

12-31-2021

Dampak Hukum Terhadap Akta Pemindahan Hak Dan Kuasa Serta Akta Jual Beli Yang Dilakukan Tanpa Sepengetahuan “Pemilik Objek” (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090 K/PDT/2016)”

Elfryda Prahandini
elfrydaprahandini1702@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

Prahandini, Elfryda (2021) "Dampak Hukum Terhadap Akta Pemindahan Hak Dan Kuasa Serta Akta Jual Beli Yang Dilakukan Tanpa Sepengetahuan “Pemilik Objek” (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090 K/PDT/2016)”," *Indonesian Notary*. Vol. 3, Article 9.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/9>

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.

Dampak Hukum Terhadap Akta Pemindahan Hak Dan Kuasa Serta Akta Jual Beli Yang Dilakukan Tanpa Sepengetahuan “Pemilik Objek” (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090 K/PDT/2016)”

Cover Page Footnote

Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, UU No 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 butir 1. Edwar, Faisal A. Rani dan Dahlan Ali, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep Equality Before The Law”, Hukum dan Pembangunan 49, (Januari-Maret 2019), hlm. 184. Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, Ps. 1 butir 24. Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta), (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 61. Husni Thamrin, Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris, (Yogyakarta: LaksBang PressIndo, 2011), hlm. 46. Habib Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 7. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Ps. 1320. Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Ps. 1868. Irwan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia, (Surabaya: Arakola, 2003), hlm. 3. Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Penjelasan Umum. Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 75. Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, Cet. 4, (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 6. Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, hlm. 125. Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, (Bandung: Refika Aditama, 2018), hlm. 123. Ibid, hlm. 124. Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 74. G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga, 1992), hlm. 55. Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, hlm. 6. Aartje Tehupeiory, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 43. Ibid, hlm. 83. Muhammad Abdulkadir, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 49. Ridwan H.R., Hukum Administrasi Negara, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 365. Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, Cet. 2, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hlm. 13-14. Mariam Darus Badruzaman, KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 148. Roeslan Saleh, Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana, (Jakarta: Aksara Baru, 1999), hlm. 48. Ibid, hlm. 49. Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perkabam Nomor 01 Tahun 2006, Ps. 34 ayat (1).

**DAMPAK HUKUM TERHADAP AKTA PEMINDAHAN HAK DAN KUASA
SERTA AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN TANPA SEPENGETAHUAN
PEMILIK OBJEK
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3090 K/PDT/2016)**

Elfryda Prahandini, Liza Priandhini, Fitra Arsil
elfrydaprahandini1702@gmail.com
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090 K/Pdt/2016, yang mana terdapat gugatan terhadap Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal pembuatan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa serta Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan dari pemilik sah atas tanah tersebut, dalam proses pembuatan akta-akta tersebut Notaris/PPAT mencatut tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Penggugat berupa data-data, identitas, dan pemalsuan tanda tangan. Penggugat juga tidak mengetahui, tidak pernah menghadap, tidak pernah menandatangani dan tidak pernah memberikan persetujuan atas pembuatan akta-akta tersebut. Adapun permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai akibat hukum terhadap Akta Pemindahan Hak dan Kuasa serta Akta Jual Beli yang cacat hukum serta akibat hukum dan tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap subjek hukum yang tidak berwenang. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan tipologi penelitian deskriptif analitis, yang menggunakan data sekunder serta alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Hasil analisa adalah Akta-akta yang dibuat oleh Tergugat VI selaku Notaris/PPAT tidak sah/cacat hukum dan batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya syarat subjektif “sepakat” dan “cakap”, syarat objektif yaitu “sebab yang halal”, serta tidak memenuhi syarat materiil dari suatu jual beli “penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan”. Tanggung Jawab Notaris/PPAT karena Tergugat VI selaku Notaris/PPAT telah melanggar sumpah jabatannya selaku Notaris (Pasal 4 ayat (2) UUNJ) dan PPAT (Pasal 10 PP 24 Tahun 2016), Tergugat VI dikenakan sanksi yaitu secara administratif, perdata, dan pidana. Saran yang dapat diberikan adalah kepada Penggugat, Notaris, dan Majelis Pengawas Notaris.

Kata Kunci: Akta Pemindahan Hak dan Kuasa, Akta Jual Beli, Subjek Hukum Yang Tidak Berwenang, Cacat Hukum.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik.¹ Notaris dalam melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Umum dalam hal pembuatan akta, segala tindakan dan perbuatannya harus sesuai dengan kode etik dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam hal kode etik Notaris diawasi oleh Dewan Kehormatan Notaris sedangkan pengawasan di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris.² PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.³ PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁴ Notaris sebagai pejabat umum yang disebut berdasarkan undang-undang, sedangkan pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan dalam undang-undang akan tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah.⁵

Notaris/PPAT sebagai salah satu pejabat umum mempunyai peranan penting di dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapannya. Pentingnya peranan Notaris/PPAT dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, diharapkan agar lebih bersifat preventif atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum. Dengan diterbitkannya akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna di Pengadilan dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait.⁶ Akta Notaris/PPAT merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu pada dasarnya syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Adapun syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata) yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian menyatakan ada 2 (dua) syarat yaitu:⁷

1. Syarat subjektif

Syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum;

2. Syarat objektif

¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 butir 1.

² Edwar, Faisal A. Rani dan Dahlan Ali, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep *Equality Before The Law*”, *Hukum dan Pembangunan* 49, (Januari-Maret 2019), hlm. 184.

³ Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, Ps. 1 butir 24.

⁴ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 61.

⁵ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta: LaksBang PressIndo, 2011), hlm. 46.

⁶ Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 7.

⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Ps. 1320.

Syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.

Berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdara terdapat lima alat bukti, salah satunya adalah alat bukti tulisan. Akta autentik sebagai salah satu alat bukti tulisan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara: “akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.”⁸ Hal ini sejalan dengan pendapat Irwan Soerodjo, yang menyatakan bahwa terdapat 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formil suatu akta autentik, yaitu:⁹

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

Pasal 1868 KUHPerdara tersebut merupakan sumber autentisitas suatu akta notaris serta merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris, oleh karena itu suatu akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris sebagai pejabat umum mampu menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Mengingat akta notaris sebagai akta autentik merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh¹⁰, maka Notaris tidak boleh semena-mena dalam melakukan pembuatan akta autentik tersebut, semua harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Seorang PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta tanah seharusnya memiliki kecakapan, ketelitian, serta kemampuan dalam bidang hukum tanah, agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari bagi para pihak yang bersangkutan, karena kekeliruan atas akta PPAT dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban. Adapun fungsi dari akta PPAT adalah sebagai suatu alat bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan tanah dan akan dijadikan sebagai daftar pendaftaran atas perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan tersebut, dan juga akta PPAT merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.¹¹

Akta Jual Beli merupakan salah satu akta yang dibuat oleh PPAT hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *juncto* Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Arti kata autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa akta autentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum, seperti akta autentik tidak saja dibuat oleh

⁸ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1868.

⁹ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arakola, 2003), hlm. 3.

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Penjelasan Umum.

¹¹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 75.

Notaris, tetapi juga dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.¹²

Akta autentik merupakan alat bukti yang kuat, apabila terjadi sengketa di Pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sehingga akta Notaris/PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1870 KUHPerdara kepada para pihak yang membuatnya. Apabila terjadi sengketa terhadap akta tersebut maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Akta Notaris/PPAT yang cacat hukum bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta, tetapi juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari pihak-pihak terkait. Kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh PPAT dalam pembuatan AJB tanah akan menimbulkan dampak bagi akta itu sendiri, para pihak dalam akta serta PPAT. Dimana ketiganya memiliki keterkaitan dalam hal pertanggungjawaban.

Cacatnya akta Notaris/PPAT dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta Notaris/PPAT dan ditinjau dari sanksi atau akibat hukum dari kebatalan dapat dibedakan menjadi:¹³

1. batal demi hukum (*van rechtswege nietig*);
2. dapat dibatalkan (*vernietigbaar*);
3. *non existent*.

dapat disimpulkan ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum yang dilakukan menjadi tidak berlaku serta tidak memiliki akibat hukum atau tidak adanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *non existent*.

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan dari orang-orang tertentu atau pihak yang berkepentingan. Syarat subjektif ini selalu dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.¹⁴

Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat

¹² Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cet. 4, (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 6.

¹³ Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, hlm. 125.

¹⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2018), hlm. 123.

dengan cara dan bentuk apapun. Dalam hal ini akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris/PPAT, maka perbuatan hukum atau perjanjian tersebut batal demi hukum.¹⁵

Pada kasus ini, Penggugat merupakan pemilik sah Girik C Nomor: 1559 B, Persil 1543, Blok D II tertanggal 02 Juni 1969 terdaftar atas nama tuan R.BH (suami Penggugat), tanah tersebut seluas 3.022 m² (tiga ribu dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Budhi Nomor 19-21, Cawang, Jakarta Timur. Adapun Perkawinan antara Penggugat dengan almarhum suaminya tidak dikaruniai anak, oleh karena itu Penggugat dengan suaminya menangkat 7 (tujuh) anak angkat.

Adapun pada tanggal 29 April 2002:

1. Penggugat membuat Surat Hibah Wasiat kepada semua anak angkatnya untuk menghibahkan sebagian harta yang dimilikinya (salah satu objek yang dihibahkan itu yaitu tanah yang terletak di Jalan Budhi Nomor 19-21, Cawang, Jakarta Timur tersebut. Kemudian Penggugat menunjuk Tergugat I yang berprofesi sebagai Pengacara sebagai pihak yang menjalankan dan mengawasi hibah wasiat tersebut;
2. Penggugat membuat Surat Kuasa Khusus kepada Tergugat I, dimana dalam Surat Kuasa Khusus tersebut Penggugat diberikan kewenangan terbatas hanya untuk mengawasi dan menjalankan hibah wasiat serta untuk menjaga dan mengawasi saldo rekening atas nama Rr. AP dan R. JHW (anak-anak angkat Penggugat) dari hasil penjualan tanah tersebut. Akan tetapi Tergugat I telah menyalahgunakan kuasa yang diberikan oleh Penggugat dengan menawarkan dan menjual tanah kepada Turut Tergugat I.
3. Penggugat menitipkan surat-surat asli yang terkait dengan objek sengketa kepada Tergugat I dan oleh Tergugat I tidak pernah dikembalikan lagi kepada Penggugat.

Atas penyalahgunaan wewenang oleh Tergugat I terjadilah proses jual beli diantara Tergugat I dengan Turut Tergugat I (Tergugat VI, Suami Tergugat II, Ayah Tergugat III) atas tanah milik Penggugat tersebut. Kemudian Turut Tergugat I meminta kepada Tergugat VI (Notaris/PPAT) untuk dibuatkan akta-akta sebagai berikut:

1. Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 18 tertanggal 05 Mei 2003 atas tanah seluas 1.522 m² (seribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) dari Penggugat sebagai pemberi hak dan kuasa kepada Tergugat II sebagai penerima hak dan kuasa, kemudian atas dasar akta tersebut Tergugat VI dalam kedudukannya sebagai PPAT menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 tertanggal 08 Oktober 2003.
2. Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 100 tertanggal 23 Mei 2003 atas tanah seluas 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi) dari Penggugat sebagai pemberi hak dan kuasa kepada Tergugat III sebagai penerima hak dan kuasa kemudian atas dasar akta tersebut Tergugat VI dalam kedudukannya sebagai PPAT menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003 tertanggal 08 Oktober 2003.

Penggugat dikemudian hari baru mengetahui bahwa terdapat 4 (empat) akta autentik yang dibuat di hadapan Tergugat VI baik dalam kedudukannya sebagai Notaris ataupun PPAT yaitu berupa Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 18, Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 100, Akta Jual Beli Nomor: 457/2003, dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003. Dalam proses pembuatan akta-akta tersebut Tergugat VI telah mencatat/mengambil tanpa izin berupa data-data dan nama Penggugat, memalsukan tanda tangan Penggugat dimana dalam akta-akta tersebut terdapat tanda

¹⁵*Ibid*, hlm. 124.

tangan penggugat sedangkan faktanya Penggugat tidak pernah menandatangani akta-akta tersebut apalagi memberikan hak dan kuasa kepada orang yang tidak Penggugat kenal. Selanjutnya penandatanganan akta-akta tersebut dilakukan bukan di kantor Tergugat VI melainkan di rumah Turut Tergugat I.

Berkaitan dengan kedudukan Notaris sebagai pejabat umum yang sangat fundamental yaitu seorang Notaris dalam melaksanakan jabatannya dalam hal membuat akta autentik seharusnya menjalankan jabatannya sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUNJ). Konsekuensi hukum pada saat Notaris lalai melaksanakan kewajibannya tersebut, maka dari segi yuridis keautentisitasan akta itu sendiri menjadi berkekuatan akta dibawah tangan, sedangkan untuk Notaris itu sendiri dapat berakibat akta tersebut batal demi hukum dan Notaris yang bersangkutan mendapat sanksi administratif sesuai dengan ketentuan UUNJ.

Dengan demikian, penelitian ini akan membahas mengenai akibat hukum yang dilakukan Notaris/PPAT dan tanggung jawabnya dalam membuat akta pemindahan hak dan kuasa serta akta jual beli, akta-akta tersebut cacat hukum dan batal demi hukum karena dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik objek. Judul penelitian ini adalah “Dampak Hukum Terhadap Akta Pemindahan Hak dan Kuasa serta Akta Jual Beli Yang Dilakukan Tanpa Sepengetahuan Pemilik Objek (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090 K/Pdt/2016)”

1.2. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan dalam latar belakang, maka pokok permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana akibat hukum terhadap Akta Pemindahan Hak dan Kuasa serta Akta Jual Beli yang cacat hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090 K/Pdt/2016?
- b. Bagaimana akibat hukum dan tanggung jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap subjek hukum yang tidak berwenang dan aktanya telah dibatalkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090 K/Pdt/2016?

2. PEMBAHASAN

2.1. Akibat Hukum terhadap Akta Pemindahan Hak dan Kuasa serta Akta Jual Beli yang Cacat Hukum

Akta notaris sebagai akta autentik mempunyai nilai pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), formal (*formele bewijskracht*), dan materil (*materiele bewijskracht*). Dalam praktik pembuatan akta notaris ketiga aspek tersebut tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya. Namun aspek-aspek tersebut harus dilihat secara keseluruhan sebagai bentuk penilaian pembuktian atas keautentikan suatu akta notaris.¹⁶

Akta notaris sebagai alat bukti mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Apabila ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut melalui proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim. Dengan

¹⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 74.

demikian pembuktian akan terpenuhinya syarat formal suatu akta agar menjadi suatu akta yang autentik yang dibuat di hadapan pejabat umum sangatlah penting, karena apabila terdapat syarat formal yang tidak terpenuhi dalam pembuatan akta autentik maka akta-akta tersebut akan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan (*ondehands geschrift*). Dapat disimpulkan bahwa akta-akta baik yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, yang artinya bahwa akta autentik memiliki kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta autentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta tersebut tidak autentik.¹⁷

Akta pemindahan hak dan kuasa merupakan akta pihak (*partij*), yaitu akta yang dibuat di hadapan Notaris dan termasuk dalam kategori akta autentik karena akta tersebut dibuat di hadapan Notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum. Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat akta autentik, dimana akta-akta tersebut merupakan perjanjian yang isinya dibuat oleh para pihak atau para penghadap, ketentuan-ketentuan perjanjian tersebut dikonstantir oleh Notaris ke dalam sebuah akta, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara.

Akta Jual Beli merupakan salah satu akta yang dibuat oleh PPAT hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *juncto* Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Arti kata autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa akta autentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum, seperti akta autentik tidak saja dibuat oleh Notaris, tetapi juga dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.¹⁸

Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan karena para Tergugat telah merugikan Penggugat baik secara materil maupun immateril. Akta pemindahan hak dan kuasa dan AJB yang dibuat Notaris/PPAT IBS tersebut telah melanggar hak subjektif Penggugat sebagai pemilik sah dari tanah tersebut. Proses pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB dilakukan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat. Adapun akta pemindahan hak dan kuasa tersebut digunakan sebagai dasar pembuatan AJB, sedangkan proses pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa sendiri mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebuah akta Notaris/PPAT dapat dikategorikan sebagai akta autentik dan berlaku bagi para pihak yang membuatnya jika proses pembuatan akta tersebut sudah sesuai dengan bentuk yang sudah ditetapkan yakni berdasarkan Pasal 38 UUJN serta harus sesuai dengan tata cara (prosedur) yang sudah ditetapkan, dalam hal ini berdasarkan Pasal 39-53 UUJN.

Akta Notaris/PPAT merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu pada dasarnya syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Adapun syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

¹⁷ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1992), hlm. 55.

¹⁸ Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, hlm. 6.

AJB yang dibuat di hadapan PPAT merupakan suatu perjanjian dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Pihak (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak atas tanah tersebut. Para pihak dikatakan sepakat apabila dalam pembuatan AJB dilakukan atas dasar keinginan dari para pihak dan dilakukan dengan sadar mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan yaitu dengan memberikan tanda tangan sebagai tanda persetujuannya. Selain itu diantara mereka dikatakan mencapai kesepakatan apabila terjadi tidak karena kekhilafan atau karena paksaan atau penipuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdata.

Dalam kasus ini, tidak ada kesepakatan dari pihak pemilik objek yang sebenarnya. Penggugat selaku pemilik objek di dalam Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003 tertulis sebagai Penjual, sama sekali tidak mengetahui adanya perbuatan hukum tersebut, tidak pernah menghadap kepada Tergugat VI selaku Notaris/PPAT baik dari awal pembuatan sampai penandatanganan AJB. Penggugat tidak mempunyai keinginan untuk menyepakati adanya jual beli atas tanahnya tersebut dan ia sama sekali tidak mengenal Para Tergugat (kecuali Tergugat I). Objek hak atas tanah miliknya sebagaimana tercantum dalam Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II tertanggal 2 Juni 1969 telah dijual oleh Tergugat I tanpa persetujuannya selaku pemilik objek. Artinya, jual beli ini tidak memenuhi syarat sepakat.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Unsur subjektif yang kedua berupa adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta, yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan, seperti halnya dalam pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB yang dibuat di hadapan Tergugat VI terbukti dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut karena Tergugat I selaku penjual bukan pemilik sah atas tanah tersebut, akan tetapi hanya sebagai pelaksana wasiat serta Tergugat II dan III tidak pernah diberi hak dan kuasa oleh Penggugat serta sehingga para Tergugat tersebut di atas merupakan subjek hukum yang tidak berwenang karena Penggugat merupakan pemilik sah tanah tersebut. Dengan demikian tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I melanggar Pasal 1365 KUHPerdata, adapun hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas diantaranya hak-hak pribadi (*persoonlijk heidsrechten*). Dalam komparasi suatu akta autentik menghadap haruslah mereka yang cakap dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum yang dilakukan dalam akta yang bersangkutan sedangkan dalam pembuatan akta-akta tersebut dilakukan oleh orang yang tidak cakap karena telah melanggar Pasal 1330 KUHPerdata.

3. Suatu hal tertentu

Unsur objektif ini tidak terlanggar karena merujuk pada Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Pada dasarnya, tidak menjadi hambatan mengenai jumlah barang tidak tentu, yang terpenting jumlah itu di kemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Artinya,

meskipun barangnya belum ada pada saat ini, tidak menutup kemungkinan terjadinya perjanjian jika barang itu akan ada di kemudian hari. Dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Dalam akta-akta tersebut terdapat objek perikatannya yaitu Girik C Nomor: 1559 B, Persil 1543, Blok D II tertanggal 02 Juni 1969 terdaftar atas nama tuan R.BH (suami Penggugat), tanah tersebut seluas 3.022 m² (tiga ribu dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Budhi Nomor 19-21, Cawang, Jakarta Timur.

4. Suatu sebab yang halal

Unsur objektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan atau terdapat sebab yang halal, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika dilaksanakan. Dalam kasus ini, tidak memenuhi syarat “sebab yang halal”, merujuk pada Pasal 1335 KUHPerdara. Penggugat sama sekali tidak tahu adanya pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB dimana Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atas perbuatan hukum tersebut yaitu penjualan hak atas tanah miliknya. Sedangkan dalam akta-akta tersebut mencatat Penggugat sebagai pihak, akta-akta tersebut mengandung unsur perbuatan melawan hukum. Dengan demikian Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 18, Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 100, Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003 bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

AJB yang dibuat di hadapan PPAT merupakan suatu perjanjian dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Pihak (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak atas tanah tersebut. Dalam jual beli, para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut harus memenuhi syarat sebagai subjek dan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diperjual belikan harus memenuhi syarat objek jual beli. Syarat materil dalam jual beli tanah menentukan sah atau tidaknya suatu jual beli tersebut, syarat ini merupakan syarat yang sangat penting, antara lain:¹⁹

1. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
2. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
4. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Penggugat tidak mengetahui jika tanahnya dijadikan objek jual beli oleh Tergugat I dan Pengugat tidak pernah berhadapan dengan Tergugat VI selaku Notaris/PPAT. Selain itu, Penggugat juga tidak pernah menyerahkan dokumen-dokumen pribadi dan tidak pernah menandatangani akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB yang dimaksud. Dalam kasus ini terdapat tindakan pemalsuan dokumen serta pemalsuan tanda-tangan Penggugat oleh Tergugat VI guna memperlancar proses pembuatan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa serta Akta Jual Beli tersebut. Hal di atas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan membuat akta tersebut batal demi hukum.

¹⁹ Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 43.

Pasal 84 UUJN telah menentukan bahwa suatu akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan batal demi hukum, yaitu karena telah:

1. Melanggar kewajiban sebagaimana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN

Notaris wajib bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, faktanya dalam proses pembuatan akta-akta tersebut Tergugat VI (Notaris/PPAT) telah mencatut/mengambil tanpa izin berupa data-data dan nama Penggugat, memalsukan tanda tangan Penggugat dimana dalam akta-akta tersebut terdapat tanda tangan penggugat sedangkan faktanya Penggugat tidak pernah menandatangani akta-akta tersebut apalagi memberikan hak dan kuasa kepada orang yang tidak Penggugat kenal. Dengan demikian tindakan yang dilakukan oleh Tergugat VI telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.

2. Melanggar kewajiban sebagaimana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l UUJN

Dalam proses pembacaan akta, Notaris berkewajiban membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris akan tetapi faktanya Tergugat VI dalam proses pembacaan akta-akta tersebut tidak dihadiri oleh Penggugat, sedangkan dalam akta-akta jelas menyatakan bahwa Penggugat hadir dan sebagai pihak dalam akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB, dengan demikian pasal ini terlanggar.

3. Melanggar ketentuan Pasal 38 UUJN

Pasal 38 UUJN menjabarkan tentang anatomi akta notaris, yang menentukan mengenai bentuk suatu akta autentik dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, dimana sebagaimana telah penulis jabarkan di atas, bahwa Notaris harus membuat akta sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yaitu Pasal 38 UUJN. Adapun dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN telah menentukan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif adalah bagian dari badan akta, maka jika diajukan pembatalan akta notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh badan akta termasuk membatalkan syarat objektif. Akta notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, baik UUJN maupun ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya, hal ini merupakan salah satu karakteristik akta notaris. Proses pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB yang dibuat oleh atau di hadapan Tergugat VI dilakukan dengan mengesampingkan Pasal 38 UUJN ini dimana terdapat pemalsuan tanda tangan serta dilakukan oleh subjek hukum yang tidak berwenang yaitu Tergugat II dan Tergugat III.

Dalam hal Notaris tidak membuat akta sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 41 UUJN yang menyatakan dalam hal adanya pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Tidak terpenuhinya syarat subjektif “sepakat” dan “cakap” serta syarat objektif “sebab yang halal” serta tidak memenuhi syarat materil dari suatu proses jual beli “penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan” sebagaimana telah dijelaskan pada bagian atas.

4. Melanggar ketentuan Pasal 44 UUJN

Pasal 44 UUJN mengatur mengenai penadatangan akta, pasal ini terlanggar karena faktanya Tergugat VI melakukan penandatanganan atas akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB tersebut dilakukan bukan di kantor Tergugat VI melainkan di

rumah Turut Tergugat I serta Tergugat VI telah melakukan tindak pemalsuan dokumen dan pemalsuan tanda-tangan milik Penggugat guna memperlancar pembuatan AJB tersebut. Hal ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan membuat akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB tersebut cacat hukum.

Ketentuan di atas dapat dikualifikasikan akta notaris batal demi hukum. Hal tersebut merupakan tindakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tanpa ada objek tertentu dan sebab yang halal, sehingga tolak ukur suatu akta notaris batal demi hukum didasarkan pada unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1335, 1336, 1337 KUHPerdat. Dengan demikian, penggunaan istilah batal demi hukum untuk akta notaris karena melanggar pasal-pasal tertentu dalam Pasal 84 UUJN menjadi tidak tepat, karena secara substansi sangat tidak mungkin Notaris membuat akta untuk para pihak yang tidak memenuhi syarat objektif.

Dampak dari dibatalkannya akta-akta tersebut dimana akta pemindahan hak dan kuasa digunakan sebagai dasar pembuatan AJB, hal tersebut memiliki akibat hukum dimana para Tergugat untuk menyerahkan Asli Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II kepada Penggugat dalam keadaan semula dan sempurna dikarenakan AJB tersebut dilakukan atas dasar akta pemindahan hak dan kuasa yang cacat hukum, yang bentuknya tidak sesuai dengan Pasal 38 UUJN. Suatu pembatalan mengakibatkan suatu perjanjian seperti tidak pernah terjadi, maka segala niat untuk menjual dan membeli dianggap tidak pernah terjadi, begitu juga berlaku terhadap objek perjanjian yang dalam hal ini adalah Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II yang telah terjadi penyerahan yuridis terhadapnya yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli Nomor: 455/2003 dan Nomor: 457/2003 tertanggal 08 Oktober 2003 di hadapan PPAT dan kemudian diikuti dengan balik nama menjadi atas nama Tergugat II dan Tergugat III pun harus dikembalikan seperti kondisi semula seperti tidak pernah terjadi perjanjian. Maka amar putusan perkara ini sudah tepat yang menyatakan demi hukum akta-akta tersebut dan tanah bekas partikelir Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II harus dikembalikan kepada Penggugat sebagai akibat hukum dari dibatalkannya akta. Akan tetapi dalam amar putusan, Majelis Hakim tidak menyatakan secara tegas siapa pihak yang bertanggung jawab untuk mengembalikan serta melakukan pengurusan terhadap seluruh berkas-berkas terkait dengan tanah tersebut yang telah dialihkan kepada Tergugat II dan Tergugat III tersebut, akan tetapi dalam amar putusan hanya memerintahkan kepada para Tergugat atau siapapun yang menguasainya untuk menyerahkan tanpa alasan apapun atas tanah yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur kepada Penggugat dalam keadaan semula, seharusnya Majelis Hakim menyatakan dengan jelas siapa pihak yang bertanggung jawab penuh atas penyerahan berkas-berkas terkait tanah tersebut.

Dengan demikian, dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif tersebut, serta tidak memenuhi syarat materil dari suatu jual beli, akibatnya adalah akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB yang dibuat oleh Tergugat VI dalam kedudukannya baik selaku Notaris/PPAT adalah tidak sah atau cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Akta-akta tersebut dianggap tidak pernah ada dan secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian jual beli hak atas tanah milik Penggugat dan tidak pernah terjadi pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu.

2.2. Akibat Hukum dan Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Subjek Hukum yang Tidak Berwenang

Notaris sebagai jabatan kepercayaan tidak berarti mereka yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris adalah orang yang tidak dapat dipercaya. Dalam hal ini, antara jabatan Notaris dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan Notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan. Salah satu bentuk Notaris sebagai jabatan kepercayaan, yaitu Notaris mempunyai kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan (Pasal 4 ayat (2) UUJN), kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN). Berkaitan dengan Pasal 16 ayat (1) UUJN merupakan kelengkapan kepada Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai Pejabat Umum mempunyai kewajiban ingkar (*verschoningsplicht*) Notaris.²⁰

Sedangkan PPAT merujuk Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa "PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta." PPAT wajib bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya apabila dikemudian hari terjadi sengketa berkaitan dengan akta tersebut.

Setiap orang (*natuurlijke person*) dianggap cakap melakukan tindakan hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 1329 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: Setiap orang (*natuurlijke persoon*) dianggap cakap melakukan tindakan hukum, sedangkan orang yang tidak cakap untuk bertindak sudah pasti orang tersebut tidak berwenang, sedangkan orang yang tidak berwenang pada umumnya cakap untuk bertindak, akan tetapi untuk keadaan-keadaan tertentu tidak dapat melakukan tindakan hukum secara sah. Dapat disimpulkan dari pasal tersebut bahwa semua orang pada dasarnya cakap untuk bertindak, cakap untuk melakukan tindakan hukum, dan ketidakcakapan jika undang-undang menyatakan bahwa orang tersebut masuk dalam kategori tidak cakap (Pasal 1330 KUHPerdara).

Namun terhadap asas kecakapan bertindak ada pengecualiannya. Mereka yang cakap bertindak ada kalanya oleh undang-undang dinyatakan tidak wenang untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu. Hal ini tampak dalam Pasal 1467, Pasal 1468, Pasal 1469, Pasal 1470, Pasal 1678, dan Pasal 1901 KUHPerdara, terhadap orang-orang tertentu yang secara umum cakap bertindak akan tetapi ada saatnya oleh undang-undang dinyatakan tidak wenang untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Namun demikian mereka tetap saja orang-orang yang cakap bertindak. Dengan kata lain, mereka yang tidak mempunyai kecakapan bertindak atau tidak cakap adalah orang yang secara umum tidak dapat melakukan tindakan hukum.

Dalam kasus ini subjek hukum dalam akta pemindahan hak dan kuasa maupun AJB yang dibuat di hadapan Tergugat VI baik dalam kedudukannya sebagai Notaris/PPAT dilakukan oleh subjek hukum yang tidak berwenang karena dalam pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa tersebut dilakukan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu dimana pemberi hak (Penggugat) sama sekali tidak pernah menghadap ke Tergugat VI serta Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat II dan Tergugat III sebagai penerima hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam kasus ini.

Unsur subjektif yang kedua yaitu adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat

²⁰ *Ibid*, hlm. 83.

yang sudah ditentukan, seperti halnya dalam pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT tersebut terbukti dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan subjek hukum yang tidak berwenang untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut, karena Penggugat hanya memberikan Kuasa Khusus tertanggal 29 April 2002 kepada Tuan SK (Tergugat I) yang berprofesi Pengacara sebagai pihak yang menjalankan dan mengawasi hibah wasiat dari Pengugat kepada semua anak angkatnya untuk menghibahkan sebagian harta yang dimilikinya.

Dalam surat kuasa tersebut Tergugat I sama sekali tidak diberikan hak dan wewenang untuk menawarkan dan menjual tanah seluas 3.022 m² (tiga ribu dua puluh dua meter persegi) milik Penggugat apalagi untuk menerima uang atas hasil penjualan tanah tersebut, akan tetapi Tergugat I telah menyalahgunakan kuasa, wewenang serta kepercayaan yang telah diberikan oleh Penggugat dengan menawarkan dan menjual tanah tersebut kepada Tuan SAR (Turut Tergugat I) serta menggunakan uang hasil penjualan dari tanah tersebut. Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I bertentangan dengan hak orang lain (*inbruek op eens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUHPerdara, adapun hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas diantaranya hak-hak pribadi (*persoonlijk heidsrechten*). Tergugat I juga telah melanggar Pasal 1007 KUHPerdara sebagaimana telah dijabarkan di atas.

Dalam komparasi suatu akta notaris penghadap haruslah mereka yang cakap dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum yang dilakukan dalam akta tersebut. Tergugat VI dengan sengaja menyalahgunakan Profesi sebagai Notaris dan PPAT, dimana yang bersangkutan menerbitkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 18, Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 100, Akta Jual Beli Nomor: 457/2003, dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003 tanpa sepengetahuan dan tanpa dihadiri Penggugat. Penggugat tidak secara langsung terlibat dalam penandatanganan akta tersebut, serta Tergugat VI telah memalsukan tandatangan, Tergugat VI juga telah nyata mencatut dan mengambil tanpa izin serta tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat berupa data-data dan nama Penggugat. Melihat dari segi akta notaris, akta-akta yang dalam proses pembuatannya atau bentuknya tidak sesuai dengan Pasal 38 UUJN, maka keautentikan akta dan kekuatan pembuktian akta autentik tersebut dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan. Kemudian terhadap akta tersebut juga dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang mengalami kerugian. Salah satu hal yang dapat membatalkan akta notaris adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris dalam pembuatan akta.²¹

Mengenai pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:²²

1. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
2. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut

²¹ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 49.

²² Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 365.

teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Hubungan antara teori pertanggungjawaban ini dengan permasalahan yang penulis angkat adalah walaupun Notaris/PPAT di dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum dalam hal membuat akta autentik yang baik dan benar serta sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi tidak dipungkiri dalam praktiknya seorang Notaris/PPAT dapat melakukan kesalahan-kesalahan di dalam pembuatan akta yang akan menimbulkan akibat hukum dan kerugian pada para pihak yang terkait di dalamnya. Apabila Notaris/PPAT melakukan kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan para pihak, maka Notaris/PPAT tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya atas kesalahannya. Adapun dalam penelitian ini, fokus pembahasannya dilihat dari tanggung jawab secara administratif, perdata dan juga secara pidana, dikarenakan kasus ini telah diputus tingkat pertama dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 379/Pdt.G/2012/PN.JKT.TIM tertanggal 09 Desember 2013 serta Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 306/PDT/2015/PT.DKI, tertanggal 29 September 2015. Dengan demikian apabila dikaitkan dengan permasalahan hukum yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3090 K/Pdt/2016, yaitu sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab secara Perdata

Pengertian perbuatan melawan hukum diartikan secara luas terdiri dari 4 (empat) kategori, yaitu melanggar hak subjektif orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.²³ Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya dapat melakukan kesalahan dalam hal pembuatan akta. Kesalahan ini meliputi kesengajaan atau kelalaian yang mengakibatkan akta-akta autentik yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan. Pasal 1365 KUHPperdata mengatur bahwa apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri. Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:

a. Adanya Kesalahan

Kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPperdata dapat mencakup kesengajaan atau kelalaian. Setelah pembuatan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 18 selanjutnya akta tersebut dijadikan dasar untuk pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 serta Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 100 tersebut dijadikan dasar untuk pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003, adanya gugatan terhadap Tergugat VI selaku Notaris/PPAT yang membuat akta-akta autentik tersebut. Objek dalam AJB itu berdasarkan tanah bekas Partikelir Girik C Nomor: 1559 b persil 1543 Blok D. II milik Penggugat yang dibuatkan AJB oleh Tergugat VI dalam kedudukannya selaku PPAT atas permintaan dari Turut Tergugat I, padahal Penggugat tidak menjual objek tanah tersebut dan tidak mengetahui adanya perbuatan hukum yang dilakukan atas hak atas tanahnya. AJB tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat. Oleh karena itu disini terdapat unsur kesalahan dan kesengajaan yang dilakukan oleh Tergugat VI selaku Notaris/PPAT,

²³ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 2, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hlm. 13-14.

serta Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV/Turut Tergugat I selaku pembeli dalam AJB dimaksud.

b. Adanya Kerugian bagi Penggugat

Akibat adanya tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI atas akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB yang dibuatnya, serta para Tergugat lainnya terhadap Penggugat, hal ini mengakibatkan kerugian baik secara materil maupun immateril. Tanah dan bangunan yang seharusnya dapat digunakan dan atau disewakan tidak dapat dimanfaatkan, karena sejak tahun 2003 (dua ribu tiga) tanah dan bangunan tersebut digunakan untuk sarana pendidikan STIETN (Tergugat V). Sehingga kerugian yang diderita Penggugat sekitar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), perhitungan tersebut didasarkan pada nilai sewa tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahun sebelum diduduki oleh Tergugat V. Penggugat tidak dapat menikmati objek sengketa/tanah seluas 3.022 m² (tiga ribu dua puluh dua meter persegi) miliknya, dan tidak dapat memungut hasil ataupun menjual tanah tersebut kepada pihak lain, karena terhalang oleh akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB yang diterbitkan oleh Tergugat VI selaku Notaris/PPAT.

- c. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Kerugian- Kerugian yang dialami oleh Penggugat seperti disebutkan di atas jelas merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI selaku Notaris/PPAT. Apabila Tergugat I tidak membuat dan menerbitkan akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB tersebut, maka perkara ini tidak akan terjadi.

Oleh karena itu, suatu perbuatan (*daad*) bersifat melawan hukum selain bertentangan dengan hukum, juga merupakan berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat, atau bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat hati-hati sebagaimana mestinya dalam lalu lintas masyarakat.²⁴ Unsur-unsur tersebut bersifat alternatif, artinya tidak harus semua unsur tersebut terpenuhi. Apabila salah satu unsur terpenuhi, maka terpenuhilah perbuatan melawan hukum.

2. Tanggung Jawab secara Administratif

Dalam hal pelanggaran terhadap Pasal 16 UUJN, sesuai dengan ketentuan Pasal 85 UUJN maka sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris adalah teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Dalam kasus ini, Tergugat VI selaku Notaris/PPAT telah melanggar sumpah jabatannya dalam pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB yang memuat jual beli tanah milik Penggugat sesuai bekas Partikelir Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II kepada Tergugat II dan Tergugat III, yang tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat. Hal ini bertentangan dengan hak subjektif orang lain. Oleh karena itu Tergugat VI selaku Notaris/PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum. Tergugat VI dalam pembuatan AJB tersebut yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya selaku Notaris/PPAT.

3. Tanggung Jawab secara Pidana

Pertanggungjawaban pidana adalah seseorang dapat dipidana atau tidaknya karena kemampuannya dalam mempertanggungjawabkan perbuatannya. Untuk adanya pertanggungjawaban pidana, harus jelas terlebih dahulu siapa yang dapat

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 148.

dipertanggungjawabkan. Hal Ini harus dipastikan dahulu yang dinyatakan sebagai pembuat suatu tindak pidana.²⁵ Berdasarkan hal tersebut maka pertanggungjawaban pidana atau kesalahan menurut hukum pidana, terdiri atas tiga syarat, yaitu:²⁶

- a. Kemampuan bertanggungjawab atau dapat dipertanggungjawabkan dari si pembuat.
- b. Adanya perbuatan melawan hukum yaitu suatu sikap psikis pelaku yang terkait dengan tindakannya yaitu disengaja dan kurang hati-hati atau lalai.
- c. Tidak ada alasan pembeda atau alasan yang menghapuskan pertanggungjawaban pidana bagi si pembuat.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3090 K/Pdt/2016 adalah kurang tepat dimana Tergugat VI selaku Notaris/PPAT IBS terlepas dari sanksi pidana yaitu pada saat Tergugat I telah dinyatakan bersalah dan di pidana oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 2240/Pid.B/2006/PN.Jkt.Tim atas penyalahgunaan wewenang yang diberikan oleh Penggugat. Sedangkan status Tergugat VI hanya sebagai saksi karena pelaporan perkara tersebut atau belum adanya suatu putusan pengadilan yang menyatakan terbukti adanya tindak pidana pemalsuan tersebut, padahal dalam kasus ini Tergugat VI selaku Notaris/PPAT turut andil dengan memalsukan tanda tangan serta tidak ternyata adanya kuasa dari Penggugat kepada Tergugat I untuk menjual objek sengketa, sehingga jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III di hadapan Tergugat VI yang secara prosedur juga telah dibuktikan tidak sah sebagaimana dalam putusan perkara pidana dimana telah terbukti dalam pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB Penggugat tidak pernah menghadap kepada Tergugat VI baik dalam kedudukan sebagai Notaris ataupun PPAT.

Pemberian sanksi terhadap Notaris/PPAT dilakukan bertujuan untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris/PPAT yang dapat merugikan, misalnya membuat akta yang tidak melindungi hak-hak yang bersangkutan dalam suatu akta Notaris/PPAT. Sanksi tersebut untuk menjaga martabat lembaga Notaris/PPAT sebagai lembaga kepercayaan karena apabila Notaris melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Notaris/PPAT. Adapun sanksi-sanksinya yaitu:

1. Sanksi administratif

Atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat VI dimana ia telah melanggar sumpah jabatannya sebagai Notaris merujuk pada Pasal 85 UUJN penjatuhan sanksi terhadap Tergugat VI yang melakukan pelanggaran jabatan Notaris dapat diawali dengan adanya laporan dari masyarakat maupun dari Notaris lainnya kepada MPD, sesuai dengan kewajiban MPD berdasarkan Pasal 71 UUJN, kemudian laporan tersebut akan dibuat berita acara pemeriksaan oleh MPD yang nantinya akan disampaikan kepada MPW setempat karena MPD tidak memiliki kewenangan untuk menjatuhkan sanksi apapun Selanjutnya MPW dapat menjatuhkan sanksi peringatan lisan atau peringatan tertulis, selain itu jika dirasa sanksi yang dijatuhkan harus lebih dari itu, maka MPW akan memberikan usulan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada MPP sesuai dengan kewenangannya untuk menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara maupun pemberhentian tidak hormat kepada Notaris.

²⁵ Roeslan Saleh, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*, (Jakarta: Aksara Baru, 1999), hlm. 48.

²⁶ *Ibid*, hlm. 49.

Dengan demikian, dikaitkan dalam kasus ini, Tergugat VI selaku Notaris/PPAT sudah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat VI selaku Notaris/PPAT dikenakan sanksi administratif yaitu pemberhentian dengan tidak hormat oleh pihak yang berwenang untuk mengadili dan menjatuhkan sanksi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam kasus ini tidak diketahui apakah Penggugat mengajukan laporan kepada MPD atau tidak, jika Penggugat melaporkan perbuatan Tergugat VI maka sesuai prosedur Majelis Pengawas akan menindaklanjuti laporan yang ada kemudian akan menentukan sanksi apa yang akan dijatuhkan kepada Notaris tersebut. Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat VI yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat baik secara materil maupun imateril serta terdapat unsur melawan hukum seharusnya Tergugat VI melaporkan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat VI ke MPD karena telah menciderai jabatannya sebagai pejabat umum berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

2. Sanksi Perdata

Selain sanksi administratif, terdapat pula ancaman sanksi perdata bagi Notaris yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kode etik dan UUJN dan mengakibatkan kerugian bagi orang atau pihak yang dirugikan, maka Notaris dapat digugat secara perdata sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Dikarenakan Penggugat merasa dirugikan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI maka Penggugat sudah memiliki dasar yang cukup untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri domisili setempat untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya. Penggugat menuntut Membatalkan/menetapkan secara hukum Akta Pemindehan Hak dan Kuasa Nomor: 18, Akta Pemindehan Hak dan Kuasa Nomor: 100, Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003, yang dibuat dan atau diterbitkan oleh Tergugat VI (Notaris/ PPAT) adalah tidak sah dan batal demi hukum, pengembalian asli Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II kepada Penggugat dalam keadaan semula dan sempurna, sita jaminan atas milik atau harta-harta Para Tergugat, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak sebagai jaminan pengganti kepada Penggugat, serta membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah). Dengan terlanggarnya syarat formil dan materil, serta pelanggaran terhadap Pasal 38 UUJN yang mana merupakan suatu syarat keautentisitasan sebuah akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum serta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat di hadapan pejabat umum, membuat suatu akta kehilangan keautentisitasannya dan terdegradasi menjadi memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

3. Sanksi Pidana

Sanksi pidana terhadap Tergugat VI (Notaris/PPAT), Menurut Habib Adjie, perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta autentik antara lain sebagai berikut:

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP);
- b. Melakukan pemalsuan terhadap akta autentik (Pasal 264 KUHP);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 KUHP);

- d. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP);
- e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP).

Dikaitkan dengan kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3090 K/Pdt/2016, menurut Penulis dalam kasus ini terdapat unsur pemalsuan tandatangan serta pemalsuan dokumen-dokumen terkait Penggugat. Dengan demikian, telah melanggar Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP dan Pasal 55 jo dan Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP, karena Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 18, Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 100, Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003 yang dibuat dan diterbitkan Tergugat VI selaku Notaris dan PPAT telah mencantumkan Penggugat sebagai Penjual, faktanya Penggugat sendiri tidak tahu jika tanah miliknya dijadikan sebagai objek jual beli dan Penggugat tidak pernah memberikan kuasa dan persetujuannya atas perbuatan hukum tersebut. Adanya tindakan pemalsuan tersebut dilakukan oleh para Tergugat guna memperlancar pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB dan perbuatan termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum.

Sanksi administratif dan sanksi perdata dengan sasaran yaitu perbuatan yang dilakukan oleh yang bersangkutan sedangkan sanksi pidana dengan sasaran yaitu pelaku (orang) yang melakukan tindakan hukum tersebut. Adapun sanksi administratif dan sanksi perdata bersifat *reparatoir* atau korektif artinya memperbaiki suatu keadaan agar tidak dilakukan lagi oleh yang bersangkutan ataupun oleh Notaris lainnya. Sedangkan regresif berarti segala sesuatunya dikembalikan kepada suatu keadaan ketika sebelum terjadinya pelanggaran. Selain sanksi administratif dan perdata, dalam aturan hukum tertentu yang bersangkutan juga dapat dijatuhi sanksi pidana (secara kumulatif) yang bersifat *condemnatoir (punitive)* atau menghukum, dalam kaitan ini UUJN tidak mengatur sanksi pidana untuk Notaris yang melanggar UUJN.

Dalam kasus ini Tergugat VI telah melanggar sumpah jabatan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN dimana sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sanksi administratif terhadap Tergugat VI yakni melanggar kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sehingga akibat hukum yang Tergugat VI terima yakni berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf c UUJN yakni pemberhentian dengan hormat.

Akibat melakukan pelanggaran tersebut, Tergugat VI juga menerima sanksi yakni sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Kode Etik Notaris mengatur mengenai pelanggaran terhadap UUJN yakni tanpa mengurangi ketentuan yang mengatur tentang prosedur atau tata cara maupun penjatuhan sanksi, maka terhadap anggota perkumpulan yang telah melanggar UUJN dan dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat sebagai Notaris oleh instansi yang berwenang, maka anggota yang bersangkutan berakhir keanggotaannya dalam perkumpulan. Perbuatan Tergugat VI tersebut dapat menimbulkan kerugian pada masyarakat, perbuatannya dapat merusak martabat dan kehormatan Notaris, dan merupakan perbuatan yang tidak profesional sehingga pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan akan menjadi akibat yang harus Tergugat VI terima

karena perbuatan tersebut. Dengan demikian Tergugat VI telah melanggar Pasal 4 ayat (2) UUJN dimana Notaris seharusnya jujur, amanah, saksama dan tidak memihak sedangkan faktanya untuk mempermudah proses pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa, Tergugat VI selaku Notaris telah melakukan tindak pidana berupa pemalsuan dokumen dan tanda tangan Penggugat. Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat VI adalah melawan hukum dan bertentangan dengan kewajiban serta sumpah jabatannya selaku pejabat umum yang melayani masyarakat.

Dalam menjalankan jabatannya, seharusnya PPAT tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk dalam ketentuan pembuatan akta mulai dari tahap persiapan sebelum membuat akta, sampai hal-hal yang harus dilakukan setelah pembuatan akta, berikut objek-objek yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Selain itu hendaknya seorang PPAT taat kepada sumpahnya yaitu “akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”²⁷. Oleh karena itu, PPAT harus tunduk kepada ketentuan PP No. 24/1997, PP No. 37/1998, Perkaban No. 1/2006, PP 24 Tahun 2016, Kode Etik PPAT dan segala peraturan yang berkaitan dengan PPAT.

Tergugat VI selaku PPAT hendaknya taat kepada sumpahnya yaitu “akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak” sebagaimana diatur Pasal 34 ayat (1) Perkaban 1/2006. Walaupun dalam kasus ini terdapat pemalsuan tanda tangan dan dokumen, tetapi PPAT sebagai seorang pejabat umum, yang diberikan kewenangan secara atributif dari pemerintah dalam hal ini Menteri, dalam menjalankan jabatannya seharusnya cermat dan mewujudkan prinsip kehati-hatian. Cermat ini dapat berupa dengan melihat apakah orang yang menghadap kepadanya adalah orang yang berwenang. Sehingga akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, tidak menimbulkan sengketa.

Tergugat VI telah melanggar Pasal 10 ayat (3) huruf a PP 24/2016, mengatur PPAT diberhentikan oleh Menteri dengan tidak hormat karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajibannya sebagai PPAT apabila melanggar sumpah jabatan PPAT. Ketentuan tersebut sejalan dengan yang diatur di dalam Lampiran II Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018. juga telah melanggar Pasal 10 ayat (3) PP 24 Tahun 2016 serta isi sumpah jabatan yaitu akan dikenakan sanksi administratif, perdata, dan pidana sebagai bentuk pertanggungjawabannya. Hal ini disebabkan karena akta yang dibuat olehnya bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sehingga termasuk ke dalam pelanggaran berat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dalam kasus ini, Tergugat VI melakukan perbuatan melawan hukum, atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat VI sebagaimana telah dijelaskan di atas yang bersangkutan dijatuhi sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan melanggar kode etik profesi PPAT. Perbuatan yang dilakukan Tergugat VI termasuk dalam kategori pelanggaran berat yaitu melakukan tindak pidana pemalsuan dokumen dan tandatangan, serta melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT. Dalam sumpah jabatan, ia bersumpah akan menjalankan jabatan dengan jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak. Akan tetapi faktanya yang bersangkutan telah melanggar sumpah jabatannya tersebut.

3. PENUTUP

3.1. SIMPULAN

²⁷ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perkaban Nomor 01 Tahun 2006, Ps. 34 ayat (1).

Berdasarkan hasil uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dalam penelitian ini dapat dilakukan kesimpulan atas rumusan masalah yang telah dikemukakan sebagai berikut:

1. Akibat hukum terhadap akta pemindahan hak dan kuasa serta akta jual beli yang cacat hukum karena dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik objek, akta-akta tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan yaitu pemilik objek hak atas tanah sebenarnya, dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan. Sehingga terhadap Akta Pemindahan Hak dan Kuasa serta Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat VI selaku Notaris/PPAT dianggap tidak pernah ada dan secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian jual beli atas hak tanah milik Penggugat serta tidak pernah terjadi pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Hal tersebut karena tidak terpenuhinya syarat subjektif “sepakat” dan “cakap”, syarat objektif yaitu “sebab yang halal”, serta tidak memenuhi syarat materil dari suatu jual beli “penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan”. Penggugat tidak pernah menghadap ke Tergugat VI baik selaku Notaris/PPAT dan tidak pernah menandatangani akta tersebut. Dengan demikian, akta-akta yang dibuat di hadapan Tergugat VI selaku Notaris/PPAT tersebut tidak sah/cacat hukum dan batal demi hukum.
2. Akibat Hukum dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT yaitu Tergugat VI selaku Notaris/PPAT telah melanggar sumpah jabatannya selaku Notaris (Pasal 4 ayat (2) UUJN) dan PPAT (Pasal 10 PP 24 Tahun 2016), seharusnya Tergugat VI bertindak jujur, amanah, saksama, dan tidak memihak. Dengan demikian Tergugat VI dikenakan sanksi yaitu secara administratif, Tergugat VI selaku Notaris/PPAT dikenakan sanksi pemberhentian tidak hormat dari jabatannya. Secara perdata, dimana Tergugat VI terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, karena tindakan yang dilakukan oleh Tergugat VI bertentangan dengan hak subjektif orang lain dimana Tergugat VI kurang hati-hati dan saksama dalam membuat akta pemindahan hak dan kuasa serta AJB yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Selanjutnya Secara Pidana, adanya pemalsuan tanda tangan serta pemalsuan dokumen-dokumen, tindakan tersebut termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum pidana. Tergugat VI telah terbukti lalai maka Penggugat telah melanggar Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP dan Pasal 55 ayat (1) jo. Pasal 263 ayat (2) KUHP.

3.2. SARAN

Berdasarkan penelitian ini terdapat 3 (tiga) saran terkait dengan Dampak Hukum Pembuatan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa serta Akta Jual Beli yang Dilakukan Tanpa Sepengetahuan Pemilik Objek, adapun saran yang disampaikan penulis adalah:

1. Penggugat setelah mendapatkan putusan berkekuatan hukum tetap maka yang bersangkutan dapat segera melaporkan kepada Majelis Pengawas Notaris agar Majelis Pengawas menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran kode etik notaris. Karena berdasarkan putusan pengadilan yang ada Tergugat VI selaku Notaris telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, pemalsuan tanda tangan serta pemalsuan dokumen-dokumen. Atas dasar tersebut hendaknya Majelis Pengawas Notaris memberikan sanksi yang seberat-beratnya dalam hal ini pemecatan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atas usul Majelis Pengawas Notaris.
2. Notaris/PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugas dan wewenangnya dalam pembuatan akta seharusnya meningkatkan kompetensinya

agar tidak melakukan kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan diri sendiri ataupun orang lain. Jika dikemudian hari Notaris/PPAT tersebut mendapatkan sanksi dan telah terbukti secara sah melakukan pelanggaran yang berat yaitu berupa pemecatan tidak hormat maka Notaris/PPAT tersebut bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta, sehingga harus tunduk pada peraturan yang mengikatnya.

3. Diperlukannya langkah proaktif kepada Majelis Pengawas Notaris agar tidak hanya menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang. Serta perlunya penambahan insentif bulanan kepada Notaris agar bersedia melakukan pemeriksaan ke kantor-kantor Notaris. Penulis berharap jangan sampai biaya pemeriksaan harus ditanggulangi oleh Notaris karena akan mempengaruhi independensi anggota Majelis Pengawas Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, UU No 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.

Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perkaban Nomor 01 Tahun 2006, Ps. 34 ayat (1).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio.

B. Buku

Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.

Adjie, Habib. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.

_____. *Hukum Notariat di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2010.

_____. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cet. 4. Bandung: Refika Aditama, 2017.

_____. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2017.

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 2. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

Badruzaman, Mariam Darus. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1996.

H.R., Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

- HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Saleh, Roeslan. *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*. Jakarta: Aksara Baru, 1999.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Soerodjo, Irwan. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arakola, 2003.
- Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.
- Thamrin, Husni. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: LaksBang PressIndo, 2011.
- Tobing, G.H.S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1992.

C. Artikel

- Edwar, Faisal A. Rani dan Dahlan Ali. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep Equality Before The Law". *Hukum dan Pembangunan* 49, (Januari-Maret 2019). Hlm. 184.