

SURAT PENCATATAN CIPTAAN

Dalam rangka perlindungan ciptaan di bidang ilmu pengetahuan, seni dan sastra berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, dengan ini menerangkan:

Nomor dan tanggal permohonan : EC00202411972, 2 Februari 2024

Pencipta

Nama : **Benny Djaja**
Alamat : Perum Citra Garden 2 Blok L-3/12, RT 004/RW 012, Kel. Pegadungan ,
Kalideres, Jakarta Barat, DKI Jakarta, 11830
Kewarganegaraan : Indonesia

Pemegang Hak Cipta

Nama : **Benny Djaja**
Alamat : Perum Citra Garden 2 Blok L-3/12, RT 004/RW 012, Kel. Pegadungan ,
Kalideres, Jakarta Barat, Dki Jakarta 11830
Kewarganegaraan : Indonesia
Jenis Ciptaan : **Buku**
Judul Ciptaan : **Anotasi Putusan Pengadilan Bagi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jilid II**
Tanggal dan tempat diumumkan untuk pertama kali : 2 Februari 2024, di Jakarta Selatan
di wilayah Indonesia atau di luar wilayah Indonesia
Jangka waktu perlindungan : Berlaku selama hidup Pencipta dan terus berlangsung selama 70 (tujuh puluh) tahun setelah Pencipta meninggal dunia, terhitung mulai tanggal 1 Januari tahun berikutnya.
Nomor pencatatan : 000587343

adalah benar berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Pemohon.

Surat Pencatatan Hak Cipta atau produk Hak terkait ini sesuai dengan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta.



a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN INTELEKTUAL
u.b
Direktur Hak Cipta dan Desain Industri

Anggoro Dasananto
NIP. 196412081991031002

Disclaimer:

Dalam hal pemohon memberikan keterangan tidak sesuai dengan surat pernyataan, Menteri berwenang untuk mencabut surat pencatatan permohonan.

Ditambah dengan Laporan Kepolisian



ANOTASI PUTUSAN PENGADILAN

**Bagi Notaris Dan Pejabat
Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Jilid 2

Dr. Benny Djaja, S. H., S.E., M.M., M.Hum., M.Kn.

**ANOTASI
PUTUSAN PENGADILAN
BAGI NOTARIS DAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

Ditambah dengan Laporan Kepolisian

JILID II

**ANOTASI
PUTUSAN PENGADILAN
BAGI NOTARIS DAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
Ditambah dengan Laporan Kepolisian**

JILID II

Dr. Benny Djaja, SH., SE., MM., Sp.N., MRE., M.Hum., M.Kn.



DAMERA PRESS

Judul Buku:

ANOTASI PUTUSAN PENGADILAN
BAGI NOTARIS DAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) JILID II

Penulis:

Dr. Benny Djaja, SH., SE., MM., Sp.N., MRE., M.Hum., M.Kn.

Editor:

Eko Nuriyatman, S.H., M.H., C.Me.

Desain Sampul:

Sri Murni, S.Si.

Penata Isi:

Pandu Dwinarsa, S.H.

Edisi Pertama: Januari 2024**Jumlah Halaman:**

x + 143 halaman | 15 x 23 cm

Diterbitkan Oleh:

Damera Press

Jl. Pagujaten Raya No 9, Pasar Minggu

Pejaten Timur, Jakarta Selatan

Telp: 081513178398

Email: damerapress@gmail.com

www.damerapress.co.id

ANGGOTA IKAPI**ISBN:**

978-623-8468-21-8

HAK CIPTA DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG

Dilarang memperbanyak isi buku ini, baik sebagian maupun seluruhnya dalam bentuk apapun tanpa seizin penerbit.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan anugerah-Nya sehingga buku ini dapat diselesaikan dan berada di tangan para pembaca.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas jabatannya tidak terlepas dari gugatan secara perdata maupun tuntutan secara pidana. Penulis telah menerbitkan buku Anotasi Putusan Pengadilan Jilid I bersama tim penyusun, namun Penulis merasa masih banyak yang dapat ditelaah sebagai pengingat dan pembelajaran bagi Notaris dan PPAT dalam berpraktik. Berangkat dari pemikiran tersebut, Penulis kemudian menyusun buku Anotasi Putusan Pengadilan Jilid II untuk mengangkat kasus-kasus yang diputus oleh pengadilan, dilengkapi dengan kasus-kasus ketika Penulis menjadi saksi ahli, baik di kepolisian maupun pengadilan, dengan harapan dapat bermanfaat dan memberikan pemahaman yang lebih baik terkait apa yang seharusnya dikerjakan dan tidak dikerjakan oleh Notaris dan PPAT.

Buku ini memuat putusan-putusan pengadilan terkait dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT dilengkapi dengan laporan kepolisian, termasuk subjek dan objek serta kronologi perkara, berikut dengan pertimbangan dan putusan majelis hakim

yang dilengkapi dengan teori terkait perkara tersebut. Penulis berharap buku ini dapat berkontribusi sebagai pengingat bagi para praktisi dalam menjalankan tugas jabatannya dan sebagai ilmu pengetahuan bagi mahasiswa.

Penulis menyadari bahwa penulisan buku ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada Nada Salsabila, S.H., M.Kn., M.M. dan Crusita Laurensia, S.H., M.Kn. atas segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis dalam penulisan buku ini. Akhir kata, dengan segala hormat kepada pembaca, penulis membuka diri untuk kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan buku ini di masa mendatang. Semoga buku ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Maksud, Tujuan dan Sasaran	2
C. Ruang Lingkup	2
D. Metodologi	3
E. Pembabakan	3
BAB II PENERBITAN <i>COVER NOTE</i>	5
A. Pengadilan yang Memutus Perkara	5
B. Kasus Posisi	5
C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	9
D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	12
1. Pengadilan Negeri Makassar	12
2. Pengadilan Tinggi Makassar	13
E. <i>Cover Note</i> dan <i>The Living Law</i>	14
F. Kesimpulan	16
BAB III PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	
 LUNAS DAN KUASA MENJUAL	19
A. Pengadilan yang Memutus Perkara	19
B. Kasus Posisi	19
C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	21

	D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	22
	E. Sejarah dan Asas-asas Kenotariatan	22
	F. Kesimpulan	27
BAB IV	PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT BERDASARKAN NOTULEN	
	RAPAT FIKTIF	29
	A. Pengadilan yang Memutus Perkara	29
	B. Kasus Posisi	29
	C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	31
	D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	32
	1. Pengadilan Negeri Serang	32
	2. Pengadilan Tinggi Banten	32
	E. Bentuk Akta	33
	F. Kesimpulan	37
BAB V	KECAKAPAN DAN KEWENANGAN BERTINDAK	39
	A. Pengadilan yang Memutus Perkara	39
	B. Kasus Posisi	39
	C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	41
	D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	42
	1. Pengadilan Negeri Serang	42
	2. Pengadilan Tinggi Banten	42
	E. Kecakapan Bertindak (<i>Rechtsbekwaam</i>) dan Kewenangan Bertindak (<i>Rechtsbevoegd</i>)	43
	F. Kesimpulan	45
BAB VI	JUAL BELI TANAH WARIS	47
	A. Pengadilan yang Memutus Perkara	47
	B. Kasus Posisi	47
	C. Jual Beli dan Peralihan Hak	49
	D. Kesimpulan	53

BAB VII	LENYAP ATAU BERPINDAHNYA	
	ALAS HAK	55
	A. Pengadilan yang Memutus Perkara	55
	B. Kasus Posisi	55
	C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	57
	1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan	57
	2. Mahkamah Tinggi DKI Jakarta	58
	3. Mahkamah Agung	58
	D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	59
	1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan	59
	2. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta	59
	3. Mahkamah Agung RI	60
	E. Hubungan Hukum	60
	F. Kesimpulan	61
BAB VIII	KEWENANGAN PENGADILAN	
	ATAS PENETAPAN PERALIHAN	
	HAK ATAS TANAH	65
	A. Pengadilan yang Memutus Perkara	65
	B. Kasus Posisi	65
	C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	66
	D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	68
	E. Kewenangan Kehakiman	68
	F. Kesimpulan	70
BAB IX	TINDAK PIDANA PENYALAHGUNAAN	
	KEWENANGAN NOTARIS	73
	A. Pengadilan yang Memutus Perkara	73
	B. Kasus Posisi	73
	C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	75
	D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	80
	E. Kewenangan Notaris membuat Akta Autentik	81

	F. Kesimpulan	82
BAB X	KEPASTIAN PENCANTUMAN KEPALA DAN ISI AKTA DI AKTA NOTARIS	85
	A. Pengadilan yang Memutus Perkara	85
	B. Kasus Posisi	85
	C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	88
	1. Pengadilan Negeri Singaraja	88
	2. Mahkamah Tinggi Denpasar	94
	3. Mahkamah Agung RI	94
	D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	95
	1. Pengadilan Negeri Singaraja	95
	2. Mahkamah Tinggi Denpasar	95
	3. Mahkamah Agung	96
	E. Kepastian Akta Notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris	96
	F. Kesimpulan	100
BAB XI	NOTARIS BUKAN SEBAGAI PIHAK DALAM AKTA	103
	A. Pengadilan yang Memutus Perkara	103
	B. Kasus Posisi	103
	C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	105
	1. Pengadilan Negeri Denpasar.....	105
	2. Mahkamah Tinggi Denpasar	111
	3. Mahkamah Agung	112
	D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	116
	1. Pengadilan Negeri Denpasar	116
	2. Pengadilan Tinggi Denpasar	117
	3. Mahkamah Agung	117
	E. Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris	118
	F. Kesimpulan	120

BAB XII	UTANG PIUTANG BERDALIH	
	JUAL BELI	123
A.	Laporan	123
B.	Kasus Posisi	123
C.	Jaminan dan Perjanjian Pengikatan	
	Jual Beli	126
D.	Kesimpulan	130
BAB XIII	KEDUDUKAN AKTA AUTENTIK	133
A.	Laporan	133
B.	Kasus Posisi	133
C.	Bentuk Akta Autentik	135
D.	Kesimpulan	137
DAFTAR PUSTAKA		139
BIODATA PENULIS		143

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik. Notaris berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, sementara PPAT berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *Jo.* Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris beserta peraturan perundang-undangan lain yang merupakan turunannya. PPAT dalam menjalankan jabatannya juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *Jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta peraturan perundang-undangan lain yang merupakan turunannya.

Pengaturan-pengaturan tersebut tidak serta merta membuat pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT bebas hambatan. Pada

praktiknya, banyak ditemui perkara-perkara di pengadilan yang melibatkan Notaris dan PPAT. Hal inilah yang mendorong penulis untuk melakukan anotasi terhadap putusan pengadilan dan laporan kepolisian terkait dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT agar dapat dijadikan pelajaran dan meningkatkan kualitas Notaris dan PPAT.

B. Maksud, Tujuan dan Sasaran

Kegiatan ini dimaksudkan untuk memberikan catatan teoretis dan praktikal terhadap putusan-putusan lembaga peradilan di Indonesia menyangkut pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT.

Beberapa hal yang menjadi fokus kegiatan ini adalah memberikan ringkasan perkara terkait pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT, menuliskan pertimbangan dan putusan majelis hakim terhadap perkara yang ditelaah, memaparkan teori terkait dengan perkara yang ditelaah, dan menemukan poin penting yang dapat ditarik sebagai pembelajaran dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT. Fokus tersebut di atas, diharapkan anotasi ini akan menjadi pelajaran dan pengingat bagi Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya.

Sasaran yang ingin dicapai adalah anotasi ini dapat menjadi tambahan wawasan dan referensi bagi Notaris dan PPAT untuk dapat melaksanakan tugas jabatannya dengan lebih baik dan meminimalisir risiko terjadinya permasalahan hukum.

C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup anotasi ini meliputi putusan-putusan pengadilan dan laporan kepolisian khususnya terkait pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT yang telah diputuskan oleh lembaga peradilan mulai dari tingkat pertama sampai dengan tingkat Peninjauan

Kembali di Mahkamah Agung dan juga putusan Mahkamah Konstitusi.

D. Metodologi

Penyusunan anotasi putusan pengadilan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT menggunakan metode pendekatan kasus (*case approach*) yang didukung dengan teori terkait, kemudian dianalisa hingga diperoleh benang merah yang dapat menjadi perhatian bagi Notaris dan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya.

E. Pembabakan

Anotasi ini disusun dalam pembabakan sebagai berikut:

1. Pendahuluan

Bagian ini memuat latar belakang yang menjadi alasan putusan-putusan ini dirangkum dan dipilih sebagai acuan pembuatan Anotasi ini.

2. Konsistensi Putusan-Putusan Pengadilan dan Mahkamah Agung khususnya terkait mengenai tugas Jabatan dan kewenangan Notaris dan PPAT.

Bagian ini merupakan pemaparan mengenai kasus-kasus yang menjadi acuan dalam pembuatan Anotasi yang meliputi:

- a. Pengadilan yang memutus perkara tersebut;
- b. Kasus posisi dari setiap perkara yang disidangkan oleh pengadilan-pengadilan tersebut;
- c. Pertimbangan hakim pada setiap kasus yang dikaji; dan
- d. Amar Putusan yang diputuskan.

3. Analisa Terhadap Putusan Hakim

Bagian ini memuat mengenai hal-hal sebagai berikut:

- a. Telaah Tim Penyusun Anotasi atas putusan-putusan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta teori hukum.

- b. Catatan, kritik, saran, dan komentar terhadap Putusan Pengadilan.
4. Kesimpulan dan Penutup
- Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai tugas Jabatan dan kewenangan Notaris dan PPAT adalah suatu bentuk dari setiap putusan pengadilan yang ditelaah berdasarkan perspektif hukum, terutama keterkaitannya dengan Jabatan Notaris dan PPAT terhadap kesesuaian prosedur dan/atau dalam pelaksanaannya dalam menjalankan profesi Notaris dan PPAT.

BAB II

PENERBITAN COVER NOTE

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Makassar Nomor 112/Pid.Sus.Tpk/2017/PN MKS
2. Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 49/Pid.Sus.Tpk/2018/PT MKS

B. Kasus Posisi

Terdakwa

HJ selaku Notaris, beralamat di Makassar, selaku Terdakwa, dalam perkara ini didampingi oleh Penasihat Hukum SA dan PS, para advokat beralamat di Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus.

Dakwaan

1. Primer

Pasal 2 Ayat (1) *Jo.* Pasal 18 Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi *Jo.* Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP, yang mengatur bahwa setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara

atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (duapuluh) tahun dan denda paling sedikit Rp 200.000.000,- (duaratus juta rupiah) dan paling banyak Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

2. Subsider

Pasal 3 Jo. Pasal 18 Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP, yang mengatur bahwa setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 20 (duapuluh) tahun dan atau denda paling sedikit Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Kronologi Perkara

Pada tanggal 14 November 2009, AG selaku Direktur PT mengajukan kredit investasi kepada Bank sebesar Rp 30.000.000.000,- (tigapuluh miliar rupiah) dengan rincian Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) untuk keperluan tambahan modal kerja *Departement Store* dan kredit investasi Rp 20.000.000.000,- (duapuluh miliar rupiah) untuk keperluan renovasi Mall of Makassar. Permohonan kredit tersebut selanjutnya dimintakan persetujuan

kepada Pemimpin Wilayah Bank Makassar yang saat itu dijabat oleh SU karena kredit yang dimohonkan oleh PT sebesar Rp 30.000.000.000,- (tigapuluh miliar rupiah) tidak termasuk dalam kewenangan Bank SKC Parepare untuk memutuskan. Pada tanggal 15 Desember 2009, SU menyetujui pemberian fasilitas kredit kepada PT dengan mengeluarkan lembar disposisi pendapat unit bisnis atas nama PT dengan rincian Kredit Modal Kerja (KMK) maksimal sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), Kredit Investasi Non Kredit Usaha Kecil (KI Non KUK) sebesar Rp 19.000.000.000,- (sembilanbelas miliar rupiah), dan Kredit Investasi Non Kredit Usaha Kecil *Interest During Construction* (KI Non KUK IDC) sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Pada tanggal 30 Desember 2009, dilakukan penandatanganan perjanjian kredit antara pemimpin Bank SKC Parepare dengan AG selaku Direktur PT meliputi fasilitas kredit KI, KI-IDC, dan KMK. Jaminan atas kredit tersebut yaitu 1 (Satu) unit mall dengan SHGB atas nama PT Lain yang berlaku hingga tanggal 5 September 2011 yang masih menjadi jaminan pada Bank Lain yang akan dibalik nama menjadi atas nama PT dan dilakukan perpanjangan HGB, serta persediaan barang di Mall of Makassar yang akan diikat fidusia sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah). Setelah penandatanganan tersebut pencairan kredit dilakukan di hari yang sama dengan cara pemindahbukuan ke Rekening Giro AG yang masih diblokir karena ada persyaratan yang perlu dilengkapi. Salah satu persyaratan disposisi/penarikan adalah bukti kepemilikan SHGB telah diperpanjang dan dibalik nama menjadi atas nama PT. Bank kemudian meminta bantuan kepada Terdakwa HJ dengan menggunakan jasa Terdakwa HJ selaku Notaris. Adapun permintaan bantuan Terdakwa HJ sebagaimana

surat permintaan yang dibuat oleh Bank SKC Parepare tanggal 31 Desember 2009 adalah untuk melakukan pengikatan Hak Tanggungan Atas SHGB; pengikatan Borgtoch Notariil atas nama AG sebagai penjamin; pembuatan Perjanjian Sub Ordinate Loan (SOL) Notariil; Surat Pernyataan Notariil bahwa Anggaran Dasar PT yang diserahkan ke Bank adalah Anggaran Dasar yang lengkap sampai dengan yang terakhir ada di PT dan PT tidak diperbolehkan mengadakan perubahan status perusahaan, manajemen/pengurus dan komposisi penimbangan permodalan/perusahaan tanpa seijin Bank; dan Akta Perubahan yang menyatakan AG dan NA keluar dari kepengurusan dan kepemilikan saham pada perusahaan lain yang telah mendapat fasilitas kredit di Bank. Setelah Terdakwa HJ yakin akan kesepakatan kedua belah pihak dan atau tugas-tugas yang diserahkan menurut Terdakwa HJ bisa diurus/diproses, lalu Terdakwa HJ menerima Akta/surat yang dibawa/diperlihatkan oleh PT dan Bank. Terdakwa HJ kemudian membuat keterangan yang dikenal/disebut *Cover Note* yang isinya menerangkan hal-hal yang telah dan akan ditandatangani.

SY lalu memasukkan *Cover Note* tanggal 5 Januari 2010, dibuat oleh Terdakwa HJ selaku Notaris, yang isinya memuat pernyataan bahwa proses pengikatan atas jaminan akan dilakukan proses Roya dan balik nama serta akan diperpanjang SHGB yang akan berakhir pada 5 September 2011. *Cover Note* tersebut dimasukkan sebagai kelengkapan prosedur pencairan permohonan kredit yang merupakan syarat mutlak pencairan kredit AG kepada Bank Cabang Parepare. Bank SKC Parepare selaku BUMN yang sahamnya dimiliki pemerintah sebesar 51% (limapuluh satu persen), telah menyetujui permohonan kredit AG sesuai perjanjian kredit sehingga Bank SKC Parepare mengeluarkan uang sejumlah Rp 30.000.000.000.- (tiga puluh miliar rupiah).

SHGB asli baru diterima Terdakwa HJ setelah diroya pada tanggal 30 Maret 2010 dan tugas-tugas dalam *Cover Note* terkait SHGB tersebut langsung dikerjakan dan sudah dipenuhi/dilaksanakan oleh Terdakwa HJ, kecuali perpanjangan SHGB yang tidak dapat dilakukan karena PT tidak membayar sewa tanah dalam SHGB kepada Perusahaan Daerah (Perusda) sebesar Rp 4.500.000.000,- (empat miliar limaratus ribu rupiah). Tidak adanya perpanjangan SHGB yang menjadi jaminan PT sebagaimana tercantum dalam *Cover Note* yang dibuat oleh Terdakwa HJ, membuat hak PT gugur atau hapus sehingga SHGB tersebut beralih ke Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan cq. Perusda Provinsi Sulawesi Selatan sebagai pemegang hak. Hal ini mengakibatkan Bank SKC Parepare kehilangan atas hak jaminan tersebut.

Akibat hal tersebut, Negara mengalami kerugian sejumlah Rp 34.690.655.139,- (tigapuluh empat miliar enamratus sembilanpuluh juta enamratus limapuluh lima ribu seratus tigapuluh sembilan rupiah). Adapun rincian kerugian tersebut adalah pencairan yang diterima AG (terpidana) sejumlah Rp 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah), bunga yang seharusnya diterima Bank SKC Parepare sejumlah Rp 16.728.533.941,- (enambelas miliar tujuh ratus duapuluh delapan juta limaratus tigapuluh tiga ribu sembilanratus empatpuluh satu rupiah), dan pokok serta bunga yang telah dibayar oleh AG sejumlah Rp 12.037.655.139,- (duabelas miliar tigapuluh tujuh juta enamratus limapuluh lima ribu seratus tigapuluh sembilan rupiah).

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

Persetujuan/pemberian kredit kepada PT dan pencairan kredit sepenuhnya wewenang dari Bank SKC Parepare. Terdakwa HJ baru terlibat dalam pinjam-meminjam antara Bank dengan PT ketika

Terdakwa diminta bantuan oleh Debitur dan Kreditur sebagai Notaris untuk membuat keterangan mengetahui disebut *Cover Note* yang isinya bahwa perjanjian kredit antara Debitur dengan Bank SKC Parepare sudah ada kesepakatan dan telah ditandatangani persetujuan kredit sedangkan persyaratan-persyaratan lainnya masih dalam proses. *Cover Note* dipakai sebagai dasar oleh Bank SKC Parepare membuka blokir rekening Debitur PT dan mencairkan dana ke dalam rekening Debitur PT meskipun agunan berupa SHGB belum berada di tangan Bank, sehingga sejak tanggal 6 Januari 2010 dana kredit dalam Rekening PT mulai dicairkan, padahal dalam *Cover Note* tidak ada perintah demikian.

Berdasarkan keterangan ahli, *Cover Note* bukan sebagai syarat pencairan atau syarat untuk membuka blokir atau persetujuan kredit karena yang menyangkut Persetujuan Kredit, Pencairan Kredit sepenuhnya adalah wewenang Bank dalam memberikan penilaian dengan hati-hati, dan *Cover Note* bukan akta autentik. *Cover Note* hanya sebagai surat keterangan atau sering disebut sebagai catatan dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas pekerjaannya dalam kaitan dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik, jadi *Cover Note* bukan akta autentik dan bisa saja ada tugas yang tidak dapat diselesaikan karena persoalan di pihak Notaris maupun pemohon.

Berdasarkan Perjanjian Kredit, Bank dapat menyelesaikan kewajiban Debiturnya pada Perusda Provinsi Sulawesi Selatan dengan cara mendebet rekening PT untuk melunasi utang PT yang ada di Perusda agar Badan Pertanahan Nasional dapat memperpanjang SHGB yang merupakan jaminan dalam perjanjian kredit ini untuk kepentingan Bank. Hal tersebut tidak dilakukan oleh Bank karena dana kredit terlanjur dicairkan/diambil oleh

PT, di lain pihak PT tidak mau membayar kewajibannya tersebut, sehingga BPN tidak mau melayani permintaan Terdakwa HJ untuk memperpanjang SHGB.

SHGB yang tidak dapat diperpanjang bukan kesalahan Terdakwa sebagai Notaris, akan tetapi semata-mata kesalahan PT yang tidak mau membayar kewajiban pada Perusda Makassar Provinsi Sulawesi Selatan. Berdasarkan fakta-fakta tersebut maka Majelis Hakim tingkat banding tidak melihat atau tidak mendapati bukti bahwa Terdakwa melakukan suatu perbuatan yang dapat memenuhi unsur dengan maksud melakukan perbuatan melawan hukum untuk memperkaya diri sendiri atau orang lain merugikan keuangan Negara atau perekonomian Negara sebagai unsur dari dakwaan Primer sehingga Terdakwa dibebaskan dari dakwaan primer tersebut.

Pada dasarnya penyalahgunaan kewenangan sebagaimana didakwa dalam dakwaan subsider memiliki karakter atau ciri melakukan perbuatan menyimpang dari tujuan atau maksud pemberian suatu kewenangan; menyimpang dari tujuan atau maksud dari asas legalitas; maupun menyimpang dari asas umum pemerintahan yang baik, yang semuanya dapat merugikan keuangan Negara/perekonomian Negara. Terdakwa mempunyai kewenangan sebagai Notaris berdasarkan UUJN yang antara lain membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, sehingga PT dan Bank setelah melakukan hubungan hukum pinjam-meminjam, berdasarkan Pasal 15 UUJN meminta Terdakwa untuk menyelesaikan hal-hal yang diperlukan terkait hubungan hukum tersebut.

Terdakwa untuk melakukan hal tersebut membuat keterangan atau *Cover Note* tanggal 5 Januari 2010 yang intinya menerangkan bahwa Notaris belum bisa menyelesaikan tugasnya karena hal-

hal/syarat yang dibutuhkan masih dalam proses. Isi *Cover Note* sebagaimana tersebut diatas tidak menyatakan atau menyetujui dana kredit dicairkan, pencairan dana kredit sepenuhnya kewenangan Bank SKC Parepare selaku Kreditor dalam menilai itikad baik dan kemampuan Debitur dalam mematuhi isi perjanjian yang telah ditandatangani kedua belah pihak. Terdakwa sebagai Notaris tidak mempunyai kewenangan mendebet Rekening Debitur untuk membayar kewajiban Debitur kepada Perusda Propinsi Sulawesi Selatan agar Badan Pertanahan Nasional memperpanjang SHGB tersebut.

Terdakwa selaku Notaris sesuai fakta persidangan tidak menyalahgunakan kewenangan, kesempatan maupun sarana karena memang tidak mempunyai kewenangan, kesempatan maupun sarana untuk memperpanjang SHGB yang merupakan kewenangan BPN, dan bahwa BPN tidak mau memperpanjang karena PT tidak melakukan kewajiban untuk membayar sewa tanah dalam SHGB kepada Perusda Propinsi Sulsel tersebut. Terdakwa juga tidak mempunyai kewenangan untuk persetujuan pencairan dana kredit kepada Debitur. Tidak terdapat fakta adanya kerja sama antara Terdakwa sebagai Notaris dengan PT dan Bank dalam tidak memperpanjang SHGB atau persetujuan kredit maupun pencairan dana kredit. Unsur pokok dalam dakwaan subsider “dengan menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana padanya karena jabatan atau kedudukan” tidak terpenuhi pada perbuatan Terdakwa sehingga Terdakwa harus dibebaskan dari dakwaan Subsider tersebut.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri Makassar
 - a. Menyatakan Terdakwa HJ tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana dalam dakwaan primer;

- b. Membebaskan Terdakwa HJ dari dakwaan primer tersebut;
 - c. Menyatakan Terdakwa HJ telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Korupsi” secara bersama-sama;
 - d. Menjatuhkan pidana penjara kepada Terdakwa HJ selama 2 (dua) tahun;
 - e. Menghukum Terdakwa HJ untuk membayar pidana denda sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan apabila pidana denda tersebut tidak dibayar, maka diganti dengan pidana kurungan selama 1 (satu) bulan;
 - f. Memerintahkan 104 (seratus empat) barang bukti tetap terlampir dalam berkas perkara; dan
 - g. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 5.000,- (lima ribu rupiah).
2. Pengadilan Tinggi Makassar
- a. Mengadili:
 - 1) Menerima Permintaan banding dari Terdakwa/ Penasihat Hukum Terdakwa dan Jaksa Penuntut Umum tersebut; dan
 - 2) Membatalkan putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Kelas I A Makassar No. 112/Pid.Sus.Tpk/2017/PN Mks tanggal 05 Juli 2018 yang dimintakan banding tersebut.
 - b. Mengadili sendiri:
 - 1) Menyatakan Terdakwa HJ yang identitasnya sebagaimana tersebut di atas tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah menurut hukum melakukan Tindak Pidana Korupsi, sebagaimana tersebut dalam

dakwaan primer dan dakwaan subsider Jaksa Penuntut Umum;

- 2) Membebaskan Terdakwa HJ dari segala dakwaan Jaksa Penuntut Umum tersebut;
- 3) Memulihkan hak Terdakwa HJ dalam kemampuan, kedudukan serta harkat dan martabatnya;
- 4) Menetapkan 104 (seratus empat) barang bukti tetap terlampir dalam berkas perkara; dan
- 5) Membebaskan biaya perkara ini kepada Negara.

E. *Cover Note* dan *The Living Law*

Cover Note atau catatan penutup dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum karena belum dapat menyelesaikan pekerjaan terkait fungsi dan wewenangnya dalam pembuatan akta autentik.¹ *Cover Note* dikeluarkan oleh Notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna menjamin akta-akta yang dibuatnya.² *Cover Note* berisikan pernyataan yang pada prinsipnya tidak digantungkan pada bentuk tertentu. Pernyataan demikian dapat diberikan secara tegas, namun juga tercakup ke dalam satu atau lebih perilaku. Apabila tidak ditentukan lain, pernyataan, tercakup ke dalam penyampaian keterangan lain, dapat disampaikan dalam bentuk apapun juga atau tercakup dalam satu atau lebih perilaku. Pada dasarnya *Cover Note* muncul sebagai surat keterangan tidak hanya terjadi dalam hukum jaminan berupa sertifikat hak tanggungan, melainkan juga dikeluarkan oleh Notaris dalam akta yang lain seperti gadai, hipotik, fidusia. Penggunaan *Cover Note* juga

¹ Muhaymiyah Tan Kamelo, et. al., "Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja", *USU Law Journal*, Vol. 5, No. 1 (Januari 2017), hal. 59.

² Syafran Sofyan, *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum RENVOI Jembatan Informasi Rekan*, (Jakarta: Jurnal Renvoi Mediatama, 2012), hal. 76.

sering dipakai terhadap keperluan lain, semisal keterangan sedang diajukan pengeringan atau Ijin Perubahan Penggunaan Tanah dan juga Ijin Mendirikan Bangunan apabila diperlukan oleh instansi lain.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *Jo*. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak menyebutkan kewenangan, kewajiban, maupun larangan Notaris membuat *Cover Note*, namun pembuatan *Cover Note* telah menjadi kebiasaan dalam masyarakat. Martin Kyger menyatakan *law as tradition*, di mana perkembangan kebudayaan selalu disertai dengan perkembangan hukum, atau sebaliknya, hukum berkembang dan tumbuh seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan kebudayaan masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat dan hukum tidak dapat dipisahkan, sehingga tidak heran Ronald Dworkin menyatakan bahwa masyarakat adalah *fabric of rules*.³

The Living Law adalah hukum kehidupan dan berlangsung dalam suatu masyarakat, sehingga tidak lagi membutuhkan aktualisasi. *The Living Law* merupakan hukum yang mengatur kehidupan dalam masyarakat, baik tertulis maupun tidak, yang bersifat dinamis. Istilah *living law* dikemukakan sebagai lawan dari *state law* yang merupakan hukum yang dibuat oleh negara/hukum positif.⁴

Notaris dalam jabatannya sebagai pejabat umum yang memiliki hubungan langsung dengan masyarakat harus bersifat independen meskipun seluruh ketentuan untuk menjaga nilai dari produknya

³ Martin Kryger, "Law as Tradition", *Journal of Law and Philosophy*, Vol. 5, No. 2 (1986), hal. 240.

⁴ Eugen Ehrlich & Klaus A. Ziegert, *Fundamental Principles of the Sociology of Law*, (Cambridge: Harvard University Press, 1936), hal. 137.

telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Independen yaitu sikap atau kondisi bebas dari ketergantungan, penundukan, atau kontrol. Kebebasan politik merupakan atribut dari suatu bangsa atau negara yang sepenuhnya otonom, dan tidak tunduk pada pemerintah, kontrol, atau perintah kekuatan luar manapun.⁵ Hal tersebut sama halnya dengan Notaris menjalankan kuasa negara dalam urusan hukum secara independen sesuai Pasal 1 angka 14 UUJN.

F. Kesimpulan

Notaris dapat melaksanakan jabatannya atas permintaan dari pihak lain, namun perlu diperhatikan bahwa Notaris sebagai pejabat umum harus bersifat netral dan independen tanpa memihak pada pihak manapun. Pada perkara *a quo*, Terdakwa HJ selaku Notaris melaksanakan jabatan atas permintaan bantuan dari Bank dan PT untuk menyelesaikan hal-hal terkait pencairan kredit PT. Setelah yakin akan kesepakatan kedua belah pihak dan atau tugas-tugas yang diserahkan bisa diurus/diproses, lalu Terdakwa HJ menerima akta/surat yang dibawa/diperlihatkan oleh PT dan Bank dan membuat *Cover Note* yang isinya menerangkan hal-hal yang telah dan akan ditandatangani. *Cover Note* tersebut dijadikan dasar oleh Bank untuk mencairkan kredit, namun pada perjalanannya, ternyata terhadap jaminan tidak dapat dilanjutkan pengerjaannya yang membuat Bank kehilangan jaminan.

Notaris sebagai pejabat umum harus mengikuti kaidah dalam melaksanakan jabatannya, bukan hanya untuk menjaga kualitas produk yang dihasilkan, tetapi juga untuk menghindari munculnya

⁵ Ann Black, "Judicial Independence Impartiality and Integrity in Brunei Darussalam", *Asia-Pacific Judiciaries: Independence, Impartiality and Integrity*, Vol. 8, No. 2 (December 2017), hal. 57-80.

masalah di kemudian hari. Terlihat dari perkara *a quo*, pembuatan *Cover Note* yang bukan merupakan akta autentik dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan tetap dapat menimbulkan masalah, akan tetapi risiko yang timbul dapat diminimalisir atau bahkan dihilangkan selama Notaris menjalankan jabatan sesuai dengan aturan perundang-undangan dan bersikap independen.

BAB III

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DAN KUASA MENJUAL

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 512/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

AY, beralamat di Jakarta Selatan, selaku Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, dalam hal ini memberi kuasa kepada para advokat pada kantor hukum SL yang berkedudukan di Kota Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus;

m e l a w a n :

1. FI, bertempat tinggal di Jakarta Barat, selaku Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi;
2. MG, Notaris, berkantor di Kabupaten Tangerang, selaku Tergugat II;

Objek Sengketa

12 (dua belas) Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama AY berlokasi di Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan total luas 2.438 m² (duaribu empatratus tigapuluh delapan meter persegi).

Kronologi Perkara

AY memiliki Objek Sengketa yang di atasnya berdiri 20 (duapuluh) unit rumah kontrakan permanen. Kepemilikan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi atas Objek Sengketa diperoleh dari warisan orang tua kandung AY yang meninggal pada tanggal 17 Mei 2013 dan 11 Agustus 2016.

Pada bulan Maret 2018, AY memiliki pinjaman yang belum dibayarkan sebesar Rp 1.125.000.000,- (satu miliar seratus duapuluh lima juta rupiah) dari pinjaman sebesar Rp 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jaminan SHM Objek Sengketa. Sekitar bulan Mei 2018, AY dipertemukan dengan FI yang bersedia membeli Objek Sengketa yang hasil penjualannya akan digunakan AY untuk melunasi pinjamannya.

Pada tanggal 23 Juli 2018, di hadapan MG selaku Notaris, FI telah membeli Objek Sengketa dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan akta Surat Kuasa Menjual yang telah dibayar lunas sebesar Rp 4.500.000.225,- (empat miliar limaratus juta duaratus duapuluh lima rupiah). Harga tersebut lebih rendah dari nilai PBB yang membuat FI sebagai pengusaha kos-kosan tertarik untuk membeli, namun ternyata diketahui bahwa Objek Sengketa berada di Zona Hijau. Jual beli dengan PPJB lunas dilakukan karena Objek Sengketa belum mutlak atas nama AY, melainkan masih atas nama orang tua kandungnya. AY lalu melakukan pemblokiran setelah SHM Objek Sengketa beralih menjadi atas namanya, sehingga FI tidak dapat mengalihkan SHM Objek Sengketa menjadi atas nama FI. AY juga mengirimkan preman-preman untuk menjaga Objek Sengketa yang kemudian oleh FI diusir paksa dengan memanggil aparat kepolisian.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

Dalam Konpensasi

Menimbang, berdasarkan bukti surat, diperoleh fakta hukum bahwa AY dan FI di hadapan MG telah menandatangani akta PPJB dan akta Kuasa Menjual atas 12 (duabelas) Objek Sengketa pada tanggal 23 Juli 2018 dan AY telah menerima pembayaran lunas atas jual beli tersebut. Ditandatanganinya akta PPJB dan akta Kuasa Menjual atas Objek Sengketa menandakan apa yang disepakati oleh para pihak, dalam hal ini AY dan FI, sehingga oleh karenanya kesepakatan tersebut adalah sah dan mengikat.

Menimbang, tidak ada satupun bukti dari Penggugat yang dapat membuktikan bahwa hubungan hukum antara AY dan FI adalah utang-piutang. Hal demikian menegaskan bahwa telah terjadi jual beli atas Objek Sengketa dan FI adalah pemilik sah atas Objek Sengketa, sehingga pokok gugatan AY yang menyatakan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh FI dan MG telah beritikad buruk melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada AY tidak terbukti sehingga ditolak dan gugatan lainnya menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan.

Dalam Rekonpensasi

Menimbang, AY dalam Konpensasi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan perjanjian yang telah ditandatangani oleh AY dan FI adalah sah dan mengikat, maka FI merupakan pemilik sah atas Objek Sengketa. Dengan demikian, perbuatan AY yang melakukan pemblokiran terhadap Objek Sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum karena FI telah melunasi jual beli tersebut kepada AY.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

Dalam Konpensasi:

1. Dalam Eksepsi: menyatakan eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima;
2. Dalam Pokok Perkara: menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensasi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensasi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah 12 (duabelas) akta PPJB yang dibuat antara Tergugat Rekonpensasi/Penggugat dengan Penggugat Rekonpensasi/Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II atas Objek Sengketa berikut 12 (duabelas) akta Kuasa Menjualnya;
3. Menyatakan Penggugat Rekonpensasi/Tergugat I sebagai pemilik sah atas Objek Sengketa;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensasi/Penggugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan pemblokiran atas 12 (duabelas) SHM yang menjadi Objek Sengketa oleh Tergugat Rekonpensasi/Penggugat tidak sah, karena objek perkara telah dibeli lunas oleh Penggugat Rekonpensasi/Tergugat I dan sah hak milik Penggugat Rekonpensasi/Tergugat I;
6. Menolak gugatan Rekonpensasi selain dan selebihnya;

Dalam Konpensasi/Dalam Rekonpensasi:

Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 4.047.800,- (empat juta empatpuluh tujuh ribu delapanratus rupiah).

E. Sejarah dan Asas-asas Kenotariatan

Sejarah mencatat bahwa kemunculan profesi jabatan Notaris merupakan profesi kaum terpelajar dan kaum yang dekat dengan

sumber kekuasaan. Para Notaris pada awal kemunculannya bertugas mendokumentasikan sejarah dan titah raja serta menjadi orang dekat Paus yang memberikan bantuan dalam hubungan keperdataan. Pada abad kegelapan atau lebih dikenal dengan *Dark Age* pada abad ke-5 sampai abad ke-10 setelah Masehi, ketika penguasa tidak mampu memberi jaminan kepastian hukum, para Notaris hadir menjadi rujukan bagi masyarakat yang bersengketa untuk meminta kepastian hukum atas sebuah kasus.⁶

Pada abad ke-11 atau 12 sebelum masehi, Italia Utara merupakan pusat perdagangan yang sangat berkuasa dan menjadi tempat asal dari lembaga Notariat yang dikenal dengan nama *Latijnse Notariaat* dengan karakteristik yang tercermin dalam diri Notaris saat ini, yaitu diangkat oleh penguasa umum demi kepentingan masyarakat, dan menerima honorarium dari masyarakat. Lembaga Notariat yang berasal dari Italia Utara tersebut kemudian berkembang dan meluas sampai ke daratan Eropa melalui Spanyol, kemudian ke Amerika Tengah dan Selatan kecuali Inggris dan Negara Skandinavia, lalu sampai ke Indonesia pada abad ke-17 melalui Perancis yang saat itu menjajah Belanda.⁷

Dekret Kaisar tanggal 1 Maret 1811 menandai berlakunya undang-undang kenotariatan Perancis (25 *Ventose an XI* tanggal 16 Maret 1803) di Belanda sekaligus menjadi peraturan umum pertama yang mengatur kenotariatan di Belanda. Peraturan buatan Perancis tersebut tetap dipakai sampai tahun 1842 meskipun Belanda telah lepas dari kekuasaan Perancis pada tahun 1813, ditandai ketika

⁶ Rusidanto Sesung *et. al.*, *Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris*, (Surabaya: RA De Rozarie, 2017), hal. 26-27.

⁷ G.H.S. Lumbun Tobing, "Peraturan Jabatan Notaris." Dalam Rusidanto Sesung *et. al.*, *Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris*, (Surabaya: RA De Rozarie, 2017), hal. 60.

Belanda mengesahkan Undang-Undang tanggal 19 Juli 1842 (Ned. Stb no 20) tentang Jabatan Notaris atau *Wet op het Notarisambt* (*Notariswet*) yang pada dasarnya mengacu pada peraturan buatan Perancis dengan penyempurnaan pada beberapa pasal.

Undang-undang kenotariatan yang berlaku di Indonesia ketika Belanda menjajah Indonesia bukanlah *Notariswet*, melainkan peraturan lama yang dipakai Belanda sebelum dijajah Perancis, hingga kemudian dikeluarkan Peraturan Jabatan Notaris pada tanggal 1 Juli 1860. Undang-undang kenotariatan yang berlaku di Indonesia pada saat ini berasal dari peraturan kenotariatan Perancis yang berlaku di Belanda dan telah disempurnakan.⁸

Jabatan Notaris di Indonesia pertama kali dijabat pada tanggal 27 Agustus 1620 oleh seorang Belanda bernama Melchoir Kerchem yang merupakan seorang sekretaris dari *College van Schepenen* di Jacatra dan ditugaskan untuk mengurus kepentingan publik khususnya berkaitan dengan pendaftaran semua dokumen serta akta yang telah dibuatnya. Dahulu para Notaris adalah pegawai *Vereenigde Oost-Indische Compagnie* (VOC), sehingga tidak memiliki kebebasan dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum yang melayani masyarakat, hingga setelah tahun 1650 Notaris baru benar-benar diberikan kebebasan dalam menjalankan tugasnya dan melarang para pengacara mencampuri pekerjaan kenotariatan.⁹

Setelah Indonesia merdeka, pemerintah tidak segera mengembangkan konsep peraturan baru terkait keberadaan Notaris di Indonesia dan Peraturan Jabatan Notaris yang berlaku sejak tahun 1860 tetap digunakan sebagai satu-satunya undang-undang

⁸ *Ibid.*, hal. 61.

⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hal. 4.

yang mengatur kenotariatan di Indonesia sampai pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang kemudian saat ini diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik selama pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Akta yang dibuat di hadapan Notaris merupakan bukti autentik yang terkuat dan terpenuh.¹⁰ Jabatan Notaris adalah jabatan umum karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Notaris menjalankan tugas negara dan akta yang dibuat dalam bentuk minuta atau asli akta merupakan dokumen negara. Notaris ikut andil dalam melaksanakan kewibawaan pemerintah meskipun bukan merupakan pegawai pemerintah maupun pejabat Tata Usaha Negara dan tidak menerima gaji dari pemerintah.¹¹ Notaris dalam menjalankan tugasnya harus memahami asas-asas pelaksanaan jabatan Notaris yang baik, dengan substansi dan pengertian untuk kepentingan Notaris, meliputi:¹²

1. Asas persamaan

Notaris tidak diperbolehkan membeda-bedakan pelayanan yang diberikan kepada penghadap yang satu dengan lainnya, baik karena ras, agama, kondisi ekonomi, sosial, budaya, warna

¹⁰ Rusdianto Sesung, *Op. Cit.*, hal. 27.

¹¹ R. Soesanto, "Tugas, Kewajiban dan Hak-Hak Notaris, Wakil (Notaris Sementara)." Dalam Rusdianto Sesung *et. al.*, *Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris*, (Surabaya: RA De Rozarie, 2017), hal. 27.

¹² Udin Narsudin, "Utang Piutang yang Dibalut dengan Pengikatan Jual Beli dan Akibat Hukum Terhadap Notaris", (makalah yang dibawakan pada Webinar INC x Notarindo, Juli 2021), hal. 12-14.

kulit, usia, maupun hal lainnya. Notaris tidak diperbolehkan menolak penghadap kecuali ditentukan lain oleh undang-undang sebagaimana tercantum dalam Pasal 52 UUJN, yaitu diri Notaris sendiri, istri/suami, atau orang lain yang memiliki hubungan kekeluargaan dengan Notaris karena adanya perkawinan maupun hubungan darah, baik tanpa atau dengan pemberian kuasa kepada pihak lain.

2. Asas kepercayaan

Jabatan Notaris merupakan sebuah jabatan yang didasarkan pada kepercayaan, sehingga pemangku jabatan tersebut harus dapat dipercaya dengan merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh untuk pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan.

3. Asas kepastian hukum

Akta Notaris sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh harus mampu memberikan kepastian hukum kepada para pihak dan pihak ketiga sehingga harus dibuat dengan berpedoman serta tunduk secara normatif kepada aturan hukum yang berlaku dan akan dituangkan ke dalam akta.

4. Asas kecermatan

Notaris harus cermat dalam meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepadanya agar tidak ada pihak lain yang dirugikan, mendengarkan keinginan penghadap sehingga apa yang dituangkan ke dalam isi akta sesuai dengan kehendak penghadap atau para penghadap serta memperhatikan semua aspek hukum termasuk masalah hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.

5. Asas pemberian alasan

Setiap akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang

bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

6. Larangan penyalahgunaan wewenang

Pasal 15 UUJN mengatur mengenai kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Segala tindakan yang dilakukan Notaris di luar kewenangan tersebut dapat diindikasikan sebagai penyalahgunaan wewenang yang dapat mengakibatkan penuntutan dari pihak yang merasa dirugikan.

7. Larangan bertindak sewenang-wenang

Notaris harus melihat dan mempertimbangkan semua dokumen yang diperlihatkan kepadanya untuk kemudian menilai apakah suatu tindakan yang dikehendaki oleh para penghadap dapat dibuat perjanjian dalam bentuk akta autentik atau tidak. Keputusan yang diambil harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

8. Asas proporsionalitas

Notaris harus menjaga menaruh perhatian pada kepentingan para pihak agar tindakan yang tercantum dalam akta dibuat secara proporsional dengan tidak menguntungkan atau merugikan salah satu pihak.

9. Asas profesionalitas

Profesionalitas Notaris dilihat dari bagaimana ia melaksanakan jabatan dan memberikan pelayanan termasuk namun tidak terbatas pada akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris sesuai dengan ketentuan dalam UUJN dan Kode Etik Notaris, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

F. Kesimpulan

Notaris sebagai pejabat umum memiliki hubungan yang dekat dengan pejabat lainnya, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT). Pekerjaan yang belum bisa dilakukan oleh PPAT karena satu dan lain hal dapat dikerjakan oleh Notaris terlebih dahulu, seperti dalam perkara *a quo* di mana Notaris membuat PPJB dan Kuasa Menjual karena objek belum beralih ke ahli waris secara administratif sehingga tidak dapat dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT. Peralihan yang tertunda secara administratif tidak serta merta membuat perikatan batal, sebagaimana putusan hakim yang menyatakan Objek Sengketa sah milik FI meskipun masih tercatat atas nama AY dan pemblokiran oleh AY dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Mengingat peran Notaris yang esensial, maka esensi dari produk yang dihasilkan perlu dijaga. Adapun cara-caranya antara lain dengan memastikan pembuatan akta sebagai produk sesuai dengan UUJN serta menerapkan asas-asas pelaksanaan jabatan, seperti tidak membedakan pelayanan kepada penghadap, dapat dipercaya, produknya mampu memberikan kepastian hukum, meneliti dokumen yang diperlihatkan kepadanya dengan cermat, menelaah alasan pembuatan akta baik dari segi yuridis maupun normatif, tidak menyalahgunakan wewenang dan bertindak sewenang-wenang, menjaga proporsionalitas kepentingan para pihak, dan bersikap profesional.

BAB IV

PERNYATAAN KEPUTUSAN

RAPAT BERDASARKAN

NOTULEN RAPAT FIKTIF

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Serang Nomor 785/Pdt.G/2020/PN TNG
2. Pengadilan Tinggi Banten Nomor 74/PDT/2021/PT BTN

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

NI, Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta Selatan, selaku Pembanding/Penggugat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya dari kantor hukum BR yang berkedudukan di Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus;

m e l a w a n :

LI, Notaris, bertempat tinggal di Kota Tangerang Selatan, selaku Terbanding/Tergugat.

Objek Sengketa

Tanah dan bangunan seluas 1.072 m² (seribu tujuh puluh dua meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor XXX/Balekambang atas nama NI yang terletak di Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur.

Kronologi Perkara

NI merupakan Perseroan Terbatas yang didirikan pada tanggal 15 Mei 2013 berdasarkan hukum Republik Indonesia. Susunan pengurus NI pada saat berdirinya perseroan yaitu RU, Warga Negara Indonesia, selaku Presiden Direktur; YO, Warga Negara Jepang, selaku Direktur; dan FO, Warga Negara Jepang, selaku Komisaris. Susunan pengurus tersebut telah mengalami beberapa perubahan, terakhir tanggal 19 September 2016 dengan NK, Warga Negara Indonesia, selaku Presiden Direktur, YO selaku Direktur, dan FO selaku Komisaris.

Pada tanggal 5 Oktober 2015, RU menghadap LI, Notaris di Kota Tangerang Selatan, dan menerangkan bahwa pada tanggal 29 September 2015 RU telah mengadakan RUPSLB yang menurut pengakuannya dihadiri oleh seluruh pemegang saham perseroan yang merupakan Warga Negara Jepang dengan suara bulat menyetujui penjualan Objek Sengketa; menunjuk RU selaku Presiden Direktur untuk mewakili perseroan dalam penjualan Objek Sengketa tersebut; dan memberi kuasa kepada RU selaku Presiden Direktur untuk menuangkan hasil RUPSLB dalam Akta Notaris. Berdasarkan keterangan tersebut, dibuatlah Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor XXX tanggal 5 Oktober 2015 yang dibuat oleh LI dan/atau akta atau surat-surat turunan lainnya (Akta PKR) oleh LI. Pada saat gugatan diajukan, NI baru mengetahui bahwa RU telah meninggal dunia.

NI kemudian melaporkan LI ke Majelis Pengawas Daerah Notaris (MPDN) Kota Tangerang Selatan mengenai dugaan pelanggaran kode etik jabatan Notaris yang dilakukan oleh LI terkait Akta PKR karena pemegang saham NI yang semuanya Warga Negara Jepang tidak berada di Indonesia pada saat

RUPSLB sebagaimana dapat dilihat pada paspor mereka, sehingga RUPSLB tersebut fiktif. Laporan tersebut diterima dan diteruskan ke Majelis Pengawas Wilayah Notaris (MPWN) Provinsi Banten. setelah dilakukan pemeriksaan atas minuta yang disimpan LI, tidak ditemukan satu pun data pendukung berupa Undangan RUPSLB, Daftar Hadir RUPSLB, Keputusan RUPSLB, maupun identitas pemegang saham sebagai peserta RUPSLB seperti KTP bagi Warga Negara Indonesia atau paspor bagi Warga Negara Asing, yang menjadi landasan LI untuk membuat Akta PKR. MPWN juga memberikan sanksi kepada LI berupa Teguran Tertulis dan Akta PKR dinyatakan cacat hukum dan tidak sah.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

Menimbang, LI telah membuat Akta PKR berdasarkan notulen RUPSLB NI yang ternyata fiktif karena para pengurus dan pemegang saham NI yang seluruhnya, selain RU, merupakan Warga Negara Jepang tidak pernah diundang untuk datang menghadiri, memberikan persetujuan, mengadakan rapat, dan menandatangani Risalah RUPSLB, serta tidak berada di Indonesia pada tanggal 29 September 2015 ketika RUPSLB dikatakan dilaksanakan sebagaimana dapat dibuktikan dengan paspor mereka. Syarat sahnya RUPS maupun RUPSLB adalah harus dihadiri oleh para pengurus dan pemegang saham perseroan. Berdasarkan penjabaran tersebut dapat dibuktikan bahwa RUPSLB yang dengan suara bulat para pemegang saham menyetujui penjualan asset perseroan berupa Objek Sengketa tidak pernah ada atau fiktif. Maka yang pertama kali melakukan Perbuatan Melawan hukum adalah RU karena menyelenggarakan RUPSLB NI fiktif dan menjual asset perseroan.

Menimbang, dalam berita acara pemeriksaan oleh Majelis Pemeriksa disebutkan bahwa LI sebagai pejabat publik yang

berwenang membuat akta autentik tidak cermat dan tidak teliti atau lalai dalam membuat Akta PKR karena tidak memeriksa identitas pemegang saham NI dalam RUPSLB serta tidak mengecek/menanyakan undangan rapat, daftar hadir peserta rapat yang diundang (berkaitan dengan kuorum), dan paraf para notulen RUPSLB yang hanya diparaf oleh RU, sementara terdapat 4 (empat) orang yang membubuhkan tanda tangan. Ketidakcermatan/kelalaian LI telah merugikan NI sehingga dapat dikatakan LI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, LI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan risalah/notulen RUPSLB tanggal 29 September 2015 sudah dinyatakan fiktif, maka turunan surat dan segala perbuatan yang dilakukan berdasarkan Akta PKR batal demi hukum dengan segala akibatnya. Hal demikian juga menegaskan NI merupakan pemilik yang sah atas Objek Sengketa.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri Serang
 - a. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*).
 - b. Membebani Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 594.000,- (limaratus sembilanpuluh empat ribu rupiah);
2. Pengadilan Tinggi Banten
 - a. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
 - b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 785/Pdt.G/2020/PN TNG, tanggal 13 Januari 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
 - c. Mengadili sendiri:
 - 1) Dalam Provisi: menolak provisi dari Penggugat;

2) Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta PKR;
- Menyatakan bahwa Objek Sengketa adalah milik Penggugat dan sampai saat ini masih dalam penguasaan Penggugat;
- Menghukum kepada siapapun yang memegang dan/atau menguasai Akta PKR untuk tidak menggunakan bagi kepentingan apapun berkaitan dengan Objek Sengketa dan mengembalikannya kepada Penggugat selaku pemilik yang sah sebagaimana keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya tanah dan bangunan tersebut;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah).

E. Bentuk Akta

Perjanjian tertulis atau akta merupakan kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam bentuk hitam di atas putih. Terdapat 3 (tiga) bentuk akta, yaitu:¹³

¹³ Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Praktik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke-14, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 42.

1. Akta di bawah tangan

Akta jenis ini hanya ditandatangani dan mengikat para pihak yang bersangkutan, tetapi tidak mengikat pihak ketiga. Salah satu pihak atau para pihak dalam perjanjian wajib mengajukan bukti bahwa sangkalan pihak ketiga tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan jika akta tersebut disangkal pihak ketiga.

2. Akta dengan saksi Notaris

Notaris dalam akta ini hanya menjadi saksi untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidak mempengaruhi kekuatan hukum dari isi akta. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi akta, namun ia harus pula membuktikan penyangkalannya.

3. Perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau autentik

Perjanjian dalam akta notariil dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Lelang. Menurut Pasal 165 *Het Herziene Indonesich Reglement* (HIR), akta autentik adalah surat yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuat akta tersebut, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya, serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya yaitu tentang segala hal, yang tersebut dalam surat itu dan juga yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.

Dokumen jenis ini merupakan alat bukti yang terkuat dan terpenuh, baik bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga karena akta autentik memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu:¹⁴

¹⁴ Deddy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia", *Lex Jurnalica*, Vol. 12, No. 3 (Desember 2015), hal. 254-255.

a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Suatu akta autentik dapat membuktikan dirinya tanpa perlu penjelasan dari orang lain. Akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian lahiriah karena hanya berlaku sah terhadap siapa akta tersebut dipergunakan, apabila pihak yang disebutkan dalam akta mengakui kebenaran tanda tangan miliknya. Sementara akta autentik mampu membuktikan sendiri keabsahannya, berarti suatu akta yang memenuhi syarat dan memiliki bentuk seperti akta autentik akan berlaku dan dianggap sama dengan aslinya (*acta publica probant seseipsa*) sampai ada pembuktian sebaliknya dan hal ini merupakan keistimewaan dari akta autentik.

b. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*)

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian formal, berarti kebenaran dan kepastian tanggal akta, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta, identitas dari orang-orang yang hadir, serta tempat di mana akta tersebut dibuat sudah terjamin. Pembuktian formal akta autentik merupakan pembuktian lengkap dengan mana keterangan pejabat yang terdapat dalam akta pejabat maupun akta para pihak memiliki kekuatan pembuktian formal dan berlaku serta mengikat para pihak, para ahli waris, dan para pihak yang menerima haknya.

c. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian materiil merupakan kepastian bahwa para pihak tidak hanya menghadap dan menerangkan kepada Notaris, tetapi juga membuktikan bahwa mereka telah melakukan apa yang dicantumkan ke dalam akta. Kebenaran materiil ini mengikat para pihak, para ahli waris, dan para pihak yang menerima haknya, dengan pengecualian jika yang tercantum di dalam akta sekedar penuturan belaka atau tidak memiliki hubungan langsung dengan akta.

Akta autentik memiliki fungsi sebagai:¹⁵

- a. Bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu,
- b. Bukti bagi para pihak, bahwa apa yang telah tertulis dalam perjanjian menjadi tujuan dan keinginan para pihak, dan
- c. Bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya, para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian tersebut sesuai dengan kehendak para pihak.

Akta Notaris tidak dapat serta merta dikatakan tidak benar karena akta Notaris merupakan produk dari pejabat publik sehingga penilaiannya harus dilakukan dengan asas praduga sah (*vermoeden van rechtmatigeheid* atau *presumption iustae causa*). Akta Notaris dikatakan sah jika Notaris yang berwenang membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak dan telah sesuai dengan aturan hukum mengenai pembuatan akta Notaris secara lahiriah, formal, dan materiil.¹⁶ Penilaian sah atau tidaknya sebuah akta dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan umum. Sebelum putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap, akta Notaris tetap dianggap sah dan mengikat para pihak serta pihak ketiga. Ketentuan tersebut tidak berlaku pada akta yang batal demi hukum karena akta yang batal demi hukum dianggap tidak pernah ada.¹⁷

Keabsahan akta Notaris memiliki syarat formil yang harus dipenuhi dan bersifat kumulatif, bukan alternatif, sehingga tidak terpenuhinya salah satu syarat mengakibatkan cacat formil pada

¹⁵ Salim HS, *Op. Cit.*, hal. 43.

¹⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2017), hal. 79.

¹⁷ *Ibid.*, hal. 80.

akta tersebut. Akta yang cacat formil tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta autentik dan hanya memiliki pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Adapun syarat formil tersebut yaitu:

- a. Dibuat di hadapan pejabat yang berwenang;
- b. Dihadiri para pihak;
- c. Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada Notaris;
- d. Dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi untuk akta pada umumnya atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan yang bertindak menyaksikan kebenaran berlangsungnya pembuatan akta di hadapan Notaris;
- e. Menyebutkan identitas Notaris, penghadap dan para saksi sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UUJN;
- f. Menyebut tempat, jam, hari, bulan dan tahun pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UUJN;
- g. Notaris membacakan akta di hadapan para penghadap;
- h. Ditandatangani semua pihak segera setelah akta selesai dibacakan kepada para penghadap dan saksi; dan
- i. Penegasan pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan pada akhir akta untuk mengidentifikasi tanda tangan para pihak dalam akta tersebut.

F. Kesimpulan

Tidak semua akta yang pembuatannya melibatkan Notaris merupakan akta autentik. Akta dikatakan autentik apabila telah memenuhi syarat formil sebagaimana telah ditentukan dalam UUJN. Tidak terpenuhinya syarat formil tersebut mengakibatkan akta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Akta Notaris memang dibuat sesuai dengan keinginan para pihak, namun bukan serta merta Notaris dapat menuangkan semua keinginan tersebut.

Notaris sebagai pejabat publik harus memastikan keinginan para pihak tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku agar dapat memenuhi aspek lahiriah, formal, dan materiil sebuah akta.

Pada perkara *a quo*, LI selaku Notaris menjalankan jabatan dengan membuat Akta PKR, namun kelalaian LI yang tidak memperhatikan kelengkapan-kelengkapan untuk membuat risalah/notulen RUPSLB yang menjadi dasar pembuatan Akta PKR. Notaris dalam menjalankan jabatan seringkali lalai atau melupakan hal mendasar karena merasa sudah terbiasa membuat akta sejenis, sehingga dalam hal ini diperlukan pengecekan ulang sebelum proses penandatanganan akta untuk memastikan semua persyaratan yang mendukung dan semua klausul yang diinginkan sudah terpenuhi tanpa merugikan pihak lain.

BAB V

KECAKAPAN DAN KEWENANGAN BERTINDAK

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Serang Nomor 140/Pdt.G/2022/PN SRG
2. Pengadilan Tinggi Banten Nomor 157/PDT/2023/PT BTN

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

IW, beralamat di Jakarta Barat, selaku Pembanding/Penggugat, dalam hal ini memberi kuasa kepada para advokat pada kantor hukum KPP yang berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus;

m e l a w a n :

1. SS, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, selaku Terbanding I/ Tergugat I;
2. SK, bertempat tinggal di Kota Serang, selaku Terbanding II/ Tergugat II;
3. MA, bertempat tinggal di Kota Serang, selaku Terbanding III/ Tergugat III;
4. Dalam hal ini memberi kuasa kepada DJ, advokat pada kantor hukum DR yang berkedudukan di Kota Depok;

d a n :

Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang, berkantor di Kota Serang, selaku Turut Terbanding/TurutTergugat.

Objek Sengketa

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor XXX/Cimuncang dengan Surat Ukur No. XXX/1984 atas nama PT BCG seluas 830 m² (delapan ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Cimuncang, Kota Serang.

Kronologi Perkara

Gubernur Kepala Daerah TK. I Jawa Barat melalui Surat Keputusan tanggal 20 Maret 1985 memberi tanah negara seluas 830 m² (delapanratus tigapuluh meter persegi) yang berlokasi di Serang kepada PNG Jawa Barat/DKI Jaya, Wilayah Serang Banten yang kemudian mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut, lalu terbit Sertipikat atas Objek Sengketa yang berlaku selama 20 (dua puluh) tahun. Di atas tanah tersebut dibangun 1 (satu) rumah dinas dan 1 (satu) gudang yang ditempati oleh ayah Terbanding/Tergugat (SS) selaku Direktur PNG Jawa Barat/DKI Jaya, Wilayah Serang Banten bersama keluarganya.

Pada 6 September 1989, PNG Jawa Barat/DKI Jaya, Wilayah Serang Banten telah menjual Objek Sengketa kepada PT BCG, Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta, dan hak atas tanah tersebut telah dialihkan menjadi atas nama PT BCG. Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tanggal 20 April 2006, PT BCG dibubarkan (dilikuidasi) sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris tanggal 10 Mei 2006 tentang Pembubaran PT BCG.

Sebelum melakukan pembubaran, aset-aset PT BCG terlebih dahulu dijual, termasuk Objek Sengketa. Pada tanggal 8 Februari 2006, dilakukan jual beli di hadapan PPAT antara Pembanding/Penggugat (IW) selaku pembeli dengan MS selaku penjual dalam jabatannya sebagai Direktur Utama yang mewakili PT BCG. Pada

tanggal 29 Juni 2007, MS yang bertindak berdasarkan Akta Notaris tanggal 10 Mei 2006 tentang Pembubaran PT BCG membuat Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak untuk dan atas kepentingan (ex) PT BCG memindahkan dan menyerahkan Objek Sengketa kepada Pembanding/Penggugat (IW).

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

Menimbang, Para Terbanding/Para Tergugat membantah AJB No. XXX tanggal 8 Februari 2006 yang dibuat oleh IP, Notaris dan PPAT Serang, yang mempunyai kekuatan bukti yang cukup dan mengikat, maka Para Terbanding/Para Tergugat harus membuktikan kebenaran dari dalil bantahannya. Bukti-bukti yang diajukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat tidak satupun dapat membuktikan bahwa Objek sengketa telah habis masa berlakunya pada tanggal 20 Maret 2005 karena hak atas Objek Sengketa memiliki masa berlaku selama 20 (dua puluh) tahun dan pendaftaran Objek Sengketa dilakukan pada tanggal 19 Mei 1986. Berdasarkan Pasal 23 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, HGB atas tanah Negara atau atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. sehingga akan berakhir pada 19 Mei 2006. Berdasarkan pertimbangan di atas, karena jual beli Objek Sengketa dilakukan pada tanggal 8 Februari 2006, di mana haknya masih berlaku sampai 19 Mei 2006, maka jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan PT BCG terhadap Objek Sengketa adalah sah menurut hukum.

Menimbang, bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat tidak satupun dapat membuktikan bahwa hak atas Objek Sengketa yang berakhir pada tanggal 19 Mei 2006 telah diperpanjang sampai gugatan *a quo* diajukan Pembanding/Penggugat pada tanggal 22 Agustus 2022. Terhadap SHGB yang tidak diperpanjang,

maka terhitung tanggal 20 Mei 2006 tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara sehingga Pembanding/Penggugat sudah tidak berhak lagi terhadapnya dan Pembanding/Penggugat tidak mempunyai *legal standing* dalam perkara *a quo* dan pokok perkara tidak dimungkinkan untuk diperiksa/diputus, sehingga gugatan Pembanding/Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*).

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri Serang
 - a. Dalam Provisi: menolak tuntutan provisi Penggugat;
 - b. Dalam Eksepsi: menolak eksepsi dari para Tergugat;
 - c. Dalam Pokok Perkara:
 - 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.875.000,- (dua juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
2. Pengadilan Tinggi Banten
 - a. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat;
 - b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 140/Pdt.G/2022/PN SRG, tanggal 28 Maret 2023, yang dimohonkan banding tersebut;
 - c. Mengadili sendiri:
 - 1) Dalam Provisi: menolak provisi Pembanding semula Penggugat seluruhnya;
 - 2) Dalam Eksepsi: menerima eksepsi Terbanding I, II, dan III semula Tergugat I, II, dan III tersebut;
 - 3) Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah).

E. Kecakapan Bertindak (*Rechtsbekwaam*) dan Kewenangan Bertindak (*Rechtsbevoegd*)

Subjek hukum sangat terkait dengan kecakapan bertindak secara hukum (*rechtsbekwaam*) dan kewenangan dalam bertindak secara hukum (*rechtsbevoegd*). Setiap orang yang cakap hukum, memiliki kewenangan untuk membuat perikatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1329 KUH Perdata. Mereka yang tidak cakap adalah orang yang secara umum tidak dapat melakukan tindakan hukum, atau dengan kata lain kecakapan adalah ketentuan umum, sedangkan ketidakcakapan adalah pengecualian. Kecakapan bertindak diatur dalam Pasal 1330 dan Pasal 1331 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah:

1. Anak yang belum dewasa (*minderjarig*). Batas usia dewasa untuk melakukan perbuatan hukum menurut KUH Perdata adalah 21 (duapuluh satu) tahun, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1329 *Jo.* 330 KUH Perdata, namun saat ini usia dewasa untuk melakukan perbuatan hukum adalah 18 (delapanbelas) tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat 1 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan seorang anak yang telah mencapai usia 18 (delapanbelas) tahun tidak lagi berada di bawah kekuasaan orang tua atau perwalian. Khusus untu perkawinan, dalam

pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan menyebutkan bahwa Perkawinan hanya dapat diizinkan apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 (sembilanbelas) tahun.

2. Orang yang ditempatkan di bawah pengampuan (*onder curetele gesteld*). Seseorang yang sudah dewasa (*meerderjarig*), namun keadaan mental dan fisiknya dianggap tidak atau kurang sempurna, diberi kedudukan yang sama dengan seorang anak yang belum dewasa (*minderjarig*).¹⁸ Terdapat 3 (tiga) alasan untuk pengampuan berdasarkan Pasal 433 KUH Perdata, yaitu keborosan (*verkwisting*); lemah akal budinya (*zwakheid van vermogen*); atau kekurangan daya berpikir seperti sakit ingatan (*krankzinnigheid*), dungu (*onnozelheid*), dan dungu disertai sering mengamuk (*razernij*). Selaras dengan ketentuan Pasal 436 KUH Perdata, yang berwenang menetapkan pengampuan adalah Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kediaman orang yang akan berada di bawah pengampuan.
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu. Pasal 108 dan 110 KUHPer mengatur bahwa wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan menghadap di muka Pengadilan membutuhkan izin atau bantuan dari suaminya, namun ketentuan tersebut tidak lagi berlaku lagi sejak adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 tentang Gagasan Menganggap Burgerlijk Wetboek Tidak sebagai Undang-undang.

¹⁸ R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Hukum Orang dan Keluarga (Personen en Familie-Recht)*, (Surabaya: Airlangga University Press, 1991), hal. 237.

Subjek hukum menurut Apeldoorn adalah segala sesuatu yang mempunyai kewenangan hukum atau *persoonlijkheid*. Kewenangan hukum tersebut merupakan kecakapan untuk menjadi pendukung subjek hukum yang diberikan oleh hukum objektif.¹⁹ Kewenangan bertindak adalah hak atau wewenang yang diberikan kepada seseorang atau lembaga untuk melakukan suatu tindakan atau kegiatan. Berbeda dengan tidak cakap, mereka yang tidak berwenang adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu. Dalam konteks hukum, kewenangan bertindak dapat merujuk pada berbagai hal, seperti kewenangan bertindak dalam kedudukan/jabatannya, kewenangan bertindak sebagai notaris, kewenangan bertindak dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, kewenangan bertindak mewakili badan atau orang, atau kewenangan lain yang melekat pada dirinya.

F. Kesimpulan

Bukti kepemilikan hak atas tanah yang masih berupa HGB harus diperpanjang atau ditingkatkan sebelum habis masa berlakunya karena setelahnya hak tersebut akan kembali ke Negara. Pemilik hak lama bisa mendapatkan hak prioritas untuk mengajukan HGB atas tanah yang telah kembali menjadi milik negara, akan tetapi hak-hak yang dimiliki akan ditangguhkan selama proses pengakuan tersebut. Pengakuan hak juga akan mengalami kendala apabila terdapat sengketa karena pemilik hak lama dianggap tidak memiliki kepentingan terhadap objek tersebut, sebagaimana dialami Pembanding/Penggugat (IW).

Notaris/PPAT harus lebih cermat dalam membuat akta-akta terkait pembubaran badan hukum maupun perpindahan hak, harus

¹⁹ L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), hal. 203.

dipastikan terlebih dahulu apakah perbuatan hukum tersebut telah dilandasi dengan pemenuhan hak dan kewajiban serta dilakukan oleh pihak yang cakap dan memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan tersebut. Perlu diperhatikan juga akibat hukum yang mungkin timbul setelah pembubaran maupun perpindahan. Hal ini dilakukan untuk memastikan ketidakberpihakan Notaris/PPAT kepada salah satu penghadapnya serta menjamin tidak ada hak yang dilanggar oleh para penghadap. Pada kasus seperti perkara *a quo*, dapat pula dibuat perjanjian pengosongan dalam waktu 30 (tigapuluh) hari, atau dibuat perjanjian pinjam pakai apabila tidak dapat dilakukan pengosongan selama jangka waktu tersebut.

BAB VI

JUAL BELI TANAH WARIS

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 823/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

1. TT, beralamat di Jakarta Barat, selaku Penggugat I/Tergugat Rekonvensi I;
2. US, beralamat di Jakarta Utara, selaku Penggugat II/Tergugat Rekonvensi II;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada YT, advokat dari Kantor Hukum YM, yang berkedudukan di Kabupaten Tangerang berdasarkan Surat Kuasa Khusus;

m e l a w a n :

1. PT, beralamat di Taiwan, selaku Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, dalam hal ini memberi kuasa kepada para Advokat dari Kantor Hukum LV, yang berkedudukan di Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus;
2. EN, dahulu PPAT/Notaris di Jakarta Barat, dahulu beralamat di Jakarta Utara namun sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam maupun di luar negeri, selaku Tergugat II, dalam hal ini memberi kuasa kepada para Advokat dari Kantor Hukum TYP, yang berkedudukan di Jakarta Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus;

d a n :

1. Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Barat, berkedudukan di Jakarta Barat, selaku Turut Tergugat I;
2. AT, beralamat di Jakarta Barat, selaku Turut Tergugat II;
3. DT, beralamat di Singapura, selaku Turut Tergugat III;
4. ST, beralamat di Jakarta Barat, selaku Turut Tergugat IV;
5. SU, beralamat di Jakarta Barat, selaku Turut Tergugat V;
6. SO, beralamat di Singapura, selaku Turut Tergugat VI;
7. IT, beralamat di Jakarta Barat, selaku Turut Tergugat VII;
8. SA, beralamat di Taiwan, selaku Turut Tergugat VIII;

Objek Sengketa

Sebidang tanah dan bangunan seluas 975 m² (sembilanratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor XXX/Jelambar Baru terbit tanggal 28 April 1999 dan berakhir pada tanggal 27 April 2039, terakhir tercatat atas nama PT.

Kronologi Perkara

TU merupakan Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa, yang menurut berkas yang diperlihatkan kepada EN (Tergugat II), memiliki Petikan Daftar Perkawinan Kota Medan yang dibuat tanggal 29 November 1966 dengan LG dan memiliki Surat Pernyataan Ganti Nama tanggal 13 Maret 1968. Kedua dokumen tersebut mengakui bahwa TU dan LG memiliki 9 (sembilan) anak yang semua telah mengganti namanya, secara berturut-turut menjadi AT (Turut Tergugat II), DT (Turut Tergugat III), ST (Turut Tergugat IV), TT (Penggugat I), SU (Turut Tergugat V), SO (Turut Tergugat VI), PT (Tergugat I), IT (Turut Tergugat VII), dan SA

(Turut Tergugat VIII). LG telah meninggal dunia pada tanggal 11 Juni 1986.

TU adalah pemilik Objek Sengketa yang kemudian menjualnya kepada PT (Tergugat I) yang dibuat akta autentik oleh EN selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal 26 Juli 2001. Pembayaran atas Objek Sengketa telah dilakukan dengan 9 (sembilan) kwitansi pembayaran dari PT kepada ayah dan 8 (delapan) saudara kandungnya, yang dibayarkan pada tanggal:

1. 6 Juni 2000 kepada TU sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan IT sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
2. 16 Juni 2000 kepada SO sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
3. 24 Juni 2000 kepada TT sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah); dan
4. 28 Juni 2000 kepada AT, DT, ST, SU, dan SA masing-masing sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah).

TT (Penggugat I) dan US (Penggugat II) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada PT (Tergugat I) dan EN (Tergugat II) atas Akta Jual Beli (AJB) tanggal 26 Juli 2001 karena berdasarkan keterangannya, TU sudah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001 sehingga tidak mungkin hadir untuk menandatangani AJB dan PT telah bersekongkol dengan EN untuk memberikan keterangan palsu dalam akta autentik.

C. Jual Beli dan Peralihan Hak

Jual beli merupakan suatu perjanjian di mana salah satu pihak menyerahkan hak atas suatu barang kepada pihak lain dan pihak yang lain membayar harga yang sudah disepakati untuk barang

tersebut.²⁰ Jual beli yang merupakan bagian dari perjanjian turut tunduk pada syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri di bawah kesepakatan hukum tanpa adanya paksaan;
2. Cakap, maksudnya kedua belah pihak memiliki *legal standing* atau dipandang cakap dalam bertindak (*rechtsbekwaam*) dan mempunyai hak untuk melakukan tindakan (*rechtsbevoegd*) mengenai permasalahan yang dinyatakan (*geconstateerd*) dalam akta;
3. Suatu hal tertentu, yang berarti perjanjian tersebut mengatur mengenai hal tertentu yang kemudian menjadi objek perjanjian; dan
4. Sebab yang halal, yaitu apa yang diperjanjikan dalam perjanjian tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peristiwa hukum jual beli tanah dianggap telah terjadi meskipun objek tersebut belum berpindah atau belum dibayar harganya karena peralihan hak memerlukan perbuatan hukum lain yang cara penetapannya ditentukan oleh orang lain lewat undang-undang. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penjual dalam transaksi jual beli tanah memiliki tanggung jawab untuk melakukan perjanjian jual beli yang dituangkan dalam bentuk AJB yang dibuat oleh PPAT. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang memiliki kepentingan atau kuasanya dengan surat kuasa tertulis dalam bentuk akta notariil untuk kuasa penjual dan diperbolehkan

²⁰ Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

akta di bawah tangan untuk kuasa pembeli.²¹ Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juga mengatur bahwa pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. PPAT juga wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 1 angka 3 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan 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. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah tersebut kemudian menyatakan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti

²¹ Fredrik Mayore Saranaung, “Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 1 (Januari-Februari 2017), hal. 13-21.

telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Pembuatan AJB sendiri diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan penjabaran tersebut, AJB merupakan akta autentik yang dibuat oleh PPAT.

Mengenai peralihan hak atas tanah, Akta PPAT serta lampiran kelengkapan dokumen administrasi lainnya wajib disampaikan oleh PPAT ke kantor Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota domisili tanah dan PPAT tersebut. Kelengkapan dokumen administrasi yang dimaksud meliputi permohonan pendaftaran peralihan hak (ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya), surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak tersebut bukan penerima hak, AJB yang dibuat oleh PPAT, identitas pihak yang mengalihkan hak, identitas pihak yang menerima hak, sertifikat asli hak atas tanah yang dialihkan dengan hasil pengecekan sertifikat, bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal pajak tersebut terutang, dan bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dalam hal pajak tersebut terutang.²²

Dakwaan bahwa EN selaku PPAT telah memasukkan keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya seharusnya menjadi hal yang perlu disoroti. Fakta bahwa para penghadap bisa dikenal oleh

²² Sahat Hangoluan Maruli Tua Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bekasi: Pustaka Sutra, 2007), hal. 36.

PPAT karena diperkenalkan oleh pihak lain seperti perantara, atau pihak-pihak dalam peristiwa jual beli tersebut. Pembeli merupakan pihak yang paling tahu apakah Penjual betul betul ada atau sudah meninggal. Sangat tidak mungkin pembeli mau membayar pajak dan biaya lain dan harga penjualan bila memang tidak mengenal siapa penjualnya. PPAT hanyalah Pejabat Umum yang membantu membuatkan akta yang sesuai dengan peristiwa hukumnya.

D. Kesimpulan

Perbuatan hukum berupa jual beli tanah sudah sepatutnya dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, baik Notaris dalam pembuatan PPJB sebagai perjanjian bantuan karena masih ada syarat mengenai jual beli yang belum dipenuhi oleh salah satu atau kedua belah pihak, maupun PPAT dalam pembuatan AJB sebagai perjanjian pokok karena sudah terpenuhinya syarat jual beli. Pada perkara *a quo*, AJB telah dibuat antara ayah dan salah satu anak pada tanggal 26 Juli 2001 karena berdasarkan keterangannya, TU sudah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001, namun ada anak lainnya yang merasa keberatan akan AJB tersebut dan menyatakan bahwa jual beli tidak mungkin dapat dilakukan karena menurut keterangannya, ayahnya telah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001.

Notaris dan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta autentik hanya bertanggung jawab secara formil mengenai pembuatan suatu akta, namun tidak memiliki tanggung jawab untuk memastikan kebenaran materiil dari dokumen yang disampaikan kepadanya karena para pihaklah yang menjamin dan bertanggung jawab atas kebenaran dokumen tersebut. Notaris dan PPAT bukanlah pihak dalam akta autentik, melainkan hanya sebagai Pejabat Umum yang berwenang menyaksikan peristiwa jual

beli objek yang terletak di wilayah kerjanya dan menuangkannya dalam bentuk akta. Sepanjang pembuatan akta mengikuti aturan-aturan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka autentisitas akta dapat dipertanggungjawabkan dan tidak terdegradasi serta memiliki kekuatan pembuktian di pengadilan sehingga tanggung jawab formil Notaris dan PPAT atas aktanya dapat dipenuhi. Mengingat hal tersebut, Notaris dan PPAT harus senantiasa membuat akta autentik sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan para pihak dan terhindar dari permasalahan hukum, baik secara pidana maupun perdata.

BAB VII

LENYAP ATAU BERPINDAHNYA ALAS HAK

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 124/Pdt.G/2017/PN Jkt-Sel.
2. Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 486/PDT/2019/PT.DKI.
3. Mahkamah Agung Nomor 559 K/Pdt/2021

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

IS (Alm) dan ahli warisnya, beralamat di Jakarta dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum NP berkedudukan di Jakarta, hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat (IS);

m e l a w a n :

1. AW, beralamat di Jember, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I (AE);
2. AS (Notaris/PPAT), beralamat di Kota Jakarta, selanjutnya disebut Tergugat II (PPAT AS);
3. RS (Asisten Notaris/PPAT AS), beralamat di Kota Jakarta, selanjutnya disebut Tergugat III (RS);
4. HH (Notaris/PPAT), beralamat di Kota Jakarta, selanjutnya disebut Tergugat IV (PPAT HH);

5. NK (Notaris/PPAT), beralamat di Kota Jakarta, selanjutnya disebut Tergugat V (PPAT NK);
6. Badan Pertanahan Nasional Jakarta xx, beralamat di Kota Jakarta, selanjutnya disebut Turut Tergugat I;
7. Bank SC beralamat di Kota Jakarta, selanjutnya disebut Turut Tergugat II.

Objek Sengketa

Sebidang tanah dan bangunan di Jakarta seluas 310 m² (tigaratus sepuluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 01/Jkt atas nama IS.

Kronologi Perkara

Penggugat yang merupakan pemilik atas tanah Objek Sengketa bermaksud untuk mengajukan transaksi jual beli dengan Pembeli. Penggugat dan Pembeli sepakat untuk meminta dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada Tergugat II (Notaris/PPAT AS) dengan konsep PPJB yang telah disepakati Penggugat dan Pembeli. Penggugat kemudian menyerahkan sertipikat HM No 01/Jkt ke kantor PPAT Tergugat II (Notaris/PPAT AS) yang diterima oleh Tergugat III/Asisten PPAT AS (RS) yang bekerja sebagai asisten PPAT Tergugat II (AS) pada tanggal 27 April 2016. Tergugat III/Asisten PPAT AS (RS) tanpa sepengetahuan Penggugat mengalihkan sertipikat asli HM Nomor 01/Jkt kepada Tergugat IV (PPAT HH) yang selanjutnya, Tergugat IV (PPAT HH) pada tanggal 3 November 2017 menyerahkan sertipikat Hak Milik Nomor 01/Jkt tersebut kepada Tergugat V (PPAT NK) karena wilayah Objek Sengketa bukan wilayah hukum Tergugat IV (PPAT HH). Tergugat V (PPAT NK) membuat akta jual beli antara Tergugat I (AE) dengan Penggugat dan berdasarkan akta jual beli tersebut, Badan Pertanahan Jakarta xxx menerbitkan Sertipikat HM No 01/Jkt

seluas 310 m² (tiga ratus sepuluh meter persegi) atas nama Tergugat I (AE) yang digunakan oleh Tergugat I (AE) untuk menjaminkan hutang dan dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 1234/2016 kepada Bank SC. Berdasarkan tindakan Para Tergugat ini maka Pihak Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut mengganti rugi;

Menimbang, bahwa kriteria perbuatan yang melanggar hukum menurut Yuriprudensi ada 4 (empat) yaitu berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kaidah-kaidah kesusilaan, melanggar kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan hidup masyarakat terhadap orang maupun barang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dalam persidangan diketahui fakta pada tanggal 27 April 2016 anak Penggugat telah menyerahkan Sertipikat asli Nomor 01/Jkt atas nama Penggugat, asli Surat Keterangan dari Kelurahan Jakarta, Fotokopi KTP dan Kartu Keluarga atas nama Penggugat, dan fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 kepada Tergugat III (RS); sebagai syarat penjualan dan pembelian antara Penggugat dan Pembeli yang kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat III (RS); menyerahkan Sertipikat asli Nomor 01/Jkt atas nama Penggugat kepada Tergugat IV (PPAT HH). Tergugat IV (PPAT HH)

selanjutnya menyerahkan Sertipikat asli Nomor 01/Jkt tersebut kepada Tergugat V (PPAT NK) untuk dibuatkan Akta Jual Beli palsu antara Tergugat I (AE) dengan Penggugat, padahal Penggugat sama sekali tidak bertemu dengan Tergugat I (AE) dan menandatangani Akta Jual Beli ke atas nama Tergugat I (AE). Tergugat V (PPAT NK) dalam hal ini mengakui bahwa Tergugat V (PPAT NK) adalah korban penipuan dan pemalsuan dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa dengan diterbitkannya Akta Jual Beli yang dibuat secara melawan hukum tersebut telah melahirkan kecacatan hukum pada APHT PPAT Tergugat V (PPAT NK) yang tercatat atas nama Turut Tergugat II/Bank SC Hak Tanggungan dengan Nomor 1234/2016 yang tercatat atas nama Turut Tergugat II/Bank SC;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat sebagai pemilik sah dari Objek Sengketa telah menderita kerugian yang menyebabkan Objek Sengketa disertipikatkan atas nama Tergugat I (AE) dan dijadikan agunan di Bank.

2. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN/Jkt.Sel tanggal 17 Desember 2018 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan.

3. Mahkamah Agung

Menimbang, bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Turut Tergugat II/Bank SC harus ditolak.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri
 - a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 - b. Menyatakan Tergugat I (AE) sampai dengan Tergugat V (PPAT NK), Turut Tergugat I/BPN dan Turut Tergugat II/Bank SC telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - c. Menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat didepan Tergugat V (PPAT NK) antara Tergugat I (AE) dengan Penggugat batal demi hukum;
 - d. Menyatakan Penggugat adalah pemilih sah atas Objek Sengketa;
 - e. Menyatakan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1234/2016 cacat hukum, tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 - f. Menghukum Turut Tergugat I/BPN dan Turut Tergugat II/Bank SC untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
 - g. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 11.041.000,- (sebelas juta empatpuluh satu ribu rupiah)
 - h. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
2. Pengadilan Tinggi
 - a. Mengabulkan permohonan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat I/BPN;
 - b. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 124/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 17 Desember 2018 yang dimohonkan banding;
 - c. Menghukum Pembanding semula Turut Tergugat I/BPN untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah).

3. Mahkamah Agung

- a. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/ Turut Tergugat II/Bank SC tersebut;
- b. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (limaratus ribu rupiah).

E. Hubungan Hukum

Hubungan antara subjek hukum dalam kehidupan sehari-hari memiliki pengertian yang berbeda dengan hubungan hukum akibat hukum kecuali bila di dalamnya terdapat tindakan melanggar ketentuan dalam hukum publik.²³ Hubungan hukum (*rechtsverhouding* atau *rechtsbetrekkingen*) menurut Soeroso adalah hubungan antara dua subjek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak yang lain.²⁴ Hubungan hukum dapat diartikan sebagai hubungan yang terjadi dalam ranah hukum yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban serta mempunyai akibat hukum.²⁵ Unsur-unsur dalam hubungan hukum :

1. Adanya orang-orang yang hak atau kewajibannya saling berhadapan;
2. Adanya objek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban;
3. Adanya hubungan antara pemilik hak dan pengembalian kewajiban atau adanya hubungan terhadap objek yang bersangkutan.

Akibat hukum menurut Soeroso adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki

²³ Holijah, *Studi Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan ke-1 (Jakarta: Prenada Media, 2021), hal 83.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subjek-subjek hukum yang melakukannya.²⁶ Akibat hukum itu dapat berwujud:²⁷

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum;
2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
3. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum karena tindakan melawan hukum;
4. Akibat hukum yang timbul karena adanya kejadian-kejadian darurat yang oleh hukum menjadi tindakan yang tidak melanggar hukum.

F. Kesimpulan

Pasal 1868 KUHPER menyebutkan suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP 24/2016) berbunyi : *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.*

Berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh PP 24/2016, PPAT dapat menjadi sebuah benang yang menghubungkan subjek-subjek hukum dengan suatu objek untuk menciptakan suatu

²⁶ *Ibid.* hal 86.

²⁷ *Ibid.*

hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. R. Soeroso menuliskan dalam bukunya, hubungan hukum dapat menimbulkan akibat hukum yang diatur oleh hukum dan salah satu wujud dari akibat hukum itu sendiri berwujud lahir atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Hal ini menyimpulkan jabatan seorang PPAT memiliki peran penting dalam kehidupan bermasyarakat yang dapat melahirkan atau lenyapnya suatu hak dan kewajiban subjek hukum melalui akta autentik yang dibuatnya.

Salah satu contoh adalah pada Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Nomor 559 K/Pdt/2021 *Jo.* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 486/PDT/2019/PT.DKI. *Jo.* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 124/Pdt.G/2017/PN Jkt-Sel di mana Tergugat II (PPAT RS), Tergugat IV (PPAT HH), dan Tergugat V (PPAT NK) adalah seorang PPAT yang secara langsung maupun tidak langsung dengan kewenangan yang dimiliki menyebabkan kerugian kepada Penggugat, Turut Tergugat I/BPN dan Turut Tergugat II/Bank SC.

Penggugat sebagai masyarakat mempercayai sertifikat miliknya kepada Tergugat II (Notaris/PPAT AS) dan Tergugat III/asisten PPAT AS (RS) untuk melakukan proses balik nama sertifikat No 01/Jkt miliknya ke atas nama Pembeli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II (Notaris/PPAT AS), namun berakhir dengan sertifikat No 01/Jkt milik Penggugat berubah nama menjadi nama Tergugat I (AE) dan dipasangkan Hak Tanggungan. Dalam kasus ini Tergugat III/asisten PPAT AS (RS); memiliki peran yang penting dalam proses berpindahnya sertifikat No 01/Jkt milik Penggugat ke Tergugat IV (PPAT HH) yang kemudian berpindah kembali ke tangan Tergugat V (PPAT NK) untuk dibuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I (AE). Kelalaian yang dilakukan Tergugat V (PPAT NK) dalam

pembuatan Akta Jual Beli ini melahirkan Sertipikat No 01/Jkt atas nama Tergugat I (AE) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1234/2016 yang menyebabkan Penggugat sebagai pemilik asli Objek Sengketa merasa dirugikan dengan dipasangkan APHT atas nama Turut Tergugat II di objek miliknya dan hal ini turut juga mengakibatkan Turut Tergugat II mengalami kerugian disebabkan telah memberikan dana kepada Tergugat I (AE) pada Objek Sengketa yang bukan milik Tergugat I (AE).

Dalam hal ini seorang Notaris/PPAT harus tetap berpendirian terhadap apa yang dilihat, didengar dan disaksikannya secara langsung dan tidak mudah mempercayai perkataan seseorang, apalagi hal ini berhubungan dengan lenyap atau berpindahnya hak seseorang kepada pihak lain. Oleh karena itu, penting bagi seorang Notaris/PPAT untuk menjalani etika Notaris dan/atau etika PPAT dalam melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Umum pembuat akta autentik.

BAB VIII

KEWENANGAN PENGADILAN ATAS PENETAPAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

Pengadilan Negeri Penajam Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Pnj.

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

AG, beralamat di Penajam Paser Utara dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum MN berkedudukan di Penajam Paser Utara, hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat (AG);

m e l a w a n :

TM, dahulu beralamat di Penajam Paser Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat (TM).

Objek Sengketa

Sebidang tanah seluas 7.499 m² (tujuhribu empatratus sembilanpuluh sembilan meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Mentawir, Kecamatan Balikpapan Sebrang, Kotamadya Balikpapan, dan setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur menjadi terletak di RT. 003 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi

Kalimantan Timur terdaftar dalam SHM No 01/Desa Mentawir atas nama Tergugat (TM).

Kronologi Perkara

Penggugat (AG) menjual Objek Sengketa kepada Tergugat (TM) di bawah tangan pada tahun 1993 dengan bukti sertifikat tanah HM No 01/Desa Mentawir atas nama Tergugat (TM) yang saat ini telah dikuasai oleh Penggugat (AG) dan Objek Sengketa merupakan Tanah Transmigrasi yang diberikan oleh Pemerintah Indonesia. Penggugat (AG) dan Tergugat (TM) sampai saat sebelum putusan ini diputus belum melakukan akad jual beli di hadapan PPAT, sehingga sertifikat tanah Objek Sengketa masih terdaftar atas nama Tergugat (TM). Penggugat (AG) dan Tergugat (TM) tidak dapat melakukan akad jual disebabkan karena keberadaan Tergugat (TM) tidak diketahui dan berdasarkan keterangan para tetangga Tergugat (TM) bahwa Tergugat (TM) sudah lama meninggalkan rumah dan tidak tahu keberadaan Tergugat (TM). Kemudian Penggugat (AG) berkonsultasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara untuk meminta petunjuk perihal kondisi Penggugat (AG) dan Objek Sengketa dan Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara menyarankan Penggugat (AG) untuk mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah ke Pengadilan Negeri.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

Menimbang, bahwa Objek Sengketa merupakan Tanah Transmigrasi, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan peralihan hak atas tanah transmigrasi berdasarkan perundang-undangan di bidang transmigrasi. Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 tentang Larangan Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi mengatur tentang pelarangan pengalihan

tanah transmigrasi sebelum batas waktu yang ditentukan yakni 10 (sepuluh) tahun, karena sebelum waktu tersebut berakhir, maka status kepemilikan tanah tersebut masih berstatus tanah negara, sehingga tidak dapat dialihkan dan atau diperjualbelikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Sertipikat tanah Objek Sengketa dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan telah diberi tanda/cap yang berisi:

Dalam waktu 10 (sepuluh) tahun sejak pendaftaran, maka tanpa izin khusus dari walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II, tanah Hak Milik yang diberikan dalam rangka transmigrasi dilarang untuk:

1. *Dialihkan, dijual, dihibahkan, tukar menukar atau perbuatan hukum lainnya yang langsung atau tidak langsung bermaksud untuk memindahkan Hak Milik;*
2. *Mengadakan pemecahan-pemecahan Hak Milik;*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang terungkap di persidangan, Objek Sengketa dialihkan oleh Tergugat (TM) kepada Penggugat (AG) pada tahun 1993 dan Surat Hak Milik Tanah Objek Sengketa diterbitkan pada tahun 1982, dengan demikian Tergugat (TM) mengalihkan Objek Sengketa kepada Penggugat (AG) telah lewat lebih dari 10 (sepuluh) tahun, sehingga pengalihan ini tidak bertentangan dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 tahun 1978 tentang Larangan Pemindahan hak Atas Tanah yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi;

Menimbang, bahwa jual beli antara Penggugat (AG) dan Tergugat (TM) dinyatakan sah menurut hukum dan Penggugat (AG) berdasarkan keterangan yang dalam Pengadilan telah sah menurut hukum dan dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi secara hukum;

Menimbang, bahwa karena jual beli antara Penggugat (AG) dan Tergugat (TM) atas Objek Sengketa dinyatakan sah secara hukum, maka Objek Sengketa menjadi hak milik Penggugat (AG).

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Menyatakan bahwa Tergugat (TM) yang telah dipanggil dengan patut dan sah untuk datang menghadap di persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat (AG) untuk seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat (AG) dengan Tergugat (TM) atas Objek Sengketa;
4. Menyatakan Penggugat (AG) adalah pemilik yang sah menurut hukum atas Objek Sengketa;
5. Memerintahkan kepada Penggugat (AG) untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara guna dilakukan pencatatan pendaftaran serta peralihan hak atas tanah pada Sertipikat Hak Milik HM No 01/Desa Mentawir atas nama Penggugat (AG);
6. Menghukum Tergugat (TM) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.826.000,- (tigajuta delapanratus duapuluh enam ribu rupiah);

E. Kewenangan Kehakiman

1. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Pasal 10

- a. Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa

hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.

- b. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menutup usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian.

Pasal 23

- a. Semua sidang pemeriksaan pengadilan adalah terbuka untuk umum, kecuali undang-undang menentukan lain.
- b. Putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum.
- c. Tidak dipenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan putusan batal demi hukum.

Pasal 25

- a. Badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha negara.
 - b. Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*) (RBg) (S. 1927-227)

Pasal 149

- a. Bila pada hari yang telah ditentukan Tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (*verstek*) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan.

- b. Bila Tergugat dalam surat jawabannya seperti dimaksud dalam pasal 145 mengajukan sanggahan tentang kewenangan pengadilan negeri itu, maka pengadilan negeri, meskipun Tergugat tidak hadir dan setelah mendengar penggugat, harus mengambil keputusan tentang sanggahan itu dan hanya jika sanggahan itu tidak dibenarkan, mengainbil keputusan tentang pokok perkaranya.
- c. Dalam hal gugatan dikabulkan, maka keputusan pengadilan negeri itu atas perintah ketua pengadilan negeri diberitahukan kepada pihak Tergugat yang tidak hadir dengan sekaligus diingatkan tentang haknya untuk mengajukan perlawanan dalam waktu serta dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 163 kepada pengadilan negeri yang sama.
- d. Oleh panitera, di bagian bawah surat keputusan pengadilan negeri tersebut dibubuhkan catatan tentang siapa yang ditugaskan untuk memberitahukan keputusan tersebut dan apa yang telah dilaporkannya baik secara tertulis maupun secara lisan. (IR. 125.)

F. Kesimpulan

Berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Pengadilan dapat memutus suatu perkara yang diajukan ke Pengadilan. Dalam kewenangannya Pengadilan umum berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Atas dasar kewenangan yang dimilikinya, Pengadilan menjadi salah satu cara untuk menyelesaikan suatu sengketa ataupun permohonan yang terjadi dalam masyarakat. Umumnya apabila melakukan pengalihan atas tanah haruslah didasarkan pada akta pengalihan atau berupa akta jual beli yang menyatakan

bahwa kepemilikan atas tanah tersebut telah berpindah ke pihak lain, namun dalam putusan Pengadilan Negeri Penajam Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Pnj. dapat dilakukannya peralihan atas tanah yang didasarkan berdasarkan putusan Pengadilan tersebut. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 (UU 48/2009) berbunyi: *Pengadilan dilarang menolak memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.*

Putusan ini tentang seorang Penggugat (AG) yang telah melakukan jual beli dengan Tergugat (TM) namun Penggugat (AG) dan Tergugat (TM) belum menandatangani akta jual beli, sedangkan keberadaan Tergugat (TM) tidak diketahui oleh siapa pun meskipun sudah dipanggil secara patut oleh Pengadilan. Dalam hal ini berdasarkan Pasal 149 ayat (1) berbunyi: *Bila pada hari yang telah ditentukan Tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (verstek) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan.* Berdasarkan kewenangan dan bukti-bukti yang telah dikemukakan dalam Pengadilan, maka Pengadilan memutus bahwa jual beli antara Penggugat (AG) dan Tergugat (TM) sah menurut hukum dan Penggugat (AG) dapat mengajukan pencatatan atas tanah yang dibelinya dari Tergugat (TM) ke Badan Pertanahan Nasional.

BAB IX

TINDAK PIDANA

PENYALAHGUNAAN

KEWENANGAN NOTARIS

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 1362/Pid.B/2019/PN
Jkt.Utr

B. Kasus Posisi

Terdakwa

RUU sebagai Notaris, beralamat di Jakarta, selaku Terdakwa, dalam perkara ini didampingi oleh Penasihat Hukum RBPS berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2019.

Objek Sengketa

Tanah seluas 1.635 m² (seribu enamratus tigapuluh lima meter persegi) di wilayah Jakarta.

Kronologi Perkara

Pemilik (alm NN) memiliki tanah seluas 3.220 m² (tigaribu duaratus duapuluh meter persegi) dengan sertipikat tanah yang dijaminkan kepada Lembaga Penjamin. Pada April 2012 Pembeli (HS) membeli sebagian tanah milik Pemilik (alm NN) seluas 1.585 m² (seribu limaratus delapanpuluh lima meter persegi) dengan harga Rp 2.700.000.000,- (duamiliar tujuh ratus juta rupiah) kepada ahli waris Pemilik (alm NN). Pembeli (HS) bersama ahli waris Pemilik

(alm NN) membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di kantor Notaris Terdakwa (Notaris/PPAT RUU) pada 25 April 2012. Ahli waris Pemilik (alm NN) kemudian menebus Sertipikat tanah seluas 3.220 m² (tigaribu duaratus duapuluh meter persegi) ke Lembaga Penjamin dan memberikan Sertipikat tersebut kepada Terdakwa (Notaris/PPAT RUU) untuk dilakukan proses pemecahan dan balik nama sertipikat atas nama ahli waris Pemilik (alm NN) dan Pembeli (HS). Ahli waris Pemilik (alm NN) memiliki tunggakan kepada Terdakwa (Notaris/PPAT RUU) atas biaya pengurusan pemecahan Sertipikat dan surat-surat jual beli tanah sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Pada proses pemecahan Sertipikat tanah seluas 3.220 m² (tigaribu duaratus duapuluh meter persegi) terdapat kendala karena sebagian tanah seluas 130 m² (seratus tigapuluh meter persegi) akan dipakai oleh Pemerintah untuk jalan tol serta adanya sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Terhambatnya proses pemecahan Sertipikat tanah seluas 3.220 m² (tigaribu duaratus duapuluh meter persegi) membuat Terdakwa (Notaris/PPAT RUU) dan Pembeli (HS) membuat suatu akta yang menganggap seolah Pemilik (alm NN) dan alm. istrinya masih hidup dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 04 Februari 2013 antara Pemilik (alm NN) dan alm. istrinya dengan Pembeli (HS).

Sertipikat tanah seluas 1.585 m² (seribu limaratus delapanpuluh lima meter persegi) yang telah dialihkan menjadi atas nama Pembeli (HS) mendapatkan ganti rugi dari Pemerintah atas sebagian tanah yang dipakai oleh Pemerintah untuk jalan tol, lalu Pembeli (HS) menggantikan posisi ahli waris Pemilik (alm NN) untuk mendapatkan ganti rugi dari Pemerintah atas sebagian tanah yang dipakai oleh Pemerintah untuk jalan tol dengan dasar telah

menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 04 Februari 2013 dan Akta Jual Beli tanggal 23 Februari 2018 atas tanah seluas 1.635 m² (seribu enamratus tigapuluh lima meter persegi). Ahli waris Pemilik (alm NN) telah mengkonfirmasi perbuatan Pembeli (HS) yang telah merugikan Ahli waris Pemilik (alm NN) dan telah membuat perjanjian perdamaian, namun Ahli waris Pemilik (alm NN) melaporkan Terdakwa (Notaris/PPAT RUU) ke kepolisian setempat atas perbuatan yang dilakukan Terdakwa (Notaris/PPAT RUU).

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

Menimbang, bahwa Terdakwa didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan diatur dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP yang unsur-unsurnya sebagai berikut:

1. Unsur barangsiapa;
2. Unsur membuat surat palsu atau memalsukan surat;
3. Unsur yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal;
4. Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu;
5. Unsur jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian;
6. Unsur jika dilakukan terhadap akta-akta autentik

Menimbang, terhadap unsur-unsur Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP Majelis Hakim mempertimbangkan

1. Unsur barangsiapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud barangsiapa adalah subjek hukum atau pelaku dari suatu perbuatan pidana yang didakwakan kepadanya. Maka berdasarkan Surat Dakwaan

yang diajukan Penuntut Umum menjadi dasar Terdakwa sebagai subjek hukum dalam perkara ini telah dipenuhi.

2. Unsur membuat surat palsu atau memalsukan surat;
 - a. Menimbang, bahwa menurut R. Soesilo dalam buku *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta komentar-komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal* adapapun bentuk-bentuk pemalsuan surat dilakukan dengan cara:
 - 1) Membuat surat palsu: membuat isinya bukan semestinya (tidak benar).
 - 2) Memalsu surat: mengubah surat sedemikian rupa sehingga isinya menjadi lain dari isi yang asli. Caranya bermacam-macam, tidak senantiasa surat itu diganti dengan yang lain, dapat pula dengan cara mengurangi, menambah atau merubah sesuatu dari surat itu.
 - 3) Memalsu tanda tangan juga termasuk pengertian memalsu surat.
 - 4) Penempelan foto orang lain dari pemegang yang berhak (misalnya foto dalam ijazah sekolah)
 - b. Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2050 K/Pid/2009, pengertian surat palsu adalah surat yang isinya bertentangan dengan kebenaran baik mengenai isinya atau tanda tangan seolah-olah berasal dari orang yang namanya tertera dalam surat tersebut.
 - c. Menimbang, bahwa berlandaskan keterangan para saksi yang dihubungkan dengan bukti berupa Objek Sengketa yang telah berubah kepemilikan menjadi atas nama Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli Tanah tanggal 23 Februari 2018

antara Pemilik dan Pembeli, padahal berdasarkan bukti yang dikemukakan di Pengadilan, Pemilik dan istrinya sudah meninggal dunia pada tahun 2011 dan tahun 2001. Maka atas bukti yang dikemukakan dalam pengadilan Unsur membuat surat palsu atau memalsukan surat telah terpenuhi.

3. Unsur yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal;
 - a. Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi di Pengadilan:
 - 1) Pada bulan September 2017 Pembeli menerima Surat Undangan Musyawarah atas ganti rugi pengadaan Tanah Jalan Tol Dalam Kota wilayah Jakarta;
 - 2) Bahwa Pembeli mengurus balik nama Objek Sengketa ke atas nama Pembeli (HS) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat oleh Terdakwa (Notaris/PPAT RUU) dan berdasarkan hal tersebut mewakili Pemilik (alm NN) dalam menerima ganti rugi pengadaan Tanah Jalan Tol Dalam Kota wilayah Jakarta atas Objek Sengketa.
 - 3) Bahwa Pembeli membeli tanah kepada ahli waris Pemilik dengan luas tanah 1.585 m² (seribu limaratus delapanpuluh lima meter persegi) dan dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Terdakwa (Notaris/PPAT RUU).
 - b. Menimbang bahwa dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat Terdakwa (Notaris/PPAT RUU) antara Pemilik (alm NN) dan Pembeli (HS), maka unsur “yang dapat menimbulkan

sesuatu hak, perikatan atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal” telah terpenuhi.

4. Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu;
 - a. Menimbang bahwa Pembeli (HS) menerima ganti rugi dari pengadaan Tanah Jalan Tol Dalam Kota wilayah Jakarta atas Objek Sengketa berdasarkan Akta Jual Beli yang merupakan peningkatan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pembeli (HS) dan Pemilik (alm NN) yang dibuat oleh Terdakwa (Notaris/PPAT).
 - b. Menimbang bahwa sertipikat merupakan tanda bukti yang dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.
 - c. Menimbang bahwa meskipun dalam persidangan tidak terucap kalimat dari Terdakwa (Notaris/PPAT) yang bermaksud untuk menyuruh Pembeli (HS) memakai surat (akta) tersebut, namun Terdakwa (Notaris/PPAT) sebagai seorang Notaris sepatutnya dapat menduga bahwa dengan telah dibuatnya akta tersebut akan dapat dipergunakan untuk balik nama sertifikat hak milik dan kemudian pemegang hak yang tercatat dalam sertifikat tersebut dapat melakukan segala tindakan termasuk mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada orang lain.
 - d. Menimbang, bahwa dengan adanya sertipikat Objek Sengketa atas nama Pembeli (HS) yang sebenarnya bukan sebagai pemegang hak yang sebenarnya dan mengambil keuntungan untuk memperoleh ganti rugi dari pengadaan

Tanah Jalan Tol Dalam Kota wilayah Jakarta atas Objek Sengketa, maka unsur “dengan maksud menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran” telah terpenuhi.

5. Unsur jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian;
 - a. Menimbang bahwa Pembeli (HS) menerima ganti rugi dari pengadaan Tanah Jalan Tol Dalam Kota wilayah Jakarta atas Objek Sengketa berdasarkan Akta Jual Beli yang merupakan peningkatan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pembeli (HS) dan Pemilik (alm NN) yang dibuat oleh Terdakwa (Notaris/PPAT).
 - b. Menimbang, bahwa adanya pengalihan sertifikat Objek Sengketa atas nama Pembeli (HS) membuat ahli waris Pemilik (alm NN) kehilangan hak atas tanah tersebut, termasuk kerugian mendapatkan uang ganti rugi atas pembebasan tanah untuk pengadaan Tanah Jalan Tol Dalam Kota wilayah Jakarta, maka unsur “jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian” telah terpenuhi.
6. Unsur jika dilakukan terhadap akta-akta autentik:
 - a. Menimbang bahwa Pasal 1868 KUHPerdara mengatur: “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”;
 - b. Menimbang, bahwa Pasal 1 ayat (7) Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan: “Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan

Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini;

- c. Menimbang, bahwa Pasal 15 angka 1 Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tunggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan groose, salinan dan kutipan akta. Semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain atau orang lain yang ditetapkan undang-undang;
- d. Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata *Jo.* Pasal 15 angka 1 Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 *Jo.* Pasal 15 angka 1 Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tersebut maka Akta Jual Beli yang dibuat Terdakwa (Notaris/PPAT RUU) tersebut dapat dikategorikan sebagai akta autentik, maka unsur “jika dilakukan terhadap akta-akta autentik” tersebut telah terpenuhi;

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Menyatakan Terdakwa (Notaris/PPAT RUU), terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik, sebagaimana dalam surat dakwaan kesatu Primair;

2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa (Notaris/PPAT RUU) oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp 5.000,- (limaribu rupiah).

E. Kewenangan Notaris membuat Akta Autentik

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.²⁸ Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna di pengadilan di mana akta tersebut adalah kesepakatan tertulis antarpihak dalam melakukan, berbuat, atau memperoleh sesuatu yang diwujudkan dalam suatu perjanjian tertulis.

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan 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 Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak

²⁸ H.M. Arba, dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hal. 81.

juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.²⁹ Selain kewenangan tersebut, Notaris berwenang pula mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta, membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau membuat Akta risalah lelang,³⁰ serta kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.³¹

F. Kesimpulan

Notaris merupakan salah satu pejabat yang diberikan wewenang untuk membuat suatu akta autentik berdasarkan UUNJN ataupun undang-undang yang melandaskannya. Akta notaris berdasarkan ketentuan perundangan-undangan sebagai suatu dokumen yang memberikan kepastian dikarenakan bentuk akta notaris yang diatur dalam Undang-Undang, seperti pencantuman akan identitas penghadap, tanggal, hari, waktu, tempat dan tanda tangan dari penghadap. Notaris memiliki tanggung jawab dalam memuat semua akta autentik yang memuat keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak di dalam akta autentik tersebut.

²⁹ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)*, Pasal 15 (1).

³⁰ *Ibid.*, Pasal 15 (2).

³¹ *Ibid.*, Pasal 15 (3).

Oleh karena itu sebagai contoh dalam kasus ini masyarakat yang mengenal bahwa Terdakwa (Notaris/PPAT RUU) adalah seorang notaris, tentunya sangat menghormati Terdakwa (Notaris/PPAT RUU) yang dianggap tidak mungkin melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena jabatan notaris dan PPAT yang dimilikinya. Salah satu tugas Notaris adalah memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat tentang sebab akibat terhadap suatu perbuatan hukum seseorang, sehingga selayaknya seorang Notaris dapat memberikan contoh perbuatan yang baik dan tidak menggunakan pengetahuannya sebagai celah untuk mementingkan kepentingan pribadi atau salah satu pihak.

BAB X

KEPASTIAN PENCANTUMAN KEPALA DAN ISI AKTA NOTARIS

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr
2. Pengadilan Tinggi Nomor 120/PDT/2020/PT DPS
3. Mahkamah Agung Nomor 3162 K/Pdt/2021

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

1. INR, beralamat di Bali dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum IWK berkedudukan di Bali, hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I (INR);
2. KT, beralamat di Bali dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum IWK berkedudukan di Bali, hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II (KT);

m e l a w a n :

1. NS, beralamat di Bali dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum KDR berkedudukan di Bali, hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I (NS);

2. GPW, beralamat di Bali dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum KDR berkedudukan di Bali, hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II (GPW).
3. KS, beralamat di Bali dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum KDR berkedudukan di Bali, hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I (KS).

Objek Sengketa

Sebidang tanah seluas 150 m² (serratus limapuluh meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor xxx atas nama Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) (untuk selanjutnya disebut SHM)

Kronologi Perkara

Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) adalah sepasang suami istri yang mengadakan pinjaman kepada Lembaga Pemijam sebesar Rp 200.000.000,- (duaratus juta rupiah) dengan jaminan berupa SHM/Objek Sengketa. Penggugat I (INR), Penggugat II (KT) dan Tergugat I (NS) menandatangani Surat Perjanjian Kredit Nomor xxx/2016 tertanggal 05 Oktober 2016 dengan jangka waktu kredit selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 05 Oktober 2016 (untuk selanjutnya disebut Perjanjian Kredit). Kemudian pada tahun 2017 Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) mulai tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar pinjamannya sehingga diberikan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III oleh Kreditur. Atas hal tersebut Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) memohonkan restrukturisasi kepada Kreditur, namun setelah restrukturisasi sudah disetujui pada tahun 2018 Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) kembali tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya

sehingga mendapatkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III kembali oleh Kreditur. Diketahui anak dari Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) yang bernama KAHW pernah mengajukan permohonan pinjaman ke Lembaga Peminjam dan disetujui permohonan pinjamannya pada 29 Desember 2017 dengan menggunakan jaminan yang sama berupa SHM/Objek Sengketa. Pinjaman yang diajukan oleh anak Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) ini juga mengalami masalah dalam memenuhi kewajiban kreditnya dan telah mendapatkan Surat Peringatan III.

Penggugat I (INR), Penggugat II (KT), serta anak Penggugat I (INR) yang sudah tidak mampu memenuhi kewajiban kreditnya, kemudian Tergugat I (NS) bermaksud mengambil alih jaminan Objek Sengketa dengan memakai sistem Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tertanggal 19 Juli 2018 yang telah ditandatangani oleh Penggugat II (KT) tanpa sepengetahuan Penggugat I (INR). Pada tanggal 30 Juli 2018 Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) mendapatkan Surat Keterangan dari Tergugat I (NS) yang menerangkan pinjaman atas nama Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) sudah lunas dan atas dasar surat tersebut Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) datang ke kantor Tergugat I (NS). Saat di kantor Tergugat I (NS), Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) diminta untuk menandatangani surat-surat berupa akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) di hadapan Turut Tergugat I.

Dalam proses penandatanganan PPJB dilakukan oleh Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) di hadapan Turut Tergugat I (KS) tanpa dihadiri oleh Tergugat II (GPW), namun pada Akta PPJB yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat disebutkan bahwa Para Pihak dalam Akta tersebut adalah Penggugat I (INR), Penggugat

II (KT) dan Turut Tergugat I (KS) dan penandatanganan Akta PPJB dilaksanakan di kantor Turut Tergugat I (KS). Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) yang merasa dicurangi atas perbuatan Tergugat I (NS), Tergugat II (GPW) dan Turut Tergugat I (KS) mengajukan tuntutan kepada Pengadilan negeri Singaraja, salah satunya untuk membatalkan Akta PPJB.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, menyebutkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris;

Menimbang, bahwa menurut buku Perjanjian R. Subekti menyatakan bahwa PPJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dapat dipenuhi untuk melaksanakan jual beli tersebut antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual ataupun pembeli.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dalam hal terdapat hal-hal yang belum terpenuhi sehingga belum dapat dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya di singkat PPAT), maka atas kesepakatan atau perjanjian kedua belah pihak (pembeli dan penjual) dapat membuat terlebih dahulu PPJB yang dibuat di hadapan Notaris. PPJB merupakan kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat yang sangat lazim ditemukan dalam praktek Notaris dan merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, di mana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya yang akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian

Menimbang, bahwa akta autentik yang dibuat oleh Notaris adalah akta perjanjian yang isinya dibuat oleh para pihak atau para penghadap, di mana ketentuan-ketentuan perjanjian tersebut dituangkan oleh Notaris ke dalam sebuah akta, yang kemudian menjadi akta autentik dan dibuat di hadapan pejabat umum sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPer. Kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik hanya ada apabila hal itu dikehendaki atau diminta oleh yang berkepentingan, dalam arti Notaris hanya akan membuat akta autentik yang bersangkutan, jika hal tersebut diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hal ini dapat diartikan, dari suatu perjanjian lahirlah hak dan/ atau kewajiban dari pihak-pihak dalam perjanjian tersebut yang merupakan perikatan yang harus dipenuhi oleh orang atau subjek hukum tersebut;

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata yaitu kesepakatan para pihak dalam

perjanjian, kecakapan para pihak dalam perjanjian, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta doktrin sebagai uraian tersebut di atas, maka wajib dibuktikan oleh Para Penggugat adalah apakah Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris (Turut Tergugat I) telah terdapat kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian (Penjual dan Pembeli) sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa perkara, diperoleh fakta bahwa pada tanggal 28 Februari 2019 Para Penggugat hadir ke kantor Tergugat I (NS) dan pada saat itu dihadiri Notaris (Turut Tergugat I (KS)) namun tanpa dihadiri Tergugat II (GPW). Atas ketidaktahuan Para Penggugat yang minim akan pengetahuan hukumnya, kemudian Para Penggugat menandatangani surat-surat berupa Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga menemukan fakta pelanggaran material dalam akta autentik Turut Tergugat I (KS) yaitu dalam pembuatan Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual, yang mana Notaris (Turut Tergugat I (KS)) mencantumkan dalam Akta tersebut bahwa para penghadap menghadap dirinya pada tanggal 28 Februari 2019 di kantor Notaris, yang mana keterangan dalam Akta tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, padahal penandatanganan Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual dilakukan di luar kantor Notaris yaitu dilakukan di kantor Tergugat I (NS) dan tidak dihadiri oleh Tergugat II (GPW) selaku Pembeli, namun dalam Akta tersebut disebutkan pada tanggal 28 Februari 2019 Tergugat II (GPW) datang menghadap Notaris (Turut

Tergugat I (KS)). Penandatanganan Akta Notaris yang dilakukan di luar kantor Notaris tanpa alasan yang sah adalah termasuk salah satu pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris Tahun 2015, sebagaimana tercantum dalam Kode Etik Notaris mengenai kewajiban notaris yang termuat dalam Pasal 3 ayat (15) yang menyebutkan bahwa seorang Notaris wajib menjalankan jabatan Notaris di kantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu. Namun fakta yang diketahui Majelis Hakim, penandatanganan dilakukan di kantor Tergugat I (NS) dan tidak dihadiri oleh Tergugat II (GPW). Dengan tidak hadirnya Tergugat II (GPW) pada tanggal 28 Februari 2019, maka Majelis Hakim berpendapat belum terdapat adanya kesepakatan para pihak dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara Para Penggugat dengan Tergugat II (GPW);

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam UUJN, Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, wajib bertindak amanah, jujur, saksama dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Pengertian menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, menurut Majelis Hakim dapat pula dimaknai yaitu memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Kepastian hukum yang dimaksud yaitu seorang Notaris wajib mengetahui para pihak yang menghadap kepada dirinya (Penjual dan Pembeli). Identitas secara formal para pihak harus ditunjukkan di hadapan Notaris, termasuk isi dari surat-surat yang dibuat dalam hal ini Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual oleh Notaris wajib dibacakan di hadapan para penghadap (Penjual dan Pembeli) dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi (Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN).

Menimbang, bahwa dengan tidak dipenuhinya kebenaran formal dan materiil pada Akta PPJB yang dibuat tanpa adanya kesepakatan Para Pihak dalam membuat perjanjian dengan tidak hadirnya Tergugat II (GPW) dalam membuat perjanjian, (Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat II (GPW) selaku pembeli) serta tempat penandatanganan akta dilakukan di tempat Tergugat I (NS), yang mana merupakan keunggulan dari sebuah akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang setidaknya tidak harus diragukan mengenai tempat dan tanggal akta tersebut ditandatangani karena akta Notaris menjamin kebenaran tempat, tanggal dan kehadiran para pihak, serta akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat di hadapan pejabat umum, yang apabila ketentuan tersebut dilanggar maka akta kehilangan autentisitasnya, (Pasal 16 ayat (9) UUJN) sehingga Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut terdegradasi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Dengan tidak hadirnya Tergugat II (GPW) pada tanggal 28 Februari 2019, maka Majelis Hakim berpendapat belum terdapat adanya kesepakatan para pihak dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual antara Para Penggugat dengan Tergugat II (GPW) yang nilai kekuatan pembuktiannya sebagai akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas dan dihubungkan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pembuatan Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang semuanya dibuat oleh Turut Tergugat I (KS) pada tanggal 28

Februari 2019 adalah tidak memenuhi syarat subjektif yaitu pihak yang memberikan sepakatnya yaitu Para Penggugat/Penjual tidak memberikan kesepakatan dalam PPJB dan perjanjian yang dibuat tidak pula dihadiri oleh Tergugat II (GPW) selaku pembeli, maka Majelis Hakim berpendapat belum ada kesepakatan dalam pembuatan Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual maka Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang semuanya dibuat oleh Notaris Turut Tergugat I (KS) adalah tidak sah menurut hukum dan tidak berkekuatan hukum sehingga dapat dibatalkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membaca dan mencermati pula Akta PPJB yang dibuat oleh Notaris (Turut Tergugat I (KS)) yang ternyata tidak dituliskan batas waktu berlakunya Akta PPJB, pencantuman batas waktu berlakunya Akta PPJB dilakukan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak namun faktanya Akta PPJB yang dibuat tidak mencantumkan batas waktu berlakunya PPJB. Apabila tidak ada batas waktu berlakunya Akta PPJB, maka Akta PPJB tersebut menjadi kabur dan tidak ada kepastian hukum. Terdapat tiga tujuan dibuatnya akta autentik yakni memberikan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum. Dengan adanya kepastian hukum diantara para pihak dalam akta tersebut maka menjamin pula ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak yang ada dalam akta tersebut. Demikian pula terhadap Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris, dalam salah satu klausulnya menyebutkan kuasa untuk menjual tidak dapat dicabut atau menjadi batal atau tidak bisa ditarik kembali yang dipakai dasar hukum menjual objek tanah PPJB, maka terhadap klausul tersebut Majelis Hakim berpendapat pembuatan Akta Kuasa Menjual tersebut, dapat dikategorikan kuasa mutlak yang dilarang dan Akta Kuasa Menjual yang demikian menjadi batal demi hukum;

Menimbang, bahwa melihat implikasi hukum dari akta notaris yang dibatalkan dalam perkara ini bersumber dari perikatannya itu sendiri yang dibatalkan, dan juga hilangnya autentisitas akta yang dibuat oleh Notaris, dikarenakan akta-akta autentik tersebut dibuat tidak dengan fakta yang sebenarnya yaitu tidak adanya kesepakatan dari Para Penggugat dengan Tergugat II (GPW) dalam membuat perjanjian (Para Penggugat selaku penjual dengan Tergugat II (GPW) selaku pembeli);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat walaupun Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual telah dinyatakan batal demi hukum, namun terhadap hutang yang dimiliki Para Penggugat dan anak dari Penggugat kepada Tergugat I (NS) sesuai perjanjian kredit tertanggal 30 Juni 2017 atas nama debitur Penggugat I (INR) dan perjanjian kredit nomor atas nama debitur anak Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) oleh karena belum lunas dan diperoleh fakta bahwa agunan SHM No. xx masih dalam pengikatan Hak Tanggungan atas nama Tergugat I (NS) sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan sampai saat putusan ini dibacakan, SHM No. xx belum di roya, maka oleh karena itu Para Penggugat dan anak Penggugat I (INR) dan Penggugat II (KT) masih memiliki kewajiban untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I (NS).

2. Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi telah sependapat dan menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, maka Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr, tanggal 4 Juni 2020 harus dikuatkan;

3. Mahkamah Agung

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan

dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I (NS), dan kawan tersebut harus ditolak;

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri
 - a. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
 - b. Menyatakan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya di singkat PPJB) Nomor 29 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 30 yang dibuat di Notaris/PPAT Turut Tergugat (KS) Bali, keduanya tertanggal 28 Februari 2019 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 - c. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
 - d. Menolak petitum gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
 - e. Menghukum Para Tergugat Konpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya adalah Rp 2.581.000,- (dua juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah).
2. Pengadilan Tinggi
 - a. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Tergugat;
 - b. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr, tanggal 4 Juni 2020, yang dimohonkan banding;
 - c. Menghukum Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

3. Mahkamah Agung

- a. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut;
- b. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (limaratus ribu rupiah).

E. Kepastian Tanggal dalam Akta Notaris berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUJN)

Pasal 15

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan 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 Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;

- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. Menerima magang calon Notaris

Dalam bukunya Oemar Moechtar “Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta” menuliskan tentang Sistematika Akta Notaris menyebutkan ketentuan mengenai tata cara dan sistematika dari suatu akta notaris berada pada Pasal 36-65 UUJN. Pada Pasal 38 ayat (1) menyebutkan Akta Notaris terdiri atas awal akta/kepala akta, badan akta, dan akhir / penutup akta. Pasal 38 ayat (2) menyebutkan bahwa awal akta atau kepala akta memuat

- a. Judul akta;
- b. Nomor akta;
- c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris³². Apabila notaris membuat akta khususnya adalah partij akta, maka kepala akta harus memuat unsur-unsur sebagaimana diaebutkan dalam Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris.³³ Untuk unsur-unsur yang wajib dicantumkan dalam kepala akta sebagaimana disebutkan dalam Pasal 38 ayat (2) UUJN, dalam buku “Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta” Oemar Moechar menuliskan yang perlu diperhatikan adalah frasa “*telah menghadap saya...*” harus dipastikan bahwa hal tersebut sesuai dengan keadaan sebenarnya, dalam artian bahwa ada penghadap yang menghadap kepada Notaris (datang ke kantor Notaris), sebab terdapat beberapa kepala akta yang mencantumkan frasa “*telah berhadapan dengan saya*” yang jika diartikan secara harfiah bahwa penghadap tidak menghadap kepada notaris, namun bisa jadi notaris yang menuju tempat penghadap.³⁴

³² Oemar Moechtar, *Op.Cit.*, Hal 41.

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*, hal 42.

F. Kesimpulan

Notaris diberikan kewenangan berdasarkan UUJN untuk membuat akta autentik dan menjamin kepastiaan atas tanggal, isi dan pembuatan atas akta yang dibuat olehnya. Oleh karena itu Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait dalam perbuatan hukum di dalam akta yang dibuatnya. Dalam hal ini Turut Terugat I merupakan seorang Notaris yang melakukan pembuatan Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual telah melanggar ketentuan dalam UUJN. Pasal 15 ayat (1) UUJN secara tertulis disebutkan bahwa Notaris *“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan”* dan Pasal 16 ayat (1) huruf a bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib *“bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”* di mana berdasarkan fakta yang diungkapkan dalam Pengadilan, keterangan dalam Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat Turut Tergugat I (KS) tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.

Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang tertulis dilaksanakan di kantor Turut Tergugat I (KS), namun faktanya dilakukan di luar kantor Notaris yaitu dilakukan di kantor Tergugat I (NS), selain hal itu Turut Tergugat I (KS) telah memasukan keterangan palsu dalam akta PPJB di mana dikatakan Para Pihak yang hadir pada saat penandatanganan dalam Akta PPJB adalah Penggugat I (INR), Penggugat II (KT) dan Tergugat II (GPW), padahal faktanya Tergugat II (GPW) tidak hadir pada saat penandatanganan Akta PPJB.

Atas perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I (KS), Pengadilan memutuskan bahwa Akta PPJB dan Akta Kuasa

Menjual yang merupakan suatu akta autentik diturunkan nilai pembuktiannya sebagai akta di bawah tangan dan diputus tidak sah menurut hukum sehingga dapat dibatalkan oleh Pengadilan. Oleh karena hal ini, seyogyanya kewenangan yang diberikan Notaris tidak disalahgunakan untuk kepentingan pribadi ataupun salah satu pihak sehingga akta tersebut disalahgunakan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 UUJN khususnya yang menyangkut ketidakhadiran para pihak pada waktu dan tempat yang tidak sesuai dengan bunyi akta mengakibatkan masyarakat atau pihak yang berkepentingan dalam akta tersebut dirugikan dapat mengajukan laporan ke Majelis Pengawas Daerah Notaris atas ketidakpastian dalam akta autentik yang dibuat oleh Notaris.

BAB XI

NOTARIS BUKAN SEBAGAI PIHAK DALAM AKTA

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/2019/PN DPS
2. Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 27/Pid/2019/PT DPS
3. Mahkamah Agung Nomor 20 PK/Pid/2020

B. Kasus Posisi

Terdakwa

KNA sebagai Notaris, beralamat di Bali, selaku Terdakwa, dalam perkara ini didampingi oleh Penasihat Hukum HPP berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2019.

Objek Sengketa

Tanah seluas 5.455 m² (limaribu empatratus limapuluh lima meter persegi) di wilayah Bali

Kronologi Perkara

Staff GP (Pihak I) datang ke kantor Notaris (Terdakwa) dengan membawa surat kelengkapan Objek Sengketa atas nama Perseroan untuk dibuatkan Perjanjian Jual Beli antara GP (Pihak I) dan MAI (Pihak II) namun bukan dengan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) melainkan untuk membuat Akta Kuasa Menjual antara GP (Pihak I) dan MAI (Pihak II). Cara pembayaran tanah tersebut adalah dengan menghapus piutang MAI (Pihak II) di GP (Pihak I),

untuk Sertifikat HGB Objek Sengketa disimpan di kantor Terdakwa namun Staff GP (Pihak I) pada tanggal 13 Agustus 2014 datang ke kantor Notaris Terdakwa untuk mengambil Sertifikat HGB Objek Sengketa atas permintaan GP (Pihak I) dengan alasan GP (Pihak I) akan mengurus pemecahan sertipikat itu sendiri. Terdakwa sendiri setelah memberikan Sertifikat HGB Objek Sengketa kepada Staff GP tidak menanyakan perihal pemecahan atau permasalahan lain terkait kelanjutan Akta Kuasa Menjual sebelumnya, hingga pada tanggal 4 September 2014 GP (Pihak I) bersama MAI (Pihak II) bersama SR (Pihak III) datang ke kantor Notaris Terdakwa untuk melakukan transaksi dan perikatan dengan membawa surat berupa PPJB tanggal 20 November 2012 antara GP (Pihak I) dan Perseroan dan Akta Kuasa Menjual 20 November 2012 yang berisi Perseroan memberikan kuasa kepada GP (Pihak I) untuk menjual Objek Sengketa yang terdaftar atas nama Perseoran. PPJB ataupun Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat di kantor Notaris PTR. Selanjutnya Terdakwa menerima dokumen berserta identitas GP (Pihak I) dan Pihak II untuk membuat perikatan Akta Kuasa Menjual yang berisi GP (Pihak I) selaku pemberi kuasa telah menjual sebagian tanah seluas 2962 m2 dan telah dibayar lunas oleh Penerima Kuasa yakni MAI (Pihak II). Dalam akta tersebut juga tertulis MAI (Pihak II) tidak dapat lagi menagih uang miliknya yang berada di GP (Pihak I) dan menganggap Akta Kuasa Menjual tersebut sebagai jaminan atas transaksi jual beli antara MAI (Pihak I) dan GP (Pihak I). Pada 6 bulan setelah penandatanganan Akta Kuasa Menjual, MAI (Pihak II) belum menerima Sertipikat HGB Objek Sengketa dari Terdakwa dan pada akhirnya MAI (Pihak II) menanyakan perihal Sertipikat HGB Objek Sengketa kepada Terdakwa. Terdakwa mengatakan kepada MAI (Pihak II) bahwa Staff GP telah mengambil Sertipikat

HGB Objek Sengketa tersebut. MAI (Pihak II) menghubungi GP (Pihak I) namun tidak ada tanggapan dari GP (Pihak I), kemudian MAI (Pihak II) ke kantor Notaris TD untuk menanyakan perihal Sertipikat HGB Objek Sengketa dan di kantor Notaris TD (sebagai rekan dari Notaris Terdakwa), MAI (Pihak II) tidak dapat bertemu dengan Notaris TD namun MAI (Pihak II) mendapatkan penjelasan bahwa Sertipikat HGB Objek Sengketa memang benar ada di kantor Notaris TD dan Sertipikat HGB Objek Sengketa telah dijual sebagian oleh GP (Pihak I). Setelah mendapatkan penjelasan perbuatan GP (Pihak I), MAI (Pihak II) menagih uangnya yang ada di Terdakwa namun tidak pernah mendapat titik temu sehingga akhirnya MAI (Pihak II) melaporkan Terdakwa ke pihak Kepolisian.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri

Menimbang bahwa Terdakwa didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan diatur dalam Pasal 378 Jo. Pasal 56 ayat 2 KUHP yang unsur-unsurnya sebagai berikut:

- a. Unsur barangsiapa yaitu pada butir menimbang disebutkan, bahwa yang dimaksud dengan unsur barang siapa adalah siapa saja sebagai subjek hukum yang mampu dimintai pertanggungjawabannya terhadap tindak pidana yang dilakukan olehnya, Penuntut Umum berpendapat uraian nama Terdakwa jelas dalam surat dakwaannya dan selama persidangan Terdakwa dapat menjawab pertanyaan yang diajukan kepadanya. Hal ini membuktikan bahwa Terdakwa dalam keadaan sehat baik jasmani maupun Rohani, dengan demikian unsur barang siapa terpenuhi;
- b. Unsur sengaja;
Menimbang, bahwa yang dimaksud sebagai kesengajaan itu

bersifat “Wellen and Wetten” atau mengetahui dan menghendaki dari Terdakwa, yang mana terdapat 3 jenis perbuatan Sengaja yakni:

- 1) Sengaja sebagai niat (*Oogmerk*), bahwa dengan kesengajaan yang bersifat tujuan pembuatan si pelaku dapat dipertanggungjawabkan, bahwa dengan adanya kesengajaan yang bersitat tujuan ini, dapat dikatakan si pelaku benar-benar menghendaki mencapai akibat yang menjadi pokok alasan perbuatan;
- 2) Sengaja sadar akan kepastian atau keharusan (*Zekerheidsbewustzijn*), bahwa pelaku dengan perbuatannya, tidak bertujuan untuk mencapai akibat yang menjadi dasar dan delik tetapi ia tahu benar bahwa akibat tersebut pasti akan mengikuti perbuatannya;
- 3) Sengaja sadar akan kemungkinan (*Dolus eventualis, Mogeliike heidsbewustjin*), bahwa terwujudnya delik bukan merupakan tujuan dan pelaku melainkan merupakan syarat yang mungkin timbul sebelum/pada saat/sesudah/tujuan pelaku tercapai.

Menimbang, bahwa dari fakta hukum terungkap bahwa benar tanggal 8 Agustus 2014 Terdakwa menerima dokumen-dokumen dari staff GP (Pihak I) untuk pembuatan Akta, di dalam dokumen tersebut terdapat salinan PPJB tanggal 20 November 2012 dan salinan Akta Kuasa tanggal 20 September 2012 yang dibuat oleh Notaris PTR (sebagai rekanan dari Notaris Terdakwa) dan terdakwa sebagai pejabat pembuat akta tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dengan tidak melakukan konfirmasi pengecekan atas dokumen tersebut kepada Notaris PTR. Seyogyanya Terdakwa memiliki kesadaran akan sudah tidak berlakunya PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut;

Menimbang, bahwa Terdakwa seyogyanya memberitahukan kepada MAI (Pihak II) pada saat penandatanganan Akta bahwa Sertipikat HGB Objek Sengketa telah diambil oleh Staff GP (Pihak I) agar di kemudian hari tidak ada kesalahpahaman, namun tindakan Terdakwa yang tidak menginformasikan hal tersebut ke MAI (Pihak II) menyebabkan kerugian materil terhadap MAI (Pihak II), berdasarkan pertimbangan tersebut maka unsur dengan sengaja terpenuhi.

c. Unsur memberi kesempatan, sarana atau keterangan;

Menimbang, bahwa unsur ini mengandung sub unsur yang bersifat alternatif, sehingga apabila salah satu sub unsur tersebut telah terpenuhi maka unsur ini dinyatakan telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang diungkapkan dalam pengadilan, Terdakwa menyadari adanya alas hak yang tidak jelas karena fotokopi Sertipikat, PPJB dan Akta Kuasa Menjual dibuat 2 (dua) tahun yang lalu tanpa adanya konfirmasi ke Notaris yang bersangkutan atas permintaan pembuatan Akta 2 (dua) tahun yang lalu, serta Terdakwa sebagai notaris mengetahui bahwa dalam pembuatan Surat Kuasa Menjual harus berdasarkan pada Perikatan Jual Beli, karena antara Perikatan Jual Beli dengan Surat Kuasa Menjual adalah satu kesatuan, melainkan terdakwa tetap memberikan kesempatan kepada GP (Pihak I) untuk melakukan tindak pidana, Terdakwa dalam hal ini mendiamkan hal tersebut dan mengabaikan prinsip kehati-hatian sebagai seorang Notaris untuk kemudian menerbitkan Akta Kuasa Menjual tanggal 4 September 2014;

Menimbang, bahwa dengan demikian mengakibatkan GP (Pihak I) menguasai seluruh uang dan piutang milik MAI (Pihak II) tanpa harus khawatir apabila tidak mampu memenuhi isi

kesepakatan tersebut karena sertifikat tanah tersebut masih berada dalam penguasaan GP (Pihak I) di Notaris TD dan oleh karena tindak pidana merupakan suatu delik materiil, yang mengharuskan adanya akibat yang timbul dari perbuatan pelaku maka tindakan Terdakwa yang memberikan kesempatan, atau sarana kepada GP (Pihak I) untuk melakukan tindak pidana merupakan sebuah syarat mutlak agar perbuatan GP (Pihak I) menjadi suatu delik yang utuh, karena apabila Terdakwa menolak permintaan GP (Pihak I) baik pada saat mengambil kembali sertifikat dari kantor Terdakwa maupun membuat akte dengan hanya fotocopy sertifikat, maka GP (Pihak I) tidak akan bisa menggerakkan hati MAI (Pihak II), berdasarkan uraian di atas maka unsur memberikan kesempatan telah terpenuhi.

d. Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa benar sebelumnya GP (Pihak I) memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang milik MAI (Pihak II) berupa piutang yang timbul akibat adanya kegagalan dalam beberapa transaksi antara GP (Pihak I) dengan MAI (Pihak II) di masa lalu sehingga untuk menguntungkan diri sendiri dan menghindari kewajiban pengembalian uang / piutang tersebut di atas, GP (Pihak I) menawarkan kepada MAI (Pihak II) untuk menjadikan piutang milik MAI (Pihak II) sebagai sarana pelunasan terhadap sisa pembayaran tanah Objek Sengketa untuk pelunasan pembayaran Objek Sengketa dengan cara melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum adalah suatu tindakan yang tidak sesuai dengan hukum, serta pengertian istilah "unsur melawan hukum pidana (wederrechtelijk)" menurut Prof. Moeljatno, yang merupakan sebagai suatu syarat

mutlak bagi terjadinya suatu perbuatan pidana yang dimaksud, dengan artian bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat, dan bertentangan dengan kesusilaan;

Menimbang, GP (Pihak I) telah membuat Akta Pembatalan dan pencabutan Akta Kuasa terhadap PPJB tanggal 20 November 2012, namun pada saat melakukan transaksi pelunasan pembayaran Objek Sengketa dalam transaksinya dengan MAI (Pihak II), GP (Pihak I) tidak menyetorkan salinan PPJB tersebut kepada Notaris PTR serta tidak memberitahukan hal tersebut kepada MAI (Pihak II) dan tetap menjadikan PPJB tanggal 20 Nopember 2012 sebagai alas hak dalam transaksi pelunasan Objek Sengketa di kantor Notaris Terdakwa, di mana perbuatan GP (Pihak I) bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat. Berdasarkan uraian di atas, unsur menguntungkan orang lain telah terpenuhi.

e. Unsur dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan;

Menimbang, bahwa unsur ini mengandung sub unsur yang bersifat alternatif, sehingga apabila salah satu sub unsur tersebut telah terpenuhi maka unsur ini dinyatakan telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa pada saat penandatanganan Akta Kuasa Menjual tanggal 04 September 2014 GP (Pihak I) menginformasikan kepada MAI (Pihak II) sertifikat Objek Sengketa masih dalam proses pemecahan, namun pada kenyataannya pada tanggal 13 Agustus 2014 GP (Pihak I) memerintahkan Staff GP (Pihak I) untuk mengambil kembali Sertipikat Objek Sengketa tersebut dari kantor Notaris Terdakwa untuk dibawa ke kantor Notaris TD untuk transaksi dengan pihak lain dan bukan pemecahan sebagaimana yang dikatakan terdakwa kepada MAI (Pihak II), kemudian

penandatanganan penandatanganan Akta Kuasa Menjual tanggal 04 September 2014 tetap didasarkan pada PPJB tanggal 20 Nopember 2012, dan Akta Kuasa tanggal 20 Nopember 2012, yang dibuat di kantor Notaris PTR sebagai alas hak pembuatan Akta Kuasa Menjual yang dijadikan suatu bentuk pelunasan terhadap pembelian tanah Objek Sengketa, yang pada kenyataannya kedua alas hak tersebut adalah sudah tidak berlaku kembali, oleh karena sudah dibuatkan Akta Pembatalan tanggal 4 Juli 2014 dan Pencabutan Akta Kuasa tanggal 4 juli 2014. GP (Pihak I) menjanjikan untuk menyelesaikan proses pemecahan dan balik nama Sertipikat Objek Sengketa dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada MAI (Pihak II), namun kenyataan yang dikemukakan dalam pengadilan GP (Pihak I) tidak melakukan pemecahan dan balik nama Sertipikat Objek Sengketa melainkan menjual kembali sebagian tanah yang sudah dibeli oleh MAI (Pihak II) ke Pihak lain, yang mana seluruh kata-kata GP (Pihak I) kepada MAI (Pihak II) adalah suatu rangkaian kebohongan. Berdasarkan uraian di atas, unsur suatu rangkaian kebohongan telah terpenuhi.

f. Unsur Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa unsur ini mengandung sub unsur yang bersifat alternatif, sehingga apabila salah satu sub unsur tersebut telah terpenuhi maka unsur ini dinyatakan telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa MAI (Pihak II) bersedia untuk membuat Akta Kuasa Menjual tanggal 04 September 2014 sebagai tanda pelunasan pembayaran Objek Sengketa yang dibeli dari GP (Pihak I), kemudian pada saat pembuatan Akta Kuasa Menjual tersebut terdapat isi yang mengatur tentang pembayaran terhadap pembelian tanah Objek Sengketa yang telah lunas yang mana pelunasan yang

dimaksud adalah berdasarkan penawaran GP (Pihak I) kepada MAI (Pihak II) yang akhirnya menjadi sebuah kesepakatan berupa, "penghapusan kewajiban pengembalian sejumlah uang kelebihan pembayaran / piutang milik MAI (Pihak II) yang masih berada pada diri GP (Pihak I), yang mana dengan dibuatnya Akta Kuasa Menjual tersebut mengakibatkan MAI (Pihak II) percaya serta tergerak hatinya untuk menghapuskan piutang milik GP (Pihak I) untuk dijadikan alat pelunasan pembayaran sebagaimana yang telah tertuang dalam Akta Kuasa Manjual Tanggal 04 September 2014 pada Kantor Notaris Terdakwa. Berdasarkan uraian di atas, unsur penghapusan piutang telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa selama persidangan tidak ditemukan adanya alasan pemaaf ataupun alasan pembenar yang dapat menghapus sifat melawan hukum dari perbuatan terdakwa, dan terdakwa dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya, maka terdakwa harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana yang setimpal dengan perbuatannya;

2. Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama atas memori banding yang dikemukakan oleh Terdakwa melalui Penasehat Hukumnya, dikaitkan dengan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/2019/PN Dps tanggal 25 April 2019 sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar menilai bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang memutus perkara Nomor 196/Pid.B/ 2019/PN Dps tanggal 25 April 2019 berkaitan dengan terbuktinya tindak pidana yang dilakukan oleh Terdakwa, sudah tepat dan benar, bahwa namun demikian lamanya Terdakwa harus menjalani pidana sebagaimana diputuskan oleh *Judex Facti*/

Pengadilan Negeri Denpasar dinilai terlalu tinggi karena tidak mempertimbangkan masa kerja Terdakwa sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, yaitu sudah 11 (sebelas) tahun, dapat digunakan sebagai alasan untuk meringankan hukuman yang dijatuhkan kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sepanjang menyangkut tentang terbuktinya tindak pidana yang dilakukan oleh Terdakwa, selanjutnya akan diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, kecuali mengenai adanya tambahan pertimbangan berkaitan dengan hal-hal yang meringankan hukuman sebagaimana disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/2019/PNDps tanggal 25 April 2019 haruslah diperbaiki sekedar lamanya pidana yang dijatuhkan kepada Terdakwa, sedangkan putusan selebihnya dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada alasan untuk mengeluarkan Terdakwa dari tahanan, maka Terdakwa tersebut diperintahkan tetap ditahan di Rumah Tahanan Negara;

3. Mahkamah Agung

Menimbang, bahwa terhadap alasan peninjauan kembali yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali/Terdakwa tersebut, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan hukum secara fakta hukum dan fakta yuridis permohonan peninjauan kembali beralasan untuk dikabulkan;
- b. Bahwa sesuai fakta hukum, maka tentang kerugian MAI (Pihak II) yang dirugikan oleh GP (Pihak I) yang tidak melakukan prestasi/kewajibannya atau wanprestasi ternyata Terdakwa yang diproses hukum pidana, padahal sesuai fakta persidangan Terdakwa sama sekali tidak memperoleh keuntungan atas transaksi pembuatan surat kuasa akta jual beli tanah Objek Sengketa, melainkan yang memperoleh keuntungan adalah GP (Pihak I), hal ini sesuai laporan polisi yang dibuat oleh MAI (Pihak II) yang melaporkan GP (Pihak I), bukan melaporkan Terdakwa;
- c. Bahwa fakta persidangan GP (Pihak I) juga merasa heran kenapa Terdakwa yang diproses hukum, padahal yang bertransaksi jual beli tanah adalah GP (Pihak I) dan MAI (Pihak II) dan walaupun ada kelalaian Terdakwa dalam proses pembuatan surat kuasa akta jual beli antar para saksi tersebut, maka penyelesaiannya bukan jalur pidana melainkan jalur administratif karena Terdakwa adalah selaku pejabat publik yaitu Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- d. Bahwa dalam kasus *a quo*, penerapan hukum formil sama pentingnya dengan hukum materiil, artinya dari proses penyidikan Terdakwa sama sekali tidak dilaporkan oleh MAI (Pihak II), tetapi yang dilaporkan adalah GP (Pihak I), karena pihak yang bertransaksi dengan MAI (Pihak II) adalah GP (Pihak I) bukan Terdakwa;
- e. Bahwa dalam penerapan Pasal 56 KUHP tentang “pembantuan” maka proses hukumnya adalah pelaku utama dulu diproses sebagaimana dilaporkan oleh MAI (Pihak II), bukan

“pembantuan” sebagaimana dalam kasus *a quo*, karena GP (Pihak I) hadir sebagai saksi di persidangan sebagai pihak yang merugikan MAI (Pihak II), pembantuannya dapat disidangkan kecuali bila pelaku utama (pihak yang dibantu) statusnya dalam Daftar Pencarian Orang (DPO);

- f. Bahwa walaupun Terdakwa diduga telah lalai dalam proses membuat akta kuasa penjual tanah antara MAI (Pihak II) dengan GP (Pihak I), hal tersebut merupakan ranah administratif selaku Notaris/PPAT bukan ranah pidana;
- g. Bahwa berdasarkan dan beralasan hukum untuk menyatakan bahwa perkara permohonan peninjauan kembali atas nama Terdakwa haruslah dikabulkan demi hukum dan dinyatakan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar adalah “batal demi hukum”;
- h. Bahwa walaupun telah ada putusan-putusan *Judex Facti* yang kini dimohonkan peninjauan kembali (PK) oleh Pemohon PK/ Terdakwa, pekerjaan Notaris/PPAT Denpasar, Bali, ternyata setelah ditelusuri fakta hukumnya dan dianalisa secara yuridis maka ditemukan dakwaan-dakwaan Penuntut Umum yang mendasari putusan *Judex Facti* adalah terbukti faktanya tetapi bukan merupakan tindak pidana penipuan ataupun tindak pidana lainnya, atas dasar perbuatan Terdakwa termasuk sebagai pihak yang menjalankan kewenangannya sebagai Notaris/PPAT sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris;
- i. Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali telah memenuhi ketentuan Pasal 263 Ayat (1) dan Pasal 263 Ayat (2) KUHAP dengan ditemukan adanya kekeliruan nyata dan kekhilafan Hakim sehingga berdasarkan hukum untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Terdakwa, selaku

pemohon peninjauan kembali yang diatur oleh hukum sehingga berdasarkan hukum untuk dikabulkan permohonan peninjauan kembali;

- j. Bahwa oleh karena alasan-alasan peninjauan kembali memenuhi syarat undang-undang sehingga karenanya putusan-putusan yang dimohonkan peninjauan kembali haruslah dinyatakan tidak berlaku dan beralasan untuk dibatalkan serta tidak menurut hukum;

Menimbang bahwa telah terjadi perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dalam musyawarah Majelis Hakim dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 30 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dari Hakim dimuat sebagai berikut:

- a. Bahwa alasan pemohon peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan;
- b. Bahwa tidak ada bukti baru yang diajukan oleh Pemohon peninjauan kembali yang dapat dijadikan dasar pertimbangan untuk membebaskan Terpidana dari dakwaan atau melepaskan Terpidana dari segala tuntutan hukum atau mengurangi pidana yang dijatuhkan terhadap Terpidana dalam perkara ini; -
- c. Bahwa tidak ada kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dari putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/2019/PN Dps tanggal 25 April 2019 *Jo.* putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 27/Pid/2019/PT DPS tanggal 27 Juni 2019, karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan keterangan saksi-saksi, keterangan Terdakwa dan surat-surat yang diajukan dalam persidangan, terbukti hal-hal sebagai berikut;

- d. Bahwa pada saat Terdakwa dan para pihak (GP (Pihak I) dan MAI (Pihak II)) menandatangani akta kuasa menjual atas tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Objek Sengketa tidak ada pada Terdakwa. Pembuatan akta kuasa menjual tersebut hanya berdasarkan copy sertifikat Objek Sengketa, PPJB dan akta kuasa menjual yang dibuat Notaris PTR 2 (dua) tahun yang lalu;
- e. Bahwa Terdakwa tidak melakukan konfirmasi pada Notaris PTR apakah akta kuasa menjual yang dibuat 2 (dua) tahun lalu tersebut masih berlaku atau tidak, dan ternyata akta kuasa menjual tersebut telah dicabut oleh Perseroan dan Sertipikat Objek Sengketa masih atas nama Perseroan bukan atas nama GP (Pihak I)
- f. Bahwa dengan hanya menunjukkan copy sertifikat Objek Sengketa dan akta kuasa menjual tanpa menunjukkan aslinya tentu objek dalam akta kuasa menjual menjadi tidak jelas tanahnya, jika transaksi atau pembuatan akta tidak jelas keberadaannya seharusnya Terdakwa menolak atau menunda hingga Sertipikat Objek Sengketa diserahkan oleh saksi GP (Pihak I) kepada Terdakwa.

Menimbang bahwa karena Terpidana dilepaskan dari segala tuntutan hukum, maka biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali dibebankan kepada Negara

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri
 - a. Menyatakan Terdakwa tersebut di atas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Sengaja Memberi Kesempatan atau Sarana dalam tindak pidana Penipuan” sebagaimana dalam dakwaan kedua Penuntut Umum;

- b. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 4 (empat) bulan;
 - c. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
 - d. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
2. Pengadilan Tinggi
- a. Menerima permintaan banding dari Terdakwa KNA tersebut;
 - b. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/ 2019/PN Dps tanggal 25 April 2019 yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai pidana yang dijatuhkan kepada Terdakwa sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut : “Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama: 1 (satu) tahun dan 2 (dua) bulan”;
 - c. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/ 2019/PN Dps tanggal 25 April 2019 untuk selebihnya;
 - d. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
 - e. Membebankan biaya perkara kepada Terdakwa dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 5.000,- (limaribu rupiah).
3. Mahkamah Agung
- a. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Terdakwa tersebut;
 - b. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 27/Pid/2019/PT DPS tanggal 27 Juni 2019 tersebut;

- c. Menyatakan Terdakwa terbukti melakukan perbuatan sebagaimana didakwakan kepadanya, akan tetapi perbuatan itu bukan merupakan suatu tindak pidana;
- d. Melepaskan Terpidana tersebut oleh karena itu dari segala tuntutan hukum (*ontslag van alle rechtsvervolging*);
- e. Memulihkan hak Terpidana dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
- f. Membebaskan biaya perkara pada pemeriksaan Peninjauan Kembali kepada Negara;

E. Undang-Undang Republik Indonesia No 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUJN)

Pasal 15

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan 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 Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pasal 38

- (1) Setiap Akta terdiri dari atas:
- a. Awal akta atau kepala akta;
 - b. Badan akta; dan
 - c. Akhir atau penutup akta;

- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
- a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- (3) Badan akta memuat:
- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap, dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. Isi akta yang merupakan kehendak keinginan dari pihak berkepentingan; dan
 - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup akta memuat:
- a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemah Akta jika ada;
 - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- (5) Akta Notaris pengganti dan Pejabat sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), ayat

(3), dan ayat (4) juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

F. Kesimpulan

Sebagai Pejabat Umum yang membuat Akta autentik maka Notaris harus menyiapkan *draft* dengan dilengkapi oleh dokumen pendukung yang cukup. Notaris harus menyampaikan keadaan dokumen pendukung. Notaris bukan salah satu pihak dalam akta yang dibuatnya tetapi Notaris hanyalah sebagai pejabat umum yang ditugaskan Negara untuk melayani masyarakat. Notaris memiliki kewenangan untuk membuat Akta Autentik, hal ini tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Kewenangan Notaris dalam membuat semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan diatur dalam UUJN. Pada bagian kepala akta Notaris umumnya memuat:

PERJANJIAN [...]

Nomor: [...]

- Pada hari ini [...]-----
- Pukul [...]-----
- Berhadapan dengan saya, [...] Notaris di Kabupaten/Kota [...], dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Notaris kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini:-----

Penyebutan nama Notaris di kepala akta Notaris bukan serta merta menjadikan Notaris sebagai Para Pihak di dalam Akta Notaris, melainkan hal ini merupakan ketentuan dari Undang-undang. Pasal 38 ayat (2) UUJN menyebutkan bahwa kepala akta harus memuat a) judul akta; b) nomor akta; c) jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan d) nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Dalam membuat akta autentik, Notaris menuliskan hal-hal yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik dan bukan menyelidiki kebenaran yang diungkap oleh pihak-pihak tersebut. Sebagaimana dinyatakan dalam UUJN Notaris menuliskan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan merupakan isi akta dan Notaris akan membacakan isi dari Akta tersebut sebelum meminta pihak yang berkepentingan untuk menandatangani Akta tersebut. Oleh karena itu apabila Notaris lalai dalam menjalankan kewenangannya seperti kasus Terdakwa di atas, hal ini bukan merupakan tindak pidana karena merupakan ranah administrasi dan seyogyanya seorang Notaris dapat menerapkan prinsip kehati-hatian agar apa yang terjadi dalam kasus Terdakwa ini tidak menimpa rekan Notaris lain.

BAB XII

UTANG PIUTANG

BERDALIH JUAL BELI

A. Laporan

Laporan Polisi Nomor LP/089/II/2021/PMJ/Res JB

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

EL, beralamat di Jakarta, selaku pelapor/korban.

m e l a w a n :

1. AM, beralamat di Jakarta, selaku terlapor; dan
2. HW, beralamat di Jakarta, selaku terlapor.

Objek Sengketa

2 (dua) Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama HW berlokasi di Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan total luas 357 m² (tigaratus limapuluh tujuh meter persegi).

Kronologi Perkara

Pada bulan April 2019, AM memberitahukan dan menawarkan kepada EL bahwa HW ingin meminjam modal sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua miliar limaratus juta rupiah) dengan jaminan Objek Sengketa. EL dijanjikan keuntungan sebesar Rp 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) per bulan selama 3 (tiga) bulan atau seluruhnya berjumlah Rp 450.000.000,- (empatatus limapuluh

juta rupiah) yang langsung dipotong di awal apabila bersedia memberikan modal tersebut, di mana Objek Sengketa akan menjadi milik EL jika modal tidak kembali selama 3 (tiga) bulan. EL yakin dan percaya dengan penawaran AM sehingga mau memberikan modal. AM kemudian menyuruh EL datang ke kantor Notaris MI yang beralamat di Ciledug, Kota Tangerang, tanggal 26 April 2019.

EL datang ke kantor Notaris MI pada tanggal 26 April 2019, lalu bertemu dengan AM dan MI selaku Notaris. MI lalu memberikan dokumen yang telah ditandatangani oleh HW, untuk kemduain ditandatangani EL, berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor AX tanggal 26 April 2019 dan PPJB Nomor BX tanggal 26 April 2019 antara HW sebagai penjual dengan EL sebagai pembeli, Akta Kuasa Nomor AY tanggal 26 April 2019 dan Akta Kuasa Nomor BY tanggal 26 April 2019 antara HW sebagai pemberi kuasa dengan EL sebagai penerima kuasa, dan Akta Kesepakatan Bersama Nomor AZ/Leg/2019 tanggal 26 April 2019 antara HW selaku pihak pertama dengan EL selaku pihak kedua di mana EL memberi kesempatan kepada HW untuk membeli kembali Objek Sengketa paling lambat bulan Juli 2019 dengan harga Rp 2.500.000.000,- (dua miliar limaratus juta rupiah).

Sebelum menandatangani dokumen tersebut, EL menanyakan kepada AM dan MI mengapa dokumen tersebut bukan Akta Perjanjian Utang Piutang. AM dan MI kemudian menjawab PPJB dibuat untuk menghindari pajak dan apabila HW tidak dapat mengembalikan modal dalam waktu 3 (tiga) bulan, maka Objek Sengketa menjadi milik EL. Pada saat penandatanganan, EL tidak bertemu dengan HW. Setelah penandatanganan, AM menyuruh EL untuk mengirimkan modal ke rekening HW sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan ke rekening SH, kakak

HW berdasarkan keterangan AM, sebesar Rp 1.050.000.000,- (satu miliar limapuluh juta rupiah), yang kemudian segera dilakukan oleh EL.

Keesokan harinya, MI memberikan 2 (dua) buah salinan PPJB Nomor AX tanggal 26 April 2019 kepada EL, dan 2 (dua) buah salinan PPJB Nomor AX tanggal 26 April 2019 kepada HW. MI melakukan kesalahan dengan memberikan 2 (dua) buah salinan atas satu akta yang sama kepada satu pihak, yang mana seharusnya 1 (satu) buah salinan PPJB Nomor AX tanggal 26 April 2019 dan 1 (satu) buah salinan PPJB Nomor BX tanggal 26 April 2019 diberikan kepada EL, begitu juga kepada HW.

Pada bulan September 2019, EL tidak mendapat kejelasan mengenai uang yang akan dikembalikan oleh HW. Akhirnya EL pergi ke kantor MI untuk mengambil Objek Sengketa, namun ternyata Objek Sengketa telah diambil oleh HW dan diserahkan oleh MI pada tanggal 26 September 2019. EL juga baru mengetahui ternyata antara HW selaku pihak pertama dengan AM selaku pihak kedua telah dibuat Akta Kesepakatan Bersama Nomor BZ/Leg/2019 tanggal 26 April 2019 yang berisi jual beli antara HW dengan AM senilai Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah), akta mana telah dibuat addendum Nomor CZ/Leg/2019 tanggal 26 September 2019 yang menerangkan AM telah menyerahkan uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada HW.

EL juga kemudian mengetahui bahwa ternyata uang yang dikirimkan kepada SH sebesar Rp 1.050.000.000,- (satu miliar limapuluh juta rupiah) dibagi-bagi untuk kepentingan pribadi AM sebesar Rp 630.000.000,- (enamratus tigapuluh juta rupiah) dan SH sebesar Rp 420.000.000,- (empatatus duapuluh juta rupiah). EL lalu meminta AM, HW, dan SH untuk mengembalikan uang

yang telah diterima kepada EL, namun AM, HW, dan SH hanya janji-janji saja, sehingga EL melalui kuasa hukumnya melakukan somasi kepada AM, HW, dan SH, namun uang milik EL belum juga dikembalikan.

C. Jaminan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Istilah Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “*Zakerheid*”, sedangkan istilah “*Zakerheidsrecht*” digunakan untuk hukum jaminan atau hak jaminan. Jaminan adalah perikatan antara kreditur dengan debitur, dengan mana debitur memperjanjikan sejumlah asetnya kepada kreditur untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang kepada kreditur.³⁵ Hukum jaminan secara tertulis diatur dalam:

1. Buku II KUH Perdata, khususnya Pasal 1150-1160 tentang gadai dan Pasal 1162-1232 tentang hipotek,
2. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, khususnya Pasal 314-316 yang mengatur hipotek kapal laut,
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya dalam Pasal 51 dan Pasal 57,
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan
5. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Jaminan memiliki beberapa unsur yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Kaidah hukum

Kaidah hukum jaminan dapat berupa kaidah hukum tertulis seperti yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan,

³⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Edisi Revisi, Cetakan ke-2, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal. 75.

traktat, dan yurisprudensi. Selain yang tertulis, dapat pula berupa kaidah hukum tidak tertulis yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat, seperti yang terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.

2. Pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan merupakan subjek hukum yang membutuhkan fasilitas kredit atau utang dan menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Di lain pihak, penerima jaminan adalah subjek hukum yang memberikan kredit atau utang dan menerima penyerahan barang jaminan dari pemberi jaminan.

3. Jaminan

Jaminan yang diserahkan pada dasarnya dapat berupa jaminan material maupun jaminan *immaterial*. Jaminan material berupa hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Jaminan *immaterial* merupakan jaminan non kebendaan.

4. Fasilitas

Pemberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari kreditur.

Jaminan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memiliki akibat-akibat hukum, yaitu memiliki perjanjian pokok; hapusnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokok; jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian jaminan juga batal; perjanjian jaminan ikut beralih bersamaan dengan beralihnya perjanjian pokok; dan jika perutusan pokok beralih karena cessie atau subrogasi, maka perjanjian jaminan ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus.³⁶

Jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 KUH Perdata mencerminkan suatu jaminan

³⁶ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Cetakan ke-4, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 28.

umum. Kemudian Pasal 1132 KUH Perdata melanjutkan dan menyempurnakan bunyi Pasal 1131 KUH Perdata yang menegaskan persamaan kedudukan para kreditur, serta memberi kemungkinan diadakannya jaminan khusus jika ada kreditur yang memiliki alasan sah untuk didahulukan, baik karena ditentukan undang-undang maupun diperjanjikan.³⁷

1. Jaminan umum

Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan, segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.³⁸ Berdasarkan pernyataan pasal tersebut di atas, dapat diketahui bahwa jaminan umum mempunyai ciri para kreditur mempunyai kedudukan yang sama, tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya (kreditur konkuren); ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan; dan jaminan umum timbul karena undang-undang, antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu.

2. Jaminan khusus

Pasal 1132 KUH Perdata menyatakan, barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur dan hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.³⁹ Berdasarkan isi pasal tersebut, dapat dilihat bahwa ada kreditur yang didahulukan dari kreditur lainnya.

³⁷ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid 2*, (Jakarta: Ind.Hill Co, 2002), hal. 8.

³⁸ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1131.

³⁹ KUH Perdata, *Ibid.*, Pasal 1132.

Kemudian Pasal 1133 KUH Perdata memberi pernyataan yang lebih tegas lagi, yaitu hak untuk didahulukan di antara para kreditur muncul dari hak istimewa, gadai, dan hipotek. Jaminan khusus dibedakan menjadi:

a. Jaminan perorangan

Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara kreditur dengan orang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Dalam jaminan perorangan, penjamin atau penanggung utang tidak memberikan atau menunjuk benda tertentu sebagai jaminan kepada kreditur, melainkan hanya pernyataan menjamin atau mengikatkan diri dengan harta kekayaan yang ada untuk memenuhi kewajiban debitur pada waktunya dengan syarat-syarat tertentu.⁴⁰

b. Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Benda milik debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tak bergerak. Untuk benda bergerak, dapat dijaminakan dengan gadai dan fidusia. Di sisi lain, benda yang tidak bergerak, dapat dijaminakan dengan hak tanggungan atau hipotek. Ciri dari jaminan kebendaan yaitu merupakan hak mutlak atas suatu benda; kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur; dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun; selalu mengikuti benda di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite / Zakaaksgevolg*); mengandung asas prioritas, hak kebendaan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit*

⁴⁰ Atik Indriyani, "Aspek Hukum Personal Guaranty", *Jurnal Hukum Prioris*, Volume 1 No. 1 Tahun 2006, hal. 30.

de preference); dapat diperalihkan secara hipotik bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*).

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat karena salah satu atau kedua belah pihak memiliki janji yang belum dapat dipenuhi untuk membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3247 K/PDT/1987 menyatakan, PPJB dengan tekanan utang-piutang merupakan penyalahgunaan keadaan batal demi hukum. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3666 K/PDT/1992 tanggal 26 Oktober 1994 menyatakan, keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat atau menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Penggugat dinyatakan batal. Penyalahgunaan keadaan yang demikian lebih mengarah pada penyalahgunaan dalam hal keunggulan ekonomis maupun kejiwaan.⁴¹ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275 K/PDT/2004 tanggal 29 Agustus 2005 menyatakan, jual beli yang semula didasari utang-piutang adalah perjanjian semu, di mana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi.

D. Kesimpulan

Pembuatan PPJB pada dasarnya tidak boleh didasari dengan utang-piutang karena merupakan jenis perjanjian yang berbeda, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia

⁴¹ Dwi Fidhayanti, "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) sebagai Larangan dalam Perjanjian Syariah", *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Volume 9 No. 2 Tahun 2018, hal. 167.

Nomor 3247 K/PDT/1987, 3666 K/PDT/1992, dan 275 K/PDT/2004. Terkait dengan utang-piutang, seharusnya dilakukan dengan Akta Pengakuan Utang yang disertai dengan pemasangan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pembuatan PPJB di mana HW menjual kepada EL dan Kesepakatan Bersama di mana HW dapat membeli kembali dari EL dalam perkara *a quo* tidak tepat karena berbeda dengan apa yang disampaikan oleh AM ke EL, yaitu terkait utang-piutang.

Notaris sebagai pihak netral dalam menjalankan jabatannya perlu memberikan rambu-rambu yang harus diperhatikan para pihak terkait kesepakatan mereka atau melakukan penyuluhan hukum apabila diperlukan, dan menyaksikan penandatanganan akta ketika para pihak telah sepakat dengan keseluruhan isi akta. Notaris bertanggung jawab terhadap formalitas akta, namun tidak berarti Notaris hanya menuangkan kesepakatan dalam bentuk akta tanpa memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Notaris juga harus membantu meluruskan apabila terdapat kesalahpahaman atas kehendak salah satu atau kedua belah pihak, dalam perkara *a quo* keinginan AM untuk membuat PPJB, bukan perjanjian terkait utang-piutang.

BAB XIII

KEDUDUKAN AKTA AUTENTIK

A. Laporan

Laporan Polisi Nomor LP/B/922/XI/2021/SPKT/Polres Metro Jakarta Barat

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

NA, beralamat di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Pembeli (NA).

m e l a w a n :

ED, beralamat di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai ED.

Objek Sengketa

5 (lima) bidang tanah yang terletak di Jakarta yang dibeli Pembeli (NA) dari Penjual pada tahun 2010 dengan sertifikat tanah sebagai berikut (untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa):

Sertipikat Tanah	Ijin Mendirikan Bangunan	Pajak Bumi dan Bangunan	Surat Ketetapan Tata Kota
SHM nomor 0001/Jkt	001A/ IMB/2003	1234.1	001B/GSB/JB/ KD/IV/2003
SHM nomor 0002/Jkt	002A/ IMB/2003	1234.2	002B/GSB/JB/ KD/IV/2003
SHM nomor 0003/Jkt	003A/ IMB/2003	1234.3	003B/GSB/JB/ KD/IV/2003
SHM nomor 0004/Jkt	004A/ IMB/2003	1234.4	004B/GSB/JB/ KD/IV/2003
SHM nomor 0005/Jkt	005A/ IMB/2003	1234.5	005B/GSB/JB/ KD/IV/2003

Kronologi Perkara

Pembeli (NA) membeli Objek Sengketa kepada Penjual pada tahun 2010 dan telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 6 Januari 2012. Pada tanggal 12 Oktober 2015, Pembeli (NA) mengecek kepemilikan Objek Sengketa ke Kantor Pertanahan Jakarta dan berdasarkan surat keterangan pendaftaran tanah tanggal 3 November 2015 disebutkan bahwa Objek Segketa tercatat atas nama Penjual dan tanah tidak dalam keadaan sengketa. Kemudian pada tanggal 4 November 2015, Pembeli (NA) melakukan Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disebut AJB) atas Objek Sengketa yang dibelinya dari Penjual yakni SHM nomor xxx/Jkt, dengan Akta Jual Beli Nomor 0011/2015 tertanggal 4 November 2015; SHM nomor xxx/Jkt, dengan Akta Jual Beli Nomor 0012/2015 tertanggal 4 November 2015; SHM nomor xxx/Jkt, dengan Akta Jual Beli Nomor 0013/2015 tertanggal 4 November 2015; dan SHM nomor xxx/Jkt, dengan Akta Jual Beli Nomor 0014/2015 tertanggal 4 November 2015 (selanjutnya disebut SHM).

Pelaksanaan AJB atas SHM tersebut berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang dibuat oleh Notaris TWS di Kabupaten Jawa Barat, di mana dalam salah satu Pasal memberikan hak kuasa kepada Pembeli (NA) untuk bertindak sebagai Penjual untuk melakukan proses balik nama terhadap Objek Sengketa. Kemudian setelah proses balik nama selesai dan Sertipikat Objek Sengketa tercantum atas nama Pembeli (NA), dalam rentang waktu 3 (tiga) minggu setelah melakukan proses balik nama, Penggugat mendapatkan surat sita dari Polres Metro Objek Sengketa. Diketahui bahwa pada tanggal 2 April 2014, Tergugat (NY) telah membeli 10 (sepuluh) bidang tanah yang salah satunya merupakan tanah Objek Sengketa dan atas dasar tersebut

Pembeli (NA) dilaporkan ke Polres Metro atas tuduhan menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik Pasal 266 KUHP.

C. Bentuk Akta Autentik

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.⁴² Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna di pengadilan di mana akta tersebut adalah kesepakatan tertulis antarpihak dalam melakukan, berbuat, atau memperoleh sesuatu yang diwujudkan dalam suatu perjanjian tertulis.⁴³

Berdasarkan kewenangan dari UUJN, akta autentik memiliki 2 (dua) bentuk yaitu:

1. Akta *Partij* atau Akta Pihak

Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris, dalam praktik disebut Akta Pihak, yang berisi uraian, keterangan atau pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris. Akta ini memuat keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak dalam akta semua kehendaknya,

⁴² H.M. Arba, dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hal. 81.

⁴³ Habib Adjie dan Filianty, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Yang Telah Diberhentikan Secara Tidak Hormat Berdasarkan Pasal 13 UUJN tetapi Dinyatakan Tidak Bersalah Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali*, (Yogyakarta: Bintang Pusaka Madani, 2021), hal. 14.

misalnya Akta Kuasa Untuk Menjual, Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan lain-lain.⁴⁴ Eka Sumarningsih menyebutkan akta *partij* atau akta pihak yaitu akta yang dibuat di hadapan Notaris, artinya akta yang dibuat berdasarkan keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap Notaris dan keterangan atau perbuatan itu agar dikonstantir oleh Notaris untuk dibuatkan akta.⁴⁵ Suatu akta *partij* tidak mungkin tercipta tanpa adanya pihak dalam akta. Dengan demikian *partij* akta adalah akta yang dibuat atas kehendak para pihak (penghadap), Notaris hanya mengkonstantir kehendak para pihak dalam akta.⁴⁶

2. Akta *Relaas* atau Akta Pejabat

Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris dalam praktik Notaris disebut Akta *Relaas* atau Akta Berita Acara yang isinya berupa uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.⁴⁷ Eka Sumarningsih menyebut akta *relaas* atau akta pejabat, yaitu akta yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara autentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh notaris sendiri.⁴⁸ Dengan demikian *relaas* akta adalah akta yang dibuat oleh notaris berdasarkan apa yang dilihat, didengar secara langsung berdasarkan permintaan

⁴⁴ Agus Riyanto, *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, (Kepulauan Riau: CV Batam Publisher, 2018), hal. 41.

⁴⁵ Oemar Moechtar, *Teknik Pembuatan Akta.*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), hal.23

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Habib Adjie, *Penerapan Pasal 38 UUDN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, (Sleman: Bintang Pustaka Madani, 2021), hal. 16.

⁴⁸ Oemar Moechtar, *Loc. Cit.*,

pihak tertentu misal seperti Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Berita Acara Undian, Risalah Lelang, dan lain sebagainya.⁴⁹

D. Kesimpulan

Akta Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) merupakan akta autentik yang didasarkan pada ketentuan yang diatur oleh Undang-Undang. Ketentuan terkait akta notaris merupakan akta autentik diatur dalam) Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 junto Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (untuk selanjutnya disebut UUJN) sedangkan ketentuan terkait akta PPAT terkait akta autentik diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP 24/2016).

Berdasarkan kedua peraturan tersebut dijelaskan bahwa bentuk akta autentik ditentukan oleh Undang-Undang dan dibuat di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dalam hal ini Notaris dan PPAT. Dalam contoh kasus di atas dijelaskan bahwa seorang Pembeli (NA) yang telah membeli beberapa bidang tanah dari seorang penjual dan telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) pada tahun 2012 di hadapan Notaris. Dalam PPJB tersebut disebutkan bahwa pihak penjual menjamin bahwa Objek Jual Beli sebidang tanah tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa, di mana penjual pada saat menandatangani PPJB menjamin bahwa tanah yang dijualnya dalam keadaan bebas sengketa kepada pembeli. Kemudian pada tahun 2015, Pembeli

⁴⁹ *Ibid.*

(NA) yang didasarkan PPJB antara Pembeli (NA) dan penjual tahun 2012 meningkatkan PPJB miliknya menjadi AJB untuk mengurus proses balik nama sertifikat atas tanah yang dibelinya. Pada proses peningkatan PPJB menjadi AJB, Pembeli (NA) mengecek status tanah Objek Sengketa tersebut dan dinyatakan bersih oleh Kantor Pertanahan Jakarta.

Dalam hal ini tindakan yang dilakukan oleh Pembeli (NA) dan PPAT yang memproses balik nama Sertipikat Objek Sengketa sudah benar yakni meskipun PPJB yang dibuat di hadapan notaris sudah dituliskan bahwa pihak penjual menjamin bahwa Objek Jual Beli sebidang tanah tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa dan PPAT pada saat memproses AJB yang didasarkan oleh PPJB seyogyanya mengecek status sengketa tanah di Kantor Pertanahan setempat untuk meminimalisir terjadinya sengketa. Namun pada kasus ini meskipun Pembeli (NA) sudah mengecek di Kantor Pertanahan setempat dengan status tanah bebas sengketa, tetap saja ada pihak-pihak tertentu yang dengan sengaja maupun tidak sengaja menempati tanah atau objek sengketa sehingga status tanah tersebut menjadi sengketa yang tidak tercatat di Kantor Pertanahan setempat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, Filianty. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Yang Telah Diberhentikan Secara Tidak Hormat Berdasarkan Pasal 13 UUJN tetapi Dinyatakan Tidak Bersalah Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali*. (Yogyakarta: Bintang Pusaka Madani, 2021).
- _____. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama, 2008).
- _____. *Penerapan Pasal 38 UUJN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*. (Sleman: Bintang Pustaka Madani, 2021).
- _____. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. (Bandung: Refika Aditama, 2017).
- Apeldoorn, L.J. van. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983).
- Arba, H.M., Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Cetakan ke-4. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012).
- Black, Ann. "Judicial Independence Impartiality and Integrity in Brunei Darussalam". *Asia-Pacific Judiciaries: Independence, Impartiality and Integrity*, Vol. 8, No. 2 (December 2017).

- Ehrlich, Eugen, Klaus A. Ziegert. *Fundamental Principles of the Sociology of Law*. (Cambridge: Harvard University Press, 1936).
- Fidhayanti, Dwi. “Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Larangan dalam Perjanjian Syariah”. *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Volume 9 No. 2 (2018.)
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid 2*. (Jakarta: Ind.Hill Co, 2002).
- Holijah, *Studi Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan ke-1 (Jakarta: Prenada Media, 2021).
- HS, Salim. *Hukum Kontrak, Teori & Praktik Penyusunan Kontrak*. Cetakan ke-14. (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).
- Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*.
 _____. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)*.
 _____. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)*.
- Indriyani, Atik. “Aspek Hukum Personal Guaranty”. *Jurnal Hukum Prioris*, Volume 1 No. 1 (2006).
- Kamelo, Muhaymiyah Tan, *et. al*. “Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja”. *USU Law Journal*, Vol. 5, No. 1 (Januari 2017).
- Kryger, Martin. “Law as Tradition”. *Journal of Law and Philosophy*, Vol. 5, No. 2 (1986).

- Moechtar, Oemar. *Teknik Pembuatan Akta*. (Surabaya: Airlangga University Press, 2017).
- Narsudin, Udin. “Utang Piutang yang Dibalut dengan Pengikatan Jual Beli dan Akibat Hukum Terhadap Notaris”. (makalah yang dibawakan pada Webinar INC x Notarindo, Juli 2021).
- Pramono, Deddy. “Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia”. *Lex Jurnalica*, Vol. 12, No. 3 (Desember 2015).
- Prawirohamidjojo, R. Soetojo, Marthalena Pohan. *Hukum Orang dan Keluarga (Personen en Familie-Recht)*. (Surabaya: Airlangga University Press, 1991).
- Riyanto, Agus. *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*. (Kepulauan Riau: CV Batam Publisher, 2018).
- Saranaung, Fredrik Mayore. “Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”. *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 1 (Januari-Februari 2017).
- Sesung, Rusidanto, *et. al.* *Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris*. (Surabaya: RA De Rozarie, 2017).
- Sinaga, Sahat Hangoluan Maruli Tua. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. (Bekasi: Pustaka Sutra, 2007).
- Soesanto, R. “Tugas, Kewajiban dan Hak-Hak Notaris, Wakil (Notaris Sementara)”. Dalam Rusidanto Sesung *et. al.* *Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris*. (Surabaya: RA De Rozarie, 2017).
- Sofyan, Syafran. *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum RENVOI Jembatan Informasi Rekan*, (Jakarta: Jurnal Renvoi Mediatama, 2012).
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Edisi Revisi, Cetakan ke-2. (Jakarta: Djambatan, 1997).

Tobing, G.H.S. Lumbun. “Peraturan Jabatan Notaris”. Dalam Rusidanto Sesung *et. al. Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris*. (Surabaya: RA De Rozarie, 2017).

BIODATA PENULIS

Dr. Benny Djaja, SH., SE., MM., Sp.N., MRE., M.Hum., M.Kn.

Penulis dilahirkan di Ulu Siau, Sulawesi Utara pada tanggal 22 Agustus tahun 1963, Penulis memulai Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Udayana lulus sebagai Sarjana Hukum, Pada saat yang sama, Penulis juga mengambil Pendidikan ke Fakultas Ekonomi Universitas Pendidikan Nasional di Denpasar, Bali dan lulus sebagai Sarjana Ekonomi pada tahun 1988. Penulis-pun kemudian melanjutkan pendidikannya ke jenjang Strata 2, dalam Program Studi Magister Manajemen di Universitas Gadjah Mada di Yogyakarta sambil menempuh Pendidikan Program Studi Notariat di Fakultas Hukum Gadjah Mada Yogyakarta.

Selain itu, karena ketertarikan Penulis terhadap bidang Real Estate, Penulis pun menempuh Pendidikan Real Estate di Central Architectur of Urban Studies Jakarta pada tahun 2001, dan mendapat gelar Magister Real Estate.

Kemudian Penulispun melanjutkan Pendidikan di Universitas Tarumanegara dan lulus sebagai Magister Humaniora pada tahun 2002, dan melanjutkan kembali pendidikannya di bidang Notariat dan lulus sebagai Magister Kenotariatan dari Universitas Indonesia pada tahun 2003, dan melanjutkan Pendidikan sebagai Doktor Ilmu Hukum dari Universitas Padjajaran Bandung pada tahun 2009.

Saat ini, Penulis berprofesi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Barat dan juga sebagai Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta Barat.