugat dan turut tergugat, dapat diketahui bahwa kuasa menjual biadanya diikut serakan dengan awal pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat secara terpisah dengan akta Jual beli, namun PPJB biasanya dibuat karena ada suatu hal tertentu yang dalam mengakibatkan Jual Beli belum bisa dilaksanakan oleh Para pihak, namun apabila Jua Beli sudah bisa dilaksanakan oleh Para Pihak maka akan dibuatkan lagi Oleh Notaris dengan Akta Pembatalan PPJB tersebut.

Dalam prakteknya, sebenarnya kita sudah dapat mengetahui dari arti daripada utang piutang itu sendiri. Mudahnya, utang adalah hak milik atau kepunyaan orang lain yang ada di kita, sedangkan piutang adalah hak milik kita yang masih ada di orang lain. Hak milik tersebut dapat berupa uang atau barang lainnya. Singkatnya menurut KBBI, utang piutang adalah (uang) yang dipinjamkan dari dan kepada orang lain.

Berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melaui lelang hanya didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT.

Untuk memiliki hak-hak atas tanah tersebut, salah satunya perlu adanya peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur oleh pemerintah. Hal ini penting dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, agar kepemilikan hak atas tanah itu dapat dilindungi serta sah menurut hukum sehingga terjadi sengketa di kemudian hari.

Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya, dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya.²⁹

26 Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, cet. 2 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1983), hlm. 188.

27 R. Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. 2 (Jakarta: Masabaru, 1962), hlm. 87.

28 Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 22.

29 Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 121.

Maka Akibat hukum dari Akta Pengakuan dan kuasa yang dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan Jaminan Hak atas tanah yang dianggap sebagai Jual Beli berdasarkan kasus tersebut Akta yang di buat oleh Notaris Mohadii, Sarjana Hukum, Magister Hukum, dapat batal demi hukum, karena tidak sesuai dengan tata cara memperoleh hak atas tanah atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

d. Syarat Proses Jual Beli

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:

1) Syarat Materil

Pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli.

2) Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Selain itu Jual beli itu terhindar dari cacat seperti barang yang diperjual belikan tidak jelas, baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya, jumlah harga tidak jela, jual beli itu mengandung unsur paksaan, unsur penipuan, dan syarat-syarat lain yang mengakibatkan jual beli rusak. Apabila barang yang diperjualbelikan itu benda bergerak, maka barang itu langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai penjual. Sedayatn, barang yang tidak bergerak, dapat dikuasai pembeli setelah suratmenyuratnya diselesaikan sesuai dengan kebiasaan setempat.

Jual beli baru dapat dilaksanakan apabila yang berakad tersebut mempunyai kekuasaan untuk melaksanakan jual beli. suatu jual beli baru bersifat mengikat apabila jual beli itu terbebas dari segala macam khiyar (hak pilih untuk meneruskan atau membatalkan jual beli). Apabila jual beli itu masih mempunyai hak khiyar, maka jual beli itu belum mengikat dan masih dapat dibatalkan.

e. PPAT dan Notaris

Profesi notaris di Indonesia mempunyai sejarah yang cukup tua. Notaris sudah ada di Indonesia sejak abad ke 17 atau lebih tepatnya sejak 27 Agustus 1620. Melchior Kerchem menjabat sebagai notaris pertama di Indonesia. Beliau adalah sekretaris College van Schepenen. Setelah pengangkatannya tersebut jumlah notaris terus bertambah sesuai dengan kebutuhan pada waktu itu. Pada masa itu notaris tidak memiliki kebebasan seperti sekarang karena merupakan pegawai dari Oost Indie, sedangkan pada saat ini notaris adalah pejabat umum yang mandiri³⁰

30 Sahrawardi K Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.33.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau biasa disingkat dengan PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.³¹ Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagai peraturan perundang-undangan yang bersifat *lex specialis* dari peraturan-peraturan yang berkaitan dengan PPAT, pengertian PPAT ditafsirkan secara autentik di dalam beberapa peraturan perundang-undangan³², antara lain:

- 1) Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) “Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”
- 2) Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.”
- 3) Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

”Secara rinci, pengertian PPAT dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT 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.

Dari pengertian PPAT tersebut di atas, menunjukkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta tertentu yang berkaitan dengan tanah.³³

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 40 ayat (1) dan (2) dijelaskan tentang kewajiban PPAT, yaitu selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor

31 Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, (Jakarta: Visimedia, 2016), hlm. 16.

32 Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 11.

33 Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 61.

Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftaran oleh kepala kantor Pertanahan. Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.³⁴

Kewajiban PPAT juga yang tertuang dalam Kode Etik IPPAT adalah sebagai berikut:

1. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT.
2. Senantiasa menjunjung tinggi dasar Negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar.
3. Mengutamakan penganbida kepada kepentingan masyarakat dan Negara.
4. Memiliki perilaku professional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional khususnya di bidang hukum.
5. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak.
6. Memberikan pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.
7. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga Negara dan anggota masyarakat.
8. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma
9. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesame rekan sejawat.
10. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik Korp PPAT atas dasar solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.
11. Bersikap ramah kepada setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya.
12. Menetapkan suatu kantor dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatannya sehari-hari
13. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan

3. PENUTUP

a. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan dan analisis terhadap pengadilan Negeri Maros Nomor 23/Pdt.G/2016/PN Mrs.maka untuk menjawab Pokok Permasalahan yang telah dikemukakan pada bab pertama penulisan menarik kesimpulan:

³⁴ Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 40.

- 1) Akta Pengakuan Utang dengan jaminan hak atas tanah yang diikuti dengan surat kuasa menjual pada dasarnya tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak sepakat untuk tunduk dalam perikatan tersebut. Kuasa menjual merupakan penguat atas pelunasan utang Debitur oleh sebab itu apabila Debitur wanprestasi atau gagal melunasi utangnya maka Kreditor dapat menjual jaminan berupa hak atas tanah milik Debitur tersebut berdasarkan kuasa jual.
- 2) Pada kasus tersebut memang tidak bisa dikatakan sebagai Transaksi Jual beli yang diharapkan oleh para Tergugat, nyatanya bahwa Akta Pengakuan itu bukanlah akta pengakuan hutang biasa atau mengenai hal-hal lain, tetapi isinya mengenai Peralihan Hak Atas Tanah seluas 4,45 Hektar dimana tanah tersebut dimiliki Penggugat, serta Kuasa untuk menjual hak atas tanah yang dikaitkan dengan akta pengakuan untuk melakukan transaksi jual beli sangatlah beresiko tinggi dalam arti sangat merugikan pihak penggugat karena tidak sesuai prosedur yang ada yang berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka Akta tersebut bukan merupakan akta autentik, apabila ingin melakukan transaksi jual beli maka harus berhadapan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPT) sehingga disini bukan peranya seorang Notaris melainkan PPAT, maka dari itu Akta Pengakuan dan kuasa tersebut dapat batal demi Hukum, sesuai dengan putusan hakim.

b. Saran

Seharusnya Notaris lebih memahami tugas dan kewajibannya dalam menjalankan jabatannya, sehingga tidak adanya kesalahan fatal yang dapat merugikan para pihak terutama diri sendiri sebagai Notaris. Notaris juga harus memahami bahwa apabila adanya ranah atau perbuatan yang berkaitan dengan pertanahan itu merupakan tugasnya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan seorang Notaris sehingga lebih teliti dalam memasuki isi dari perjanjian-perjanjian terutama dalam perjanjian pengakuan hutang dan kuasa.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulhay Marhainis. *Hukum Perdata Material*. Cet.2. Jakarta: Pradnya Paramita, 1983.
- Ardiwilga R Roestandi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet.2. Jakarta: Masabaru, 1962.
- Arief M. Isa. *Pembuktian dan daluarsa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: PT. Intermasa, 1986.
- Effendi Bachtiar. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1993.

- Faudy Murnir. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Hasbulla, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*. Jakarta: Ind-Hill Co, 2005.
- Indrajaya, Rudi dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*. Jakarta: Visimedia, 2016.
- Lubis, Sahrawardi K. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Lubis Yamin Mhd dan Abd Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mamudji Sri. et. al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2000.
- Mashudi dan Chidir Ali. *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung: Mandar Maju, 2001.
- Mertokusumo Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Naja HR. Daeng. *Teknik Pembuatan Akta*. Cet.1. Pustaka Yustisia, 2012.
- Prayitno Roesnastiti. *Kode Etik Notaris*. Jakarta, 2020.
- Rasaid M.Nur. *Hukum Acara Perdata*. Sinar Grafika, 2005.
- Saleh K. Wantjik. *Hukum Acara Perdata (RBG/HIR)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Sidik Salim H. *Hukum Kontrak- Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Soekanto Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta: UI-Press, 1986.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*, Bandung: Intermasa, 1995.
- Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1975.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 2008.
- Susanto Retno Wulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata*. Cet.10. Bandung: CV. Mandar Madju, 2005.
- Tobing G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1992.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Widjaja Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Cet.2. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1983.

B. Peraturan perundang-undangan

- Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.
- _____. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 *tentang jabatan Notaris*.
- _____. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997.

C. Putusan Pengadilan

Putusan Negeri Maros. Putusan No. 23/Pdt.G/2016/PN Mrs.