

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Salinan Akta Yang Dibuatnya Tanpa Adanya Bukti Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 07/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017)

Ranty Dwiroyani dan Widodo Suryandono

Abstrak

Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta yang sama bunyinya dengan asli akta atau minuta akta. Apabila dalam minuta akta terdapat cacat hukum, maka begitu juga dengan salinan aktanya. Pokok permasalahan dalam jurnal ini adalah mengenai keabsahan salinan akta yang dibuat oleh notaris tanpa adanya bukti kepemilikan tanah, dan tanggung jawab notaris terhadap akibat dari perbuatannya tersebut. Permasalahan itu terjadi karena dalam kasus putusan nomor 07/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017, bukti kepemilikan atas tanah kavling berupa Surat *Occupatie Vergunning* yang menjadi objek dalam akta tidak ada, namun pembuatan akta tetap dilakukan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dan jenis data yang digunakan berasal dari data sekunder, terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Tipologi penelitian ini dari sudut sifatnya termasuk penelitian eksplanatoris, dan teknik pengumpulan data dalam penelitian ini berupa studi dokumen. Serta metode analisis data yang digunakan adalah analitis kualitatif. Hasil penelitian jurnal ini adalah akta yang dibuat tanpa adanya bukti kepemilikan tanah akan menimbulkan konsekuensi hukum yaitu akta batal demi hukum. Dan atas perbuatan tersebut, notaris dapat dikenakan sanksi perdata yaitu penggantian biaya, ganti rugi dan bunga apabila pihak yang menderita kerugian menuntut notaris. Selain itu, notaris juga dapat dikenakan sanksi administratif menurut undang-undang jabatan notaris dan kode etik notaris.

Kata kunci: Salinan Akta, Bukti Kepemilikan Tanah, Surat Occupatie Vergunning.

The Notary's Responsibility for The Copy of The Deed He Made Without Evidence of Land Ownership (Case Study of The Decision of The Notary Regional Inspectorate of Daerah Khusus Ibukota Jakarta Number 07/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017)

Abstract

A copy of the deed is a word for word copy of all deeds that are the same as the original deed or minuta deed. If there is a legal defect in the minuta deed, so is the copy of the deed. The main problem in this journal is about the validity of the copy of the deed made by the notary without any evidence of land ownership, and the notary's responsibility for the consequences of his actions. The problem occurs because in the case of decision number 07/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017, evidence of land ownership in the form of an Occupatie Vergunning Letter which is the object of the deed does not exist, but the deed is still made. This research is a normative juridical research and the type of data used comes from secondary data, consisting of primary legal material and secondary legal material. The

typology of this research is from an angle of nature including explanatory research, and data collection techniques in this study is a document study. As well as the data analysis method used is qualitative analytical. The results of this journal are deeds made without evidence of land ownership will have legal consequences, namely the deed null and void. And for these actions, the notary may be liable to civil sanctions if the party suffering from the loss demands reimbursement of costs, compensation and interest. In addition, the notary may also be subject to administrative sanctions according to the notary office and notary codes.

Keywords: Copy of Deed, Evidence of Land Ownership, Occupatie Vergunning Letter.

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Notaris sebelum membuat akta seharusnya dapat memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang hendak membuat akta tersebut, dan bersikap saksama dalam mengkaji setiap aspek hukum yang berkaitan dengan tanah misalnya mengenai hak atas tanah yang menjadi objek dalam Akta PPJB. Hal ini disebabkan karena apabila Akta PPJB mengandung cacat hukum yang disebabkan karena objek dalam perjanjian, maka dapat menimbulkan konsekuensi akta menjadi batal demi hukum. Selain itu juga apabila Akta PPJB tersebut tidak dibuat dalam bentuk sebagaimana ditentukan dalam UUJN, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Penulisan jurnal ini bertujuan untuk memberikan pemahaman mengenai syarat agar suatu akta memperoleh keautentisitasannya dan juga syarat sahnya perjanjian. Sehingga dapat mengetahui keabsahan salinan akta yang dibuat oleh notaris apabila tidak adanya bukti kepemilikan tanah dan tanggung jawab notaris terhadap akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut. Kemudian juga digunakan sebagai penelitian lanjutan bagi peneliti berikutnya mengenai analisis terhadap Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Nomor 07/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017.

Dengan demikian, penelitian jurnal ini akan membahas dan menganalisis apakah akibat hukum terhadap salinan akta yang dibuat oleh notaris tanpa adanya bukti kepemilikan tanah dan tanggung jawab notaris terhadap akibat yang timbul tersebut dengan judul jurnal "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Salinan Akta Yang Dibuatnya Tanpa Adanya Bukti Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 07/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017)".

2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana keabsahan salinan akta yang dibuat oleh notaris tanpa adanya bukti kepemilikan tanah dalam kasus Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 07/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017?
- b. Bagaimana tanggung jawab notaris terhadap akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut?

3. Metode Penelitian

Bentuk penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Metode ini erat kaitannya pada penggunaan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan melalui studi dokumen, dan data yang terkait dengan penelitian ini antara lain adalah literatur-literatur para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. Data sekunder yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi berbagai peraturan perundang-

undangan terkait yaitu undang-undang, hingga peraturan pelaksanaannya, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain buku-buku, artikel, makalah, dan tesis yang mempunyai kaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Tipologi penelitian ini dari sudut sifatnya termasuk penelitian eksplanatoris, yaitu suatu penelitian yang tujuannya menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala dengan bertitik tolak pada undang-undang. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analitis kualitatif yaitu data yang diperoleh setelah disusun secara sistematis, untuk kemudian dianalisis secara kualitatif dalam bentuk uraian, agar dapat ditarik kesimpulan untuk dapat dicapai kejelasan mengenai permasalahan yang akan diteliti. Hasil dari penelitian kepustakaan tersebut akan dipergunakan untuk menganalisis data, kemudian menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

4. Sistematika Penulisan

Jurnal ini dibagi menjadi tiga bagian. Bagian pertama adalah pendahuluan, yang berisi latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan. Kemudian, bagian kedua memuat hasil penelitian dan pembahasan mengenai kasus posisi dalam Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Nomor 07/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017, analisis mengenai keabsahan salinan akta yang dibuat oleh notaris tanpa adanya bukti kepemilikan tanah berdasarkan kasus putusan tersebut, serta analisis mengenai tanggung jawab notaris terhadap akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut. Bagian terakhir adalah penutup, yang berisi simpulan dan saran.

B. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tanggal 20 Desember 2011

Penandatanganan 16 akta antara Pihak Pelapor (Sartje Rory Momongan) selaku Pihak Penjual dengan Crhrysan Yuliani Gunawan Direktur PT. Alam Jaya Perkasa selaku Pihak Pembeli di hadapan Terlapor (Adi Triharso, S.H. Notaris di Jakarta Selatan).
Objek perjanjian berupa tanah kavling Nomor 19-20 di Jl. MT. Haryono.

Pada saat penandatanganan, bukti autentik yang berhubungan dengan objek tanah kavling yaitu berupa Surat *Occupatie Vergunning* Nomor 51/Dir/64 tanggal 20 Oktober 1964 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot, yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta tidak ada, namun pembuatan akta oleh Terlapor tetap dilanjutkan.

Tanggal 19 Juli 2008

Pelapor telah menandatangani Akta PPJB di hadapan Notaris Sri Dewi, S.H. dengan objek tanah kavling tersebut, namun Pelapor dengan Cipto Sulistio selaku Pihak Pembeli terdahulu sepakat untuk membatalkan akta itu.

Setelah Akta PPJB terdahulu dibatalkan, Pelapor meminta asli Surat *Occupatie Vergunning* dan bukti kwitansi yang dititipkan kepada Notaris Sri Dewi namun menurut keterangan Notaris dokumen tersebut telah dikembalikan.

Menurut keterangan Pelapor, pada saat penandatanganan tanggal 20 Desember 2011, selain tidak adanya bukti autentik yang menjadi dasar pembuatan akta, akta tersebut juga tidak dibacakan di hadapan para penghadap, serta tidak adanya 2 (dua) orang saksi yang menyaksikan.

Terlapor mengeluarkan Salinan Akta tanggal 20 Desember 2011, yaitu:

1. Perjanjian Penyelesaian Nomor 34;
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35;
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36.

Kasus ini bermula pada tanggal 20 Desember 2011 di Hotel Kartika Candra Jalan Gatot Subroto Jakarta Selatan, ketika terjadi penandatanganan 16 (enam belas) akta antara pemilik tanah yaitu Pihak Ahli Waris dari Herman Siwy, bernama Adolf Siwy, Jen Siwy, dan Sartje Rory Momongan (selaku penerima kuasa dan juga sebagai Pelapor dalam kasus ini) dengan Direktur PT. Alam Jaya Perkasa bernama Chrysan Yuliani Gunawan (untuk selanjutnya disebut Pihak Pembeli) di hadapan Notaris Adi Triharso, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan (untuk selanjutnya disebut Terlapor).

Dari 16 (enam belas) akta yang telah ditandatangani tersebut, Pelapor maupun Pihak Ahli Waris mendapatkan 3 (tiga) salinan akta, yaitu berupa:

1. Akta Perjanjian Penyelesaian tanggal 20 Desember 2011 Nomor 34;
2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 2011 Nomor 35; dan
3. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 2011 Nomor 36.

Ketiga akta tersebut berkaitan dengan objek tanah kavling Nomor 19-20 di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan (untuk selanjutnya disebut objek tanah kavling).

Menurut keterangan Pelapor, saat terjadi penandatanganan 16 (enam belas) akta tersebut, bukti autentik yang berhubungan dengan objek tanah kavling yaitu berupa Surat *Occupatie Vergunning* Nomor 51/Dir/64 tanggal 20 Oktober 1964 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot, yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta tidak ada, namun pembuatan akta oleh Terlapor tetap dilanjutkan. Sehingga Pelapor merasa sangat dirugikan akibat tindakan Terlapor, karena dianggap berpihak kepada Pihak Pembeli.

Bahwa pada tanggal 25 Desember 2011, Pelapor pernah dilaporkan ke Polres Jakarta Selatan oleh Adolf Siwy dan Jen Siwy, yang semuanya ini diduga didanai oleh Pihak Pembeli, atas tuduhan menggelapkan asli Surat *Occupatie Vergunning*, namun setelah dilanjutkan dengan gelar perkara di Kantor Wassidik Mabes Polri, saudara Pelapor dinyatakan menang dan dikatakan tidak mengandung unsur pidana. Serta setelah perkara dilanjutkan, oleh Jaksa Penuntut Umum Memori Kasasi di mana Putusan Kasasi tanggal 18 November 2015 dengan amar putusan "Menolak Permohonan Kasasi", yang artinya permohonan kasasi

dari Pemohon Kasasi/Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan ditolak dan Pelapor dinyatakan menang.

Mengacu pada Putusan Nomor 1070 K/PID/2015, diketahui bahwa sebelum penandatanganan Akta PPJB tanggal 20 Desember 2011, Pelapor telah menandatangani Akta PPJB pada tanggal 19 Juli 2008 dengan objek tanah kavling yang sama di hadapan Notaris Sri Dewi. Namun Pelapor selaku Pihak Penjual dan Cipto Sulistio selaku Pihak Pembeli terdahulu sepakat untuk membatalkan akta tersebut karena suatu alasan tertentu. Setelah perjanjian tersebut dibatalkan, Pelapor meminta asli Surat *Occupatie Vergunning* dan bukti kwitansi yang dititipkan kepada Notaris Sri Dewi, namun menurut keterangan Notaris dokumen tersebut telah dikembalikan. Sehingga semenjak saat itu, sampai dengan terjadinya penandatanganan Akta PPJB pada tanggal 20 Desember 2011, bukti autentik yang berhubungan dengan objek tanah kavling sebagai dasar pembuatan akta tersebut tidak diketahui keberadaannya.

Berdasarkan hal tersebut, menurut keterangannya Pelapor maupun Pihak Ahli Waris sebelum penandatanganan akta juga telah menyampaikan kepada Pihak Pembeli dan Terlapor bahwa asli Surat *Occupatie Vergunning* tersebut harus ada terlebih dahulu. Namun Pihak Pembeli maupun Terlapor mengabaikannya, dan akta-akta tetap ditandatangani meskipun saat itu asli Surat *Occupatie Vergunning* tidak dapat diperlihatkan dan tidak diketahui keberadaannya. Dan juga pada saat penandatanganan, Pelapor mengatakan bahwa Terlapor tidak membacakan akta tersebut di hadapan para pihak, serta tidak ada 2 (dua) orang saksi yang seharusnya ikut menyaksikan penandatanganan akta.

Selanjutnya Pelapor juga mengatakan, sampai sekarang Pihak Ahli Waris yang ikut menandatangani akta, tidak pernah mendapatkan salinan akta-akta tersebut. Meskipun menurut keterangan Terlapor secara lisan bahwa 16 (enam belas) akta tersebut tidak pernah diterbitkan karena cacat hukum, namun pada kenyataannya Pelapor bisa mendapatkan fotokopi akta tanggal 20 Desember 2011 Nomor 34, 35, dan 36, yang diterbitkan oleh Terlapor dan telah dipakai oleh Pihak Pembeli untuk berurusan dengan Gelora Bung Karno.

Selain itu, sejak dilakukannya penandatanganan 16 (enam belas) akta hingga sampai saat ini, tidak ada realisasi pembayaran yang diterima oleh Pihak Pelapor dari Pihak Pembeli, sebagaimana tertuang dalam isi akta. Sehingga Pelapor sangat dirugikan di mana Pelapor sudah mengurus tanah tersebut sampai menang dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Dan dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara melawan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, PT. Bank Mandiri dan PT. Indomobil Suzuki Internasional yang telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2702/Tebet Kavling Nomor 19 atas nama PT. Bank Mandiri Persero dan Nomor 3296/Tebet Barat atas nama PT. Indomobil Suzuki Internasional, sudah dicabut dan dibatalkan serta telah diumumkan lewat koran pada tanggal 19 Desember 2013.

Bahwa pada tanggal 18 April 2013 melalui kuasa hukum dari Advocates W.H. Koesoemaningrat, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan & Associates telah mengirim surat dengan Nomor 01/WH&A/SOMASI/IV/2013 perihal Somasi I (pertama) kepada Terlapor, namun sampai saat ini tidak ada jawaban lisan maupun tertulis dari Pihak Terlapor. Dan mengenai perbuatan Terlapor mengeluarkan salinan akta tanggal 20 Desember 2011 Nomor 34, 35 dan 36 tersebut telah membuat Pihak Pelapor mengalami kerugian sebesar Rp.30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah) dan menuntut kerugian materiil kepada Terlapor sebesar Rp.30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah).

Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan sebelumnya, pada tanggal 29 Februari 2016, Sartje Rory Momongan (sebagai Pihak Pelapor) menyampaikan suratnya tertanggal 24 Februari 2016 kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Jakarta Selatan perihal Laporan Dugaan Pelanggaran Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto Kode Etik Notaris, yang

ditujukan kepada Notaris Adi Triharso, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan (sebagai Pihak Terlapor).

Atas laporan dari Pelapor tersebut, dalam keterangannya Terlapor mengatakan sebagai berikut:

1. Bahwa benar akta yang dibuat oleh Terlapor pada tanggal 20 Desember 2011 sebanyak 16 (enam belas) akta dan penandatanganan akta dilakukan oleh Pihak Ahli Waris dari Herman Siwy, bernama Adolf Siwy, Jen Siwy, dan Sartje Rory Momongan (selaku penerima kuasa dan juga sebagai Pelapor dalam kasus ini) dengan Direktur PT. Alam Jaya Perkasa bernama Chryasant Yuliani Gunawan (selaku Pihak Pembeli), bertempat di Hotel Kartika Candra Jalan Gatot Subroto Jakarta Selatan;
2. Terlapor memberikan keterangan secara lisan bahwa akta yang berjumlah 16 (enam belas) tersebut tidak pernah diterbitkan karena cacat hukum;
3. Keterangan Terlapor di depan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris DKI Jakarta yaitu berusaha akan mengupayakan damai di antara kedua belah pihak, dengan menemui Pihak Pembeli yaitu Chryasant Yuliani Gunawan.

Atas keterangan dari Pihak Pelapor dan Pihak Terlapor sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris DKI Jakarta berpendapat sebagai berikut:

Bahwa benar Pelapor selaku pihak yang melaporkan sudah datang memenuhi panggilan Majelis Pemeriksa Notaris untuk memberikan keterangan secara lisan dan tertulis tentang kronologi pembuatan akta tertanggal 20 Desember 2011 yang berjumlah 16 (enam belas) akta dengan membawa bukti-bukti yang dimiliki. Dan juga benar Terlapor sudah datang memenuhi panggilan Majelis Pemeriksa Notaris untuk memberikan keterangan di depan Majelis Pemeriksa Notaris.

Bahwa benar menurut keterangan Pelapor, saat terjadi penandatanganan 16 (enam belas) akta tersebut, bukti autentik yang berhubungan dengan objek tanah kavling Nomor 19-20 di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan Nomor 51/Dir/64 tanggal 20 Oktober 1964 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot, sebagai dasar pembuatan akta tidak ada. Dan benar sejak penandatanganan 16 (enam belas) akta hingga sampai saat ini, tidak ada realisasi pembayaran yang diterima oleh Pihak Pelapor dari Pihak Pembeli sebagaimana tertuang dalam isi akta.

Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan sebelumnya, menurut pendapat Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris DKI Jakarta, akta yang dibuat oleh Pihak Terlapor cacat hukum. Meskipun keterangan dari Terlapor secara lisan menyatakan bahwa akta yang berjumlah 16 (enam belas) tersebut tidak pernah diterbitkan karena cacat hukum, namun pada kenyataannya terdapat 3 (tiga) akta yang diterbitkan Terlapor dan telah beredar di instansi lainnya yaitu di Gelora Bung Karno. Ketiga akta yang dimaksud, yaitu:

1. Akta Perjanjian Penyelesaian tanggal 20 Desember 2011 Nomor 34;
2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 2011 Nomor 35; dan
3. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 2011 Nomor 36.

Bahwa benar pada tanggal 25 Desember 2011, Pelapor dilaporkan Polres Jakarta Selatan dengan tuduhan menggelapkan asli Surat *Occupatie Vergunning*, namun setelah dilanjutkan dengan gelar perkara di Kantor Wassidik Mabes Polri, saudara Pelapor dinyatakan menang dan dikatakan tidak mengandung unsur pidana. Serta setelah perkara dilanjutkan, oleh Jaksa Penuntut Umum Memori Kasasi di mana Putusan Kasasi tanggal 18 November 2015 dengan amar putusan "Menolak Permohonan Kasasi", yang artinya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan ditolak dan Pelapor dinyatakan menang.

Bahwa menurut keterangan Terlapor di hadapan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris DKI Jakarta, akan mengupayakan damai untuk kedua belah pihak di mana Terlapor akan menemui Pihak Pembeli yaitu Chryasant Yuliani Gunawan, dan segera menindaklanjuti upaya

damai tersebut, namun sampai saat ini (sudah satu bulan lebih) Terlapor tidak pernah menghubungi dan memberikan keterangan apapun baik secara lisan maupun tertulis kepada pihak Majelis Pemeriksa.

Berdasarkan kesimpulan-kesimpulan di atas, maka Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris DKI Jakarta merekomendasikan bahwa:

Terlapor melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: “dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Adapun dalam bagian pertimbangan hukumnya, yaitu:

Menimbang bahwa Pelapor merasa dirugikan karena terbitnya akta tanggal 20 Desember 2011, yaitu Akta Perjanjian Penyelesaian Nomor 34; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli 2011 Nomor 35; dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36, yang dibuat oleh Terlapor;

Menimbang bahwa Pelapor mendalilkan dalam pengaduannya bahwa Terlapor telah melanggar Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka yang demikian bisa mendapatkan sanksi sesuai hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa Pelapor dapat membuktikan dalil Pelapor, dan pengaduan yang diajukan oleh Pelapor sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : M.02.PR.08.10 Tahun 2004.

Menimbang bahwa Pihak Terlapor telah diperiksa oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris Jakarta Selatan dan dituangkan dalam Surat Majelis Pengawas Daerah Nomor 01 Tahun 2016. Dan hasil sidang Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada hari Rabu, tanggal 25 Oktober 2017 sudah kuorum karena dihadiri oleh 3 (tiga) unsur anggota Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris.

Dan berdasarkan pertimbangan hukumnya, Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah memberikan putusan tentang laporan pengaduan masyarakat bernama Sartje Rory Momongan tersebut, yaitu:

- “1. Pengaduan Pelapor telah cukup bukti;
2. Terlapor telah melanggar UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) butir a;
3. Memberikan sanksi teguran tertulis kepada Terlapor.”

1. Analisis Keabsahan Salinan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Tanpa Adanya Bukti Kepemilikan Tanah

Dalam kasus Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 07/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017, diketahui bahwa telah terjadi penandatanganan 16 (enam belas) akta antara pemilik tanah yaitu Pihak Ahli Waris dari Herman Siwy, bernama Adolf Siwy, Jen Siwy, dan Sartje Rory Momongan (selaku penerima kuasa dan juga sebagai Pelapor dalam kasus ini) dengan Direktur PT. Alam Jaya Perkasa bernama Crhrysant Yuliani Gunawan (untuk selanjutnya disebut Pihak Pembeli) di hadapan Notaris Adi Triharso, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan (untuk selanjutnya disebut Terlapor).

Dan fakta selanjutnya bahwa menurut keterangan Pelapor, saat terjadi penandatanganan 16 (enam belas) akta tersebut, bukti autentik yang berhubungan dengan objek tanah kavling yaitu berupa Surat *Occupatie Vergunning* Nomor 51/Dir/64 tanggal 20 Oktober 1964 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot, yang digunakan sebagai dasar

pembuatan akta tidak ada, namun pembuatan akta oleh Terlapor tetap dilakukan. Dan juga sebelum penandatanganan akta, Pelapor dan Pihak Ahli Waris juga telah menyampaikan kepada Pihak Pembeli dan Terlapor bahwa asli Surat *Occupatie Vergunning* tersebut harus ada terlebih dahulu, namun Pihak Pembeli dan Terlapor tetap mengabaikannya.

Dari 16 (enam belas) akta yang telah ditandatangani tersebut, Pelapor maupun Pihak Ahli Waris mendapatkan 3 (tiga) salinan akta, yaitu berupa:

1. Akta Perjanjian Penyelesaian tanggal 20 Desember 2011 Nomor 34;
2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 2011 Nomor 35; dan
3. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 2011 Nomor 36.

Ketiga akta tersebut berkaitan dengan objek tanah kavling Nomor 19-20 di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan (untuk selanjutnya disebut objek tanah kavling). Meskipun menurut keterangan Terlapor secara lisan bahwa 16 (enam belas) akta tersebut tidak pernah diterbitkan karena cacat hukum, namun pada kenyataannya Pelapor bisa mendapatkan fotokopi akta tanggal 20 Desember 2011 Nomor 33, 34, dan 35, yang diterbitkan oleh Terlapor dan telah dipakai oleh Pihak Pembeli untuk berurusan dengan Gelora Bung Karno. Dan dengan terbitnya ketiga akta tersebut, Pelapor merasa dirugikan.

Dari kasus di atas dapat disimpulkan bahwa Terlapor telah mengeluarkan salinan akta, di antaranya yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Berdasarkan Pasal 1 ayat (9) UUJN, “salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.”¹ Dari pengertian tersebut, berarti salinan akta berisikan kata demi kata yang sama bunyinya dengan asli akta (minuta akta). Sehingga apabila dalam minuta akta terdapat cacat hukum, maka begitu juga dengan salinan aktanya. Perbedaannya yaitu pada minuta akta terdapat tanda tangan para penghadap, saksi dan notaris, serta disimpan sebagai bagian protokol notaris. Sedangkan salinan akta tidak terdapat tanda tangan para penghadap dan saksi, melainkan hanya tanda tangan notaris yang dibubuhkan dengan cap stempel notaris serta diberikan kepada para pihak yang terkait dalam akta.

Mengenai pemberian salinan akta kepada para pihak, Pasal 54 UUJN mengatur bahwa:

Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, *grosse* akta, salinan akta atau kutipan akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.²

Salinan akta yang dikeluarkan oleh Terlapor yaitu berupa Akta PPJB. Mengenai kewenangan Terlapor selaku notaris dalam membuat Akta PPJB, sudah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, yang mengatakan bahwa “notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”.³ Kewenangan notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu membuat akta-akta yang bukan merupakan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), salah satunya yaitu Akta PPJB.

Akta PPJB adalah “perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum terjadinya jual beli”⁴

¹ Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 ayat (9).

² *Ibid.*, Ps. 54.

³ *Ibid.*, Ps. 15 ayat (2).

⁴ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 29.

misalnya karena objek jual beli belum bersertifikat. Apabila objek jual beli belum bersertifikat maka harus dilakukan pendaftaran tanah (pensertifikatan) dengan mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali. Dan terkait hal itu, tujuan dibuatnya Akta PPJB yaitu untuk mengikat perjanjian pendahuluan jual beli tanah tersebut dan juga guna mendapatkan pembuktian yang sempurna dikarenakan akta notaris yang bersifat autentik. Hal ini semata-mata diperbolehkan dikarenakan adanya asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme.

Akta PPJB dibuat di hadapan notaris berdasarkan kesepakatan para pihak, dan belum mengakibatkan perpindahan atau peralihan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”⁵

Berdasarkan hal tersebut, jual beli yang mengakibatkan adanya peralihan hak atas tanah yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan dalam penjelasan Pasal 37 ayat (2) menyebutkan bahwa “ketentuan terhadap Pasal 37 ayat (1) dapat dikecualikan untuk daerah-daerah tertentu yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara. Hal ini bertujuan untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.”

Ketentuan dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diuraikan di atas sesungguhnya tidak mengatur mengenai sah atau tidaknya Akta PPJB, di mana akta tersebut merupakan suatu perjanjian pengikatan yang mendahului sebelum dibuatnya AJB di hadapan PPAT. Dan juga sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli hak atas tanah di Indonesia. Hal ini berbeda dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) yang mengatur mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, yaitu:⁶

- “1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.”

Sehingga untuk mengisi kekosongan hukum itulah, maka pasal-pasal pada Buku III KUHPPerdata yang berkaitan dengan pengaturan agraria khususnya Pasal 1320 KUHPPerdata dapat tetap menjadi sebuah konsep hukum, karena menyangkut hal yang urgen berupa praktik transaksi yang lazim diadakan dalam masyarakat terhadap objek berupa hak atas tanah, yaitu

⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37 ayat (1).

⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirosudibio, cet. 34, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Ps. 1320.

dalam hal ini berupa transaksi PPJB.⁷

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, mengenai keabsahan salinan Akta PPJB yang dibuat oleh Terlapor, dapat ditentukan dengan apakah akta tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Adapun syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdota, terbagi menjadi:

1. Syarat Subjektif

Syarat subyektif adalah syarat-syarat yang berkaitan dengan orang yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan, dengan pengertian bahwa setiap saat dapat dimintakan pembatalannya. Akan tetapi, perjanjian yang telah dibuat tetap akan mengikat para pihak selama tidak dimintakan pembatalan perjanjian oleh pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Adapun syarat-syarat subjektif terdiri dari:⁸

“a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing pihak mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, dan penipuan. Persetujuan tersebut dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam. Kesepakatan kedua belah pihak harus diberikan secara bebas. Dalam hukum perjanjian terdapat tiga sebab yang membuat kesepakatan tidak bebas, yaitu paksaan, kekhilafan, dan penipuan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Cakap menurut hukum maksudnya adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, antara lain:⁹

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tersebut (ketentuan mengenai seorang perempuan yang tidak cakap untuk membuat perjanjian telah dicabut dengan adanya Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan).”

2. Syarat Objektif

Syarat objektif adalah syarat-syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Akibat dari batal demi hukum menyebabkan perjanjian tersebut dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan. Oleh karena itu, pihak yang satu tidak dapat menuntut pihak yang lain di depan hakim karena dasar hukumnya tidak ada. Adapun syarat-syarat objektif terdiri dari:¹⁰

“a. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu

⁷ Supriyadi, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan,” <https://arenahukum.ub.ac.id/index.php/arena/article/viewFile/318/268>, diakses 10 Desember 2018.

⁸ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 23.

⁹ Subekti dan Tjirosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1330.

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 45-47.

perjanjian atau hal-hal apa saja yang diperjanjikan atau hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak yang diperjanjikan. Apabila di dalam suatu perjanjian tidak mengandung sesuatu hal tertentu, dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena tidak terang mengenai apa yang diperjanjikan oleh masing-masing pihak.

b. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal bukanlah dimaksudkan sebagai sesuatu yang ^{[[[SE]]]}menyebabkan seseorang membuat perjanjian. Akan tetapi, yang dimaksudkan dengan sebab atau causa yang halal dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hukum tidak perlu mengetahui apa yang melatarbelakangi dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.”

Dalam kasus ini, bukti kepemilikan tanah kavling yang menjadi objek dalam Akta PPJB yaitu berupa Surat *Occupatie Vergunning* Nomor 51/Dir/64 tanggal 20 Oktober 1964 tidak ada, dalam artian tidak diketahui keberadaannya atau dapat dikatakan hilang. Dan atas hilangnya objek tersebut, seharusnya tidak dapat dijadikan sebagai syarat tangguh atau latar belakang dibuatnya Akta PPJB oleh Terlapor. Hal tersebut karena menurut Herlien Budiono, hal-hal yang dapat menjadi latar belakang pembuatan Akta PPJB, antara lain:¹¹

- a. Jual beli dilakukan dengan mengangsur cicilan;
- b. Jual beli sudah lunas namun pajak-pajak yang muncul belum mampu dibayar oleh para pihak;
- c. Objek tanah masih dalam cicilan pihak penjual dari suatu bank dan apabila melakukan transaksi maka perlu meminta izin dari pihak bank tersebut;
- d. Objek tanah masih menjadi jaminan/agunan utang dari pihak penjual dan baru dilunasi apabila sudah menerima pelunasan dari pihak pembeli. Hal inipun diperlukan izin terlebih dahulu dari pihak kreditur yang umumnya dalam hal ini adalah bank;
- e. Objek tanah belum bersertifikat dan pihak pembeli menghendaki pelunasan jual beli apabila tanah tersebut sudah bersertifikat.

Dalam kasus ini, tanah kavling yang menjadi objek dalam Akta PPJB belum bersertifikat yaitu berupa Surat *Occupatie Vergunning*. Surat *Occupatie Vergunning* merupakan suatu izin untuk mempergunakan tanah yang diberikan oleh suatu instansi, di mana izin ini diberikan hanya sebagai izin memakai dan belum ada alas haknya.¹² Maka apabila akan dilakukan jual beli, harus dilakukan pendaftaran tanah (pensertifikatan) dengan mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali. Dan atas hal tersebut, dapat menjadi syarat tangguh yaitu objek tanah jual beli belum bersertifikat dan pihak pembeli menghendaki pelunasan jual beli baru terlaksana apabila tanah tersebut sudah bersertifikat. Syarat tangguh yang demikian dapat dijadikan latar belakang dibuatnya Akta PPJB. Oleh karena itu, meskipun objek tanah masih dalam proses pensertifikatan, namun dapat dipastikan bahwa bukti hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian memang benar ada wujudnya, dan juga dapat dipastikan kepemilikannya berdasarkan nama yang tercantum dalam bukti tersebut. Sehingga tidak terjadi kesalahpahaman yang dapat merugikan kepentingan salah satu pihak, serta untuk memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak.

¹¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 270.

¹² Indri Krisania, “Analisis Yuridis Tentang Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah Kavling Oleh Notaris,” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012), hlm. 38.

Dan untuk memastikan kepemilikan suatu objek hak atas tanah, biasanya seorang notaris melakukan hal-hal sebagai berikut yang menjadi syarat agar dapat dibuatnya Akta PPJB, yaitu:¹³

1. Untuk tanah yang sudah bersertifikat calon pembeli melalui Notaris/PPAT [SEP] dapat melakukan pengecekan keaslian sertifikat di Kantor Pertanahan sehingga dapat mengetahui dengan pasti apakah sertifikat tersebut asli atau tidak. Sedangkan untuk tanah yang belum bersertifikat calon pembeli harus memeriksa dengan teliti surat-surat yang ada, misalnya untuk tanah kavling negara harus ada kartu kavlingnya atau Surat *Occupatie Vergunning*. Proses ini dilakukan agar tidak mengakibatkan kekecewaan, apabila sudah tercapai kecocokan harga tanah dan uang muka sudah diberikan tetapi surat-suratnya tidak benar (tidak lengkap).
2. Pihak Penjual diwajibkan melengkapi dokumen-dokumen pendukung seperti Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Akta Jual Beli yang terdahulu, surat-surat riwayat pemindahan hak tanah dan bangunan dari pembeli-pembeli sebelumnya, bukti pembayaran atau kuitansi, serta dokumen lainnya yang diperlukan.

Selain karena alasan-alasan tersebut di atas, juga tidak terlepas dari adanya ketentuan yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 mengenai hal-hal apa saja yang seharusnya dicantumkan dalam Akta PPJB, yaitu:¹⁴

- a. Alasan yang jelas di dalam premis mengenai dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;
- b. Objek perjanjian dan harga dari objek yang akan diperjualbelikan tersebut serta cara pembayarannya;
- c. Jaminan dari calon penjual terhadap kepemilikan atas tanah dan tidak adanya cacat yang tampak dan tidak tampak, tidak dijaminan dan tidak dalam sengketa atau sitaan;
- d. Janji atas penyerahan tanah dalam keadaan baik pada hari jual beli;
- e. Janji calon penjual belum pernah memberikan kuasa kepada orang lain [SEP] mengenai tanah yang akan dijual selain kepada calon pembeli;
- f. Janji calon penjual (pemberi kuasa) tidak akan sendiri melakukan tindakan [SEP] hukum yang telah dikuasakan kepada calon pembeli (penerima kuasa);
- g. Janji lain yang khusus, misalnya kewajiban pembayaran rekening, listrik, air, telepon, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), hingga tanggal pengosongan, tata cara pengosongan dan sebagainya;
- h. Pemberian kuasa secara umum yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon [SEP] penjual kepada calon pembeli untuk pengurusan tanah selama belum dilaksanakan jual beli;
- i. Pemberian kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli yang tidak dapat ditarik kembali untuk melakukan pelaksanaan jual belinya di hadapan PPAT (apabila syarat untuk jual beli telah dipenuhi), dengan ketentuan bahwa yang diberi kuasa dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa.”

Sehingga apabila asli Surat *Occupatie Vergunning* Nomor 51/Dir/64 tanggal 20 Oktober 1964 yang menjadi dasar pembuatan akta tidak ada, dalam artian tidak diketahui keberadaannya atau dapat dikatakan hilang, maka Akta PPJB yang dibuat oleh Terlapor tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai “suatu hal tertentu”, yaitu barang yang menjadi objek suatu perjanjian yang diperjanjikan. Dan apabila di dalam suatu perjanjian tidak mengandung suatu hal tertentu, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena tidak terang mengenai apa yang diperjanjikan oleh masing-masing pihak. Dengan tidak terpenuhinya syarat objektif,

¹³ Shinta Christie, “Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran,” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012), hlm. 57.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 279-280.

maka perjanjian menjadi batal demi hukum dan mengakibatkan perjanjian tersebut dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan atau tidak pernah ada suatu perikatan.

Dan apabila diketahui suatu Akta PPJB tersebut mengandung cacat hukum, maka harus melakukan prosedur pembatalan akta dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu. Hal tersebut karena akta autentik harus dianggap benar, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hakim hanya dapat membatalkan akta notaris jika dimintakan pembatalan oleh para pihak yang bersengketa, dengan didasarkan pada bukti-bukti kuat dan sempurna yang disampaikan pemohon kepada hakim. Dan mengenai salinan Akta PPJB yang dikeluarkan oleh Terlapor, berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara bahwa “kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya (minuta akta)”, sehingga salinan akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan minutanya apabila isi salinan akta dapat dibuktikan sama dengan aslinya dengan cara minta ditunjukkan minuta aktanya. Berdasarkan hal tersebut, apabila minuta akta terbukti mengandung cacat hukum, maka begitu juga dengan salinan aktanya.

2. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akibat Yang Timbul Dari Perbuatannya Tersebut

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUJN dijelaskan bahwa “notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”¹⁵ Dan berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, “suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”¹⁶ Sehingga dapat dirumuskan bahwa suatu akta akan memperoleh autentisitasnya apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- “1. akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum;
2. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.”

Sejalan dengan kewenangannya membuat akta autentik, Pasal 1 ayat (7) menjelaskan bahwa “akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.” Adapun bentuk akta notaris diatur dalam Pasal 38 UUJN, yaitu:¹⁷

- “1. Setiap akta terdiri 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;

¹⁵ Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004*, Ps. 1 ayat (1).

¹⁶ Subekti dan Tjirosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1868.

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004*, Ps. 38.

- c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari 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 penerjemahan 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 pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.”

Dengan demikian, notaris dalam membuat akta harus memperhatikan keautentisitasan akta agar akta yang dibuat oleh notaris tersebut dapat berlaku sebagai akta autentik. Hal ini terkait dengan kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh suatu akta autentik yaitu “kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak karenanya.” Dan juga karena akta autentik harus dianggap benar, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hakim hanya dapat membatalkan akta notaris jika dimintakan pembatalan oleh para pihak yang bersengketa, dengan didasarkan pada bukti-bukti kuat dan sempurna yang disampaikan pemohon kepada hakim. Tanpa adanya permohonan pembatalan akta, hakim tidak serta merta dapat membatalkan akta autentik yang menjadi objek sengketa di pengadilan.

Selain itu, kekuatan pembuktian akta autentik juga dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:¹⁸

1. Kekuatan lahiriah

“Kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik (*acta publica probant seseipsa*). Suatu akta apabila dilihat dari luar (lahirnya), maka bentuk akta tersebut sebagai akta autentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta autentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta autentik, sampai dapat dibuktikan sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta autentik secara lahiriah.” Kemampuan lahiriah akta notaris ditentukan dalam Pasal 38, 42 dan 43 UUJN mengenai bentuk dan sifat akta notaris.
2. Kekuatan formil

“Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal yaitu untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tandatangan para pihak/penghadap, saksi dan notaris serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris, dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap,” sebagaimana kewenangan notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN.

¹⁸ Dr. Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Surabaya: PT. Refika Aditama 2007), hlm. 72-73.

3. Kekuatan materiil

“Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat pihak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta *relaas* (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau yang setiap orang yang datang menghadap notaris yang kemudian atau keterangan yang dituangkan dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri.”

Ketiga aspek tersebut mencerminkan kesempurnaan akta notaris sebagai akta autentik, sehingga tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya dan harus dilihat secara keseluruhan sebagai bentuk pembuktian atas keautentikan akta notaris. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan di pengadilan, bahwa salah satu dari ketiga aspek tersebut ada yang tidak terpenuhi, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, yaitu kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Apabila ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian atas penyangkalan diserahkan kepada hakim.¹⁹

Selain kewenangannya membuat akta autentik, notaris juga mempunyai kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUJN. Dan dalam menjalankan kewenangannya tersebut khususnya dalam membuat akta autentik, seorang notaris juga harus memperhatikan mengenai kewajiban dan larangan yang diatur dalam UUJN maupun kode etik. Dalam UUJN, ketentuan mengenai kewajiban dan larangan diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 17. Sedangkan dalam kode etik, ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 3. Hal demikian karena notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan kewenangannya tersebut. Sehingga segala tingkah laku notaris harus selalu memperhatikan peraturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, apabila dikaitkan dengan kasus Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 07/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017, maka terdapat beberapa pelanggaran terhadap UUJN dan kode etik yang dilakukan oleh Terlapor dalam kewenangannya membuat Akta PPJB, yaitu:

1. Terlapor melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN mengenai kewenangannya untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.

Dalam kasus ini, terlapor diketahui tetap membuat Akta PPJB dengan mengabaikan bahwa bukti kepemilikan tanah kavling yang menjadi objek dalam perjanjian tidak diketahui keberadaannya atau hilang. Sebelum membuat Akta PPJB, Terlapor seharusnya memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang hendak membuat akta tersebut, dan memberikan nasihat kepada para pihak bahwa apabila perbuatan hukum itu dituangkan dalam akta autentik maka terdapat kemungkinan akan terjadinya sengketa di kemudian hari.

2. Terlapor melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dan Pasal 3 ayat (4) mengenai “kewajiban notaris bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dalam menjalankan jabatannya.”

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 49.

- a. Notaris harus amanah dalam menjalankan kehendak pihak yang berkepentingan dengan tidak menyimpangi ketentuan yang terdapat dalam UUJN dan kode etik notaris.
- b. Jujur berarti dalam menjalankan jabatannya, seorang notaris harus bersikap jujur terhadap diri sendiri, terhadap klien, maupun terhadap profesi notaris.
- c. Notaris harus saksama, yaitu suatu sikap cermat yang harus dimiliki oleh seorang notaris, baik dimulai pada saat penghadap datang kepada notaris dan menyerahkan dokumen untuk minta dibuatkan akta sampai dengan akta tersebut selesai dibuat.
- d. Mandiri dalam arti dapat menyelenggarakan kantor sendiri, tidak tergantung pada orang atau pihak lain, serta tidak menggunakan jasa pihak lain yang dapat mengganggu kemandiriannya. Misalnya seorang notaris harus mengetahui sendiri tentang hal-hal apa yang akan dibuat, berkewajiban menentukan konstruksi hukum apa yang ada dalam akta yang dibuat, berikut ketentuan pasal-pasal yang terdapat dalam undang-undang, serta kehendak dari para pihak.
- e. Seorang notaris dalam tindakannya tidak boleh berpihak yaitu tidak membela atau menguntungkan salah satu pihak dan selalu bertindak untuk kebenaran dan keadilan.
- f. Notaris juga harus menjaga kepentingan pihak yang terkait perbuatan hukum dengan cara menjalankan kewenangannya sesuai dengan UUJN dan kode etik notaris.

Dalam kasus ini, Terlapor tidak bersikap saksama dalam mengkaji setiap aspek hukum yang berkaitan dengan tanah misalnya mengenai hak atas tanah yang menjadi objek dalam Akta PPJB. Seharusnya notaris bersikap cermat terhadap tidak adanya asli Surat *Occupatie Vergunning* sebagai dasar pembuatan Akta PPJB, akan menyebabkan akta tersebut mengandung cacat hukum sehingga menjadi batal demi hukum. Dengan demikian, seharusnya dapat dijadikan pertimbangan bagi notaris agar perbuatan hukum tersebut tidak dituangkan dalam suatu akta autentik.

Selain itu, Terlapor juga tidak bersikap jujur dan berpihak kepada Pihak Pembeli karena dalam keterangannya Terlapor mengatakan bahwa akta yang dibuat oleh Terlapor pada tanggal 20 Desember 2011 tidak pernah diterbitkan karena cacat hukum, namun pada kenyataannya salinan akta tersebut telah dipakai oleh Pihak Pembeli untuk berurusan dengan Gelora Bung Karno. Sehingga dalam hal ini, notaris memberikan keterangan yang tidak jujur, dan atas tindakannya tersebut dapat dianggap bahwa Terlapor hanya membela atau menguntungkan salah satu pihak.

Berdasarkan pelanggaran-pelanggaran yang disebutkan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Terlapor tidak bersikap amanah dan juga tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait perbuatan hukum. Hal demikian karena apabila Terlapor bersikap amanah dan menjaga kepentingan pihak yang terkait perbuatan hukum, seharusnya Terlapor dalam kewenangannya membuat akta autentik tidak menyimpangi ketentuan yang terdapat dalam UUJN dan kode etik notaris.

3. Terlapor melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN mengenai kewajiban membacakan akta di hadapan para penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi, dan notaris.

Menurut keterangan Pelapor bahwa Terlapor tidak membacakan Akta PPJB tersebut di hadapan para penghadap, tidak dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dari notaris yang hadir pada saat penandatanganan akta, dan juga akta tidak langsung ditandatangani oleh saksi dan notaris. Mengenai kewajiban membacakan akta, berdasarkan Pasal 16 ayat (7) dan (8) UUJN, “akta tidak wajib dibacakan apabila penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi dan notaris. Namun seorang notaris tetap wajib membacakan bagian

kepala akta, komparasi, penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas, serta penutup akta.”

Mengenai pelanggaran-pelanggaran yang dilakukannya tersebut, Terlapor dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan kewenangannya membuat akta autentik. Adapun bentuk pertanggungjawaban Terlapor, yaitu dapat berupa:

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Sehingga apabila suatu akta autentik mengandung cacat hukum dan mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum, maka hal yang demikian dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menggugat secara perdata kepada notaris guna menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga tersebut dapat dituntut terhadap notaris atas dasar suatu hubungan hukum antara notaris dengan para pihak yang menghadap notaris. Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap notaris. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap notaris didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara notaris dengan para penghadap, bukan karena akta tersebut terdegradasi nilai kekuatannya sebagai akta dibawah tangan.

2. Tanggung jawab berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)

Pertanggungjawaban notaris dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya diatur dalam ketentuan Pasal 65 dan Pasal 4 ayat (2) UUJN. Dalam kaitannya dengan istilah pertanggungjawaban, UUJN menggunakan istilah tanggung jawab. Adapun ketentuan Pasal 65 UUJN menyatakan bahwa “notaris, notaris pengganti, dan pejabat sementara notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris”. Ketentuan sanksi dalam UUJN diatur dalam beberapa pasal yaitu mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Selain itu, dalam UUJN juga terdapat sanksi administratif apabila notaris melanggar ketentuan yang diatur dalam UUJN, yaitu berupa “peringatan lisan; peringatan tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat.”

Dalam kasus ini, Terlapor melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a dan huruf m UUJN. Sehingga berdasarkan Pasal 16 ayat (9) UUJN, apabila salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, maka Akta PPJB yang dibuat oleh Terlapor hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Kekuatan pembuktian akta dibawah tangan yaitu sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Apabila ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian atas penyangkalan diserahkan kepada hakim. Selain itu, berdasarkan Pasal 16 ayat (11) Terlapor juga dapat dikenakan sanksi administratif berupa “peringatan lisan; peringatan tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat” apabila melanggar ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a.

3. Tanggung jawab berdasarkan kode etik notaris

Profesi notaris dapat dilihat dalam perspektifnya secara integral. Melalui perspektif terintegrasi ini maka profesi notaris merupakan profesi yang berkaitan dengan

individu, organisasi profesi, masyarakat pada umumnya dan negara. Tindakan notaris akan berkaitan dengan elemen-elemen tersebut oleh karenanya suatu tindakan yang keliru dari notaris dalam menjalankan pekerjaannya tidak hanya akan merugikan notaris itu sendiri namun dapat juga merugikan organisasi profesi, masyarakat dan negara.

Hubungan profesi notaris dengan masyarakat dan negara telah diatur dalam UUJN berikut peraturan perundang-undangan lainnya. Sedangkan hubungan profesi notaris dengan organisasi profesi notaris diatur melalui kode etik notaris. Keberadaan kode etik notaris merupakan konsekuensi logis untuk suatu pekerjaan disebut sebagai profesi. Sehingga notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan semata namun juga pada kode etik profesinya, karena tanpa adanya kode etik, harkat dan martabat dari profesinya akan hilang.

Menurut Munir Fuady, “terdapat nilai-nilai profesi yang harus ditaati oleh mereka, yaitu sebagai berikut: (a) kejujuran; (b) autentik; (c) bertanggung jawab; (d) kemandirian moral; dan (e) keberanian moral.²⁰ Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dituntut untuk:²¹

1. Melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.
2. Menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya. Notaris harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
3. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.”

Dalam kasus ini, Terlapor telah melakukan pelanggaran Pasal 3 ayat (4) kode etik, yaitu “notaris wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, saksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris.” Sehingga terhadap Terlapor dapat diberikan sanksi sebagai bentuk upaya penegakan kode etik notaris, dan sebagai suatu hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana, serta upaya alat pemaksa ketaatan dan disiplin notaris. Berdasarkan Pasal 6 kode etik mengenai ketentuan sanksi yang diberikan bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik, yaitu dapat berupa “teguran; peringatan; pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan; pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan; dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.” Penjatuhan sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh anggota tersebut.²²

C. Penutup

1. Simpulan

Salinan Akta PPJB tersebut mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai “suatu hal tertentu”, yaitu barang yang menjadi objek suatu perjanjian yang diperjanjikan. Dengan tidak terpenuhinya syarat objektif, maka perjanjian menjadi batal demi hukum dan mengakibatkan perjanjian tersebut dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan atau tidak pernah ada suatu

²⁰ Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator dan Pengurus)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 4.

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, cet. 3, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 49.

²² “Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015,” https://www.ini.id/apps/public/file/kode_etik/Perubahan_KEN_hasil_KLB_2015.pdf, diakses 20 Februari 2018.

perikatan. Dan untuk membatalkan akta tersebut, harus melakukan prosedur pembatalan akta dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu. Hal tersebut karena akta autentik harus dianggap benar, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hakim hanya dapat membatalkan akta notaris jika dimintakan pembatalan oleh para pihak yang bersengketa, dengan didasarkan pada bukti-bukti kuat dan sempurna yang disampaikan pemohon kepada hakim. Tanpa adanya permohonan pembatalan akta, hakim tidak serta merta dapat membatalkan akta autentik yang menjadi objek sengketa di pengadilan.

Tanggung jawab Terlapor terhadap akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut, yaitu dapat berupa tanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya; tanggung jawab berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), dan tanggung jawab berdasarkan kode etik notaris. Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta notaris, maka yang bersangkutan dapat menggugat secara perdata terhadap Terlapor guna menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga. Selain itu, berdasarkan UUJN Akta PPJB yang dibuat oleh Terlapor terdegradasi kekuatan pembuktiannya sebagai akta dibawah tangan. Dan juga Terlapor dapat dikenakan sanksi administratif karena melanggar Pasal 16 ayat (a) huruf a UUJN. Serta berdasarkan kode etik Terlapor juga dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 6 kode etik, dan penjatuhan sanksi disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris tersebut.

2. Saran

Seharusnya dibuat peraturan yang lebih khusus mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hal tersebut karena Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya mengatur mengenai peralihan hak atas tanah yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Padahal PPJB merupakan suatu perjanjian pengikatan yang mendahului sebelum dibuatnya AJB di hadapan PPAT, dan seharusnya dapat dipastikan keabsahannya. Namun sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli hak atas tanah di Indonesia. Sehingga masih harus mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian guna mengisi kekosongan hukum tersebut.

Notaris harus lebih berhati-hati dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum dan bersikap saksama dalam mengkaji setiap aspek hukum khususnya yang berkaitan dengan tanah sebelum membuat Akta PPJB. Dan juga sebagai perjanjian yang lazim diadakan dalam masyarakat, seharusnya notaris menjalankan kewenangannya untuk penyuluhan hukum kepada para pihak yang hendak membuat Akta PPJB. Hal tersebut agar meminimalisir adanya sengketa yang mungkin terjadi di kemudian hari.

Daftar Pustaka

A. Peraturan Perundang-undangan:

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

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996. LN No. 58 Tahun 1996. TLN No. 3643.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirosudibio. Cet. 34. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

B. Putusan:

Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 07/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017.

C. Buku

Adjie, Dr. Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Cet. 1. Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.

Fuady, Munir. *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator dan Pengurus)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005.

Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Cet. 3. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

Subekti, R. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

D. Tesis:

Christie, Shinta. "Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran." Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012.

Krisania, Indri. "Analisis Yuridis Tentang Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah Kavling Oleh Notaris." Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012.

E. Internet

Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan." <https://arenahukum.ub.ac.id/index.php/arena/article/viewFile/318/268>. Diakses 10 Desember 2018.

"Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015." https://www.ini.id/apps/public/file/kode_etik/Perubahan_KEN_hasil_KLB_2015.pdf. Diakses 7 Oktober 2018.