

**PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
OBJEKNYA JUGA TELAH DIBUAT PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA  
KUASA MENJUAL OLEH NOTARIS  
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR  
174/PID.B/2018/PN DPS)**

**Anastasia Maria Prima Nahak, Siti Hajati Hoesin**

**Abstrak**

Seringkali Notaris menyalahgunakan kewenangan yang ada pada dirinya pada saat melaksanakan jabatannya, salah satunya dengan melakukan tindak pidana penipuan dalam Pasal 378 KUHP, sehingga menyebabkan Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pidana. Dari Putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps diangkat tiga permasalahan yaitu, keabsahan akta kuasa menjual yang objeknya telah terlebih dahulu dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual oleh Notaris, akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan diketahui oleh Notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang dibuat kemudian dengan objek perjanjian yang sama, dan bentuk pertanggung jawaban Notaris terhadap akta-akta yang diketahui dan dibuat dihadapannya. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif, yang menitikberatkan pada penggunaan data sekunder dan bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Dari hasil analisis dapat ditarik kesimpulan bahwa keabsahan akta kuasa menjual yang objeknya telah terlebih dahulu dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual oleh Notaris menjadi batal demi hukum. Mengenai perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan diketahui oleh Notaris memiliki akibat hukum terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang dibuat kemudian dengan objek perjanjian yang sama. Untuk mempertanggungjawabkan kesalahannya, NKAAselaku Notaris di Kota Denpasar dijatuhi hukuman pidana penjara selama dua tahun.

**Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Tindak Pidana Penipuan**

## 1. PENDAHULUAN

Perkembangan lalu lintas hukum yang kompleks dalam kehidupan bermasyarakat, semakin menuntut akan adanya kepastian hukum terhadap hubungan hukum individu maupun subyek hukum. Semenjak itulah akta Notaris dibuat tidak hanya sekedar catatan atau bukti untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, tetapi lebih ditujukan untuk kepentingan kekuatan pembuktiannya, sehingga diharapkan dapat memberikan kepastian hukum di kemudian hari. “Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.”<sup>1</sup> Tuntutan masyarakat akan pentingnya kekuatan pembuktian suatu akta, menuntut peranan Notaris sebagai Pejabat Umum untuk harus selalu dapat mengikuti perkembangan hukum dalam memberikan jasanya kepada masyarakat yang memerlukan dan menjaga akta-akta yang di buatnya untuk selalu dapat memberikan kepastian hukum. Dengan demikian diharapkan bahwa keberadaan akta autentik Notaris akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti terkuat dan terpenuhi. Dapat dipahami bahwa keberadaan jabatan sebagai Notaris sangat penting dan dibutuhkan masyarakat luas, mengingat fungsi Notaris adalah sebagai Pejabat Umum yang membuat alat bukti tertulis berupa akta autentik.

Akta autentik adalah salah satu alat bukti yang merupakan alat bukti terkuat dan terpenuhi dalam hukum acara perdata. “Keberadaan akta autentik dapat disebabkan karena ketentuan perundangan yang mengharuskan adanya alat bukti untuk perbuatan hukum tertentu dan dapat pula karena pihak-pihak yang berkepentingan menghendakinya agar perbuatan hukum mereka dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta autentik.”<sup>2</sup> Melalui akta autentik dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban subyek hukum dan menjamin kepastian hukum. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain baik pada tingkat regional, nasional, maupun global memerlukan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik. Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara dimuka Pengadilan, baik perkara pidana maupun perkara perdata. Apabila tidak ada sengketa, maka pembuktian di muka pengadilan tidak perlu dilakukan. Yang dimaksud dengan membuktikan dalam arti yuridis tidak lain berarti “memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan, guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.”<sup>3</sup>

Dalam Kitab Undang-undang hukum perdata (KUHPerdata) mengatur mengenai macam-macam alat bukti dalam hukum acara perdata. Dalam Pasal 1866 KUHPerdata menyebutkan lima alat bukti, salah satunya adalah bukti tulisan. Akta autentik sebagai salah satu alat bukti tulisan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata dinyatakan sebagai “suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang

---

<sup>1</sup> Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 29.

<sup>2</sup> Muchlis Fatahna dan Joko Purwanto, ed., *Notaris Berbicara Soal Kenegaraan*, (Jakarta: Watampone Press, 2003), hlm. 267.

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 135.

untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.”<sup>4</sup> Pitlo menyatakan bahwa “suatu akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.”<sup>5</sup> Perbedaan kekuatan pembuktian antara surat bukan akta dengan kekuatan pembuktian akta itu, ditegaskan oleh Retnowulan Soetantio, yang menyatakan bahwa: “Berbeda dengan surat biasa, sehelai akta dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti. Belum tentu bahwa akta itu, pada suatu waktu akan dipergunakan sebagai bukti dipersidangan, akan tetapi suatu akta merupakan bukti bahwa suatu kejadian hukum telah dilakukan, dan akta adalah buktinya.”<sup>6</sup>

Suatu akta autentik dapat dibuat atas permintaan para pihak yang berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian. Sebagai suatu perjanjian maka akta Notaris tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal. “Dua syarat yang pertama, yaitu adanya kata sepakat antara mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.”<sup>7</sup> Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari ke empat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, yaitu “dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat subyektif atau batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat obyektif.”<sup>8</sup>

Tidak semua jenis perjanjian diatur secara khusus dalam KUHPerdara, misalnya saja Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara seperti halnya perjanjian jual beli dengan percobaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1463 KUHPerdara dan jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara. Namun, berdasarkan sistem keterbukaan dan asas kebebasan berkontrak, dapatlah diadakan perjanjian pengikatan jual beli dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pengikatan jual beli adalah “perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadi pelunasan harga.”<sup>9</sup> Perjanjian pengikatan jual beli juga dapat diartikan

---

<sup>4</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996), Ps. 1868.

<sup>5</sup> A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, (Jakarta: Intermasa, 1986), hlm. 52.

<sup>6</sup> Retnowulan Soetantio dan Iskandar Oerip Kartawina, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 1989), hlm. 57-58.

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, (Jakarta: PT. Intermasa, 2002), hlm. 17.

<sup>8</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 94.

<sup>9</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 75.

sebagai “perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.”<sup>10</sup>

Sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, dalam perjanjian pengikatan jual beli ini belum terjadi pemindahan hak milik. Hal ini berarti perjanjian pengikatan jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbang balik antara kedua belah pihak secara *obligatoir*. Dimana perjanjian ini meletakkan kewajiban pada penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Terdapat beberapa alasan yang melatarbelakangi dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, misalnya bangunan rumah belum selesai dibangun diatas sebidang tanah, sertifikat hak atas tanah masih sedang dalam proses pengurusan di Badan Pertanahan Nasional, Pembeli belum melunasi pembayaran atas sertifikat tanah tersebut atau pembayaran dilakukan secara bertahap, atau masalah perpajakan yang belum dapat diselesaikan oleh para pihak terkait. Perjanjian pengikatan jual beli juga mungkin dibuat dengan alasan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli masih menjadi jaminan hutang yang dimiliki oleh penjual sehingga belum dimungkinkan untuk dilakukan jual beli antara para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli yang kemudian diikuti dengan dibuatnya akta jual beli, biasanya didahului oleh pembuatan akta kuasa menjual dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam hal ini, kuasa menjual berisikan penunjukan dan pemberian wewenang kepada pihak pembeli untuk melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama penjual selaku pemberi kuasa. Akta kuasa menjual dibuat dengan tujuan “untuk mempermudah kepastian hukum bagi pembeli tanah dan bangunan, agar segera setelah semua persyaratan untuk pembuatan akta jual beli tanah dipenuhi, tidak diperlukan lagi persetujuan dan keterlibatan dari pihak penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut.”<sup>11</sup>

Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Akta autentik pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa yang termuat dalam akta Notaris, sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta, dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas dan menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Mengingat demikian pentingnya peranan akta Notaris sebagai alat bukti dalam peristiwa-peristiwa hukum dan atau perbuatan-perbuatan hukum dalam kehidupan masyarakat sehari-hari maka setiap Akta Notaris haruslah dibuat secara cermat dan teliti sesuai dengan hukum, kebenaran dan keadilan berdasarkan itikad baik dan penuh rasa tanggung jawab. Selain itu dalam melakukan tugasnya para Notaris harus

---

<sup>10</sup> Herlien Budiono, “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak,” *Renvooi*, Nomor 10, Th. I, (Maret 2004), hlm. 57.

<sup>11</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia Pustaka, 2009), hlm. 13.

selalu berpegang teguh serta menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat, sebagai Pejabat Umum yang terpercaya yang akta-aktanya harus menjadi alat bukti yang kuat dan sempurna apabila menjadi sengketa hukum di Pengadilan.

Tidak jarang terdapat Notaris yang menyeleweng dalam menjalankan kewenangannya selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, tidak jarang terdapat Notaris yang bukan hanya melakukan pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan kode etik melainkan sampai didakwa melakukan tindak pidana ketika menjalankan jabatannya. UUJN tidak mengatur secara tegas mengenai sanksi pidana yang dapat dikenakan kepada Notaris ketika melakukan tindak pidana, sehingga mengenai sanksinya masih mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Misalnya, seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya dapat didakwa dengan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP. Tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP termasuk dalam tindak pidana formal jika dilihat berdasarkan penggolongan cara perumusan ketentuan hukum pidana oleh pembuat undang-undang, dimana “tindak pidana yang dimaksudkan dirumuskan sebagai wujud perbuatan tanpa menyebutkan akibat yang disebabkan oleh perbuatan itu.”<sup>12</sup> Hanya dengan menyesuaikan diri dengan pelbagai rumusan ini, para jaksa dapat segera efektif menyusun surat tuduhnya, demikian pula para hakim dalam menyusun surat putusnya, dalam hal ini sebagaimana yang telah diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps.

Dalam putusan tersebut, Terdakwa Ni Ketut Alit Astari, S.H., Notaris/PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Badung, telah mentransaksikan jual beli 2 (dua) lokasi tanah yang bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 12012, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 1574 m<sup>2</sup> (seribu limaratus tujuh puluh empat meter persegi), tertulis atas nama I Made Rupit dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12001, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 370 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) tertulis atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir kepada Tugiman yang telah melakukan pembayaran terhadap 2 (dua) Sertifikat Hak Milik tersebut yang dibuktikan dengan telah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat dibawah tangan tanggal 1 Februari 2013. Pengikatan Jual beli tersebut dilakukan secara melawan hukum dengan cara tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, karena kenyataannya 2 (dua) Sertifikat Hak Milik tersebut sejak bulan Oktober 2012 sampai dengan tanggal 20 Juni 2013, tidak ada di kantor Terdakwa maupun dipegang oleh Terdakwa, namun dipegang oleh I Made Raymond karena dijadikan jaminan pinjaman uang oleh Terdakwa sebesar Rp.1.725.000.000,- (satu milyar tujuh ratus duapuluh lima juta rupiah). Kemudian untuk melunasi hutangnya, Terdakwa mentransaksikan kembali 2 (dua) Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Feba Debora, S.E., seharga Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 20 Juni 2013, Akta Kuasa Menjual Nomor 7 tanggal 20 Juni 2013 atas Sertifikat Hak Milik Nomor

---

<sup>12</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2003), hlm. 36.

12012, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 20 Juni 2013 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 9 tanggal 20 Juni 2013 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 12001, dan sejak tanggal 20 Juni 2013 sampai sekarang 2 (dua) Sertifikat Hak Milik tersebut berada dan dipegang oleh Feba Debora, S.E.

Akibat dari perbuatan Terdakwa, Tugiman mengalami kerugian yaitu pembayaran pembelian 2 (dua) lokasi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12012 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12001 tersebut sebesar Rp.3.257.000.000,- dan penitipan pembayaran pajak pembelian zona nilai tanah sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), sehingga total kerugian seluruhnya sebesar Rp.3.327.000.000,- (tiga milyar tiga ratus dua puluh tujuh juta rupiah), yang sudah habis digunakan oleh Terdakwa sendiri. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka penulis mengangkat tesis dengan judul “Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Objeknya Juga Telah Dibuat Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps).”

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1. Keabsahan Akta Kuasa Menjual yang Objeknya Telah Terlebih Dahulu Dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual oleh Notaris dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps

Perjanjian yang mengakibatkan adanya hubungan hukum antara dua orang atau lebih untuk saling berjanji melaksanakan suatu hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) merupakan salah satu sumber dari perikatan. Perjanjian tersebut dapat dikatakan sah jika telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu sepakat, cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian juga bebas untuk dibuat oleh para pihak asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Salah satu contohnya adalah kuasa menjual atas tanah hak milik yang merupakan suatu bentuk perikatan antara para pihak yang dibuat dalam bentuk akta autentik sebagai bukti adanya perjanjian. Pengaturan mengenai konsep kuasa secara umum terdapat dalam Pasal 1792 KUHPperdata, yang menjelaskan bahwa sifat pemberian kuasa adalah mewakilkan atau perwakilan, dimana pemberi kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Mengenai kuasa menjual hak milik atas tanah harus ada akta kuasa yang sifatnya khusus untuk itu, kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual tersebut.

Dalam jual beli hak atas tanah penjual atau pembeli dapat bertindak sendiri atau melalui kuasa. Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada, karena kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. “Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu.”<sup>13</sup> Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual

---

<sup>13</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, cet. 3, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 6.

beli tanah. Kuasa tersebut minimal dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang, atau sebaiknya akta kuasa tersebut dibuat dihadapan Notaris. “Kuasa yang dibuat dibawah tangan yang tidak dilegalisasi tidak dapat dipakai sebagai dasar kuasa untuk melakukan jual beli.”<sup>14</sup>

Selain kuasa menjual, dalam praktek jual beli hak atas tanah dikenal kuasa mutlak, yang tidak diatur secara langsung dalam KUHPerdota. Kuasa mutlak secara khusus diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (Instruksi Mendagri 14/1982), yang menjelaskan bahwa kuasa mutlak merupakan kuasa yang didalamnya mengandung unsur:<sup>15</sup>

1. Tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa
2. Memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Larangan kuasa mutlak ini kemudian diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), yang menyatakan bahwa seorang PPAT menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Permasalahan mengenai kuasa mutlak ini telah menghasilkan suatu yurisprudensi sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2584/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988, yang menegaskan bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam jual beli tanah tidak dapat dibenarkan karena dalam prakteknya sering disalah gunakan untuk menyelundupkan jual beli tanah.

Dampak kuasa mutlak adalah pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasanya dari penerima kuasa. Sebuah kuasa akan dianggap sebagai kuasa mutlak apabila terdapat pencatuman klausula bahwa pemberi kuasa akan mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 jo. Pasal 1814 KUHPerdota mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa. Penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah pada saat ini sudah tidak diperbolehkan lagi. “Pelarangan ini dikarenakan pembuatan kuasa mutlak banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah secara terselubung.”<sup>16</sup>

Pada praktiknya kuasa mutlak masih sering dipergunakan dengan beralih pada adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kuasa mutlak yang didasarkan pada asas kebebasan berkontrak ini tentu memiliki batasan yaitu meskipun merupakan kebebasan dari para pihak yang membuatnya, namun tetap tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Artinya, akta kuasa mutlak mengenai pengalihan hak atas tanah baik yang dibuat terpisah dari perjanjian pokoknya atau sebagai klausula dalam perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pengikatan jual beli tidak

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 22.

<sup>16</sup> Frans Setyo, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia, 2009), hlm. 13.

boleh bertentangan dengan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata tentang berakhirnya pemberian kuasa, Instruksi Mendagri 14/1982, maupun ketentuan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Pendaftaran Tanah.

Disisi lain, larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud adalah perjanjian pemberian kuasa yang tidak mengikuti perjanjian pokoknya sebagaimana dimaksud dalam Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982. Sebagai contoh, dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan tindakan awal perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pengakuan hutang yang dibuat dengan mencantumkan klausula tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, tetapi bersifat sementara sampai hutangnya lunas. Demikian juga dalam PPJB, dimana pemberian kuasa didalamnya harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri. “Kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan haknya untuk kepentingannya sendiri.”<sup>17</sup>

Perjanjian pemberian kuasa yang demikian tidak termasuk dalam kuasa mutlak yang dilarang, dengan catatan kuasa yang diberikan dalam PPJB dibuat secara notariil dimana hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi atau berupa PPJB lunas, tetapi pelaksanaan jual beli kepada pembeli belum dapat dibalik dilaksanakan misalnya dikarenakan sertifikat belum selesai dibalik nama atas nama penjual, dengan ketentuan kuasa demikian diberikan hanya untuk pelaksanaan jual beli kepada pembeli sendiri, bukan kepada pihak lain dan jangan diberikan dengan hak substitusi untuk menjaga peluang yang menyimpang. Namun demikian, perjanjian pemberian kuasa dalam PPJB tersebut bukan berarti tidak dapat ditarik kembali. Artinya para pihak dapat mencabut kembali kuasanya apabila para pihak sepakat untuk itu atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, maka perjanjian yang telah dibuatnya, dengan adanya kesepakatan sekarang menjadi tidak berlaku lagi atau tidak mempunyai kekuatan hukum sesuai Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps dalam bagian fakta hukum menyebutkan adanya akta kuasa menjual atas tanah hak milik yang dibuat dua kali atas objek tanah hak milik yang sama dan semuanya dibuat dihadapan NKAA, yang merupakan Notaris di Kota Denpasar, yaitu:

- a. Akta Kuasa Menjual Nomor 07 tanggal 20 Juni 2013 dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibayarkan secara lunas Nomor 06 tanggal 20 Juni 2013 yang kemudian dibuatkan lagi Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 9 September 2014 dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibayar secara bertahap dan dibuat dibawah tangan tanggal 1

---

<sup>17</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, cet.2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 6.



Februari 2013 keduanya dengan objek yang sama yaitu, Sertifikat Hak Milik Nomor 12012 Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 1574 M2 tertulis atas nama I Made Rupit.

- b. Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 20 Juni 2013 dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibayarkan secara lunas Nomor 08 tanggal 20 Juni 2013, yang kemudian dibuatkan lagi Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 9 September 2014 dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibayar secara bertahap dan dibuat dibawah tangan tanggal 1 Februari 2013 keduanya dengan objek yang sama yaitu, Sertifikat Hak Milik Nomor 12001 Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 370 M2 tertulis atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir.

Keempat akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan NKAA selaku Notaris di Kota Denpasar merupakan akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu “suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat.”<sup>18</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, dapat dianalisis unsur-unsur yang harus dipenuhi agar akta tersebut disebut sebagai akta autentik.

1. Keempat akta kuasa menjual tersebut telah dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).
2. Akta-akta tersebut juga dibuat dihadapan seorang pejabat umum yaitu NKAA yang merupakan seorang Notaris berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-585.HT.03.01 – Tahun 2002 tanggal 25 Maret 2002 tentang Pengangkatan Notaris, dan pejabat umum itu berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat.
3. Notaris tersebut harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat itu. “Supaya akta memiliki kekuatan hukum maka akta tidak boleh dibuat oleh pejabat yang tidak memiliki kewenangan untuk itu dan ditempat itu.”<sup>19</sup>
  - a. Dalam hal ini bahwa Akta Kuasa Menjual dalam pembuatannya tidak menjadi kewenangan pejabat umum lainnya, melainkan hanya menjadi kewenangan Notaris.
  - b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat, dengan pembatasan dalam Pasal 52 UUJN, dimana Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk dirinya sendiri, isteri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau keatas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan

---

<sup>18</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996), Ps. 1868.

<sup>19</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 108.

derajat ketiga. Berdasarkan keterangan saksi Tugiman, saksi Feba Debora, S.E., saksi I Made Rupit, saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, dan saksi I Ketut Kasir selaku para pihak dalam akta, mereka tidak memiliki hubungan darah maupun perkawinan dengan NAAA.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat. Pasal 18 ayat (1) UUJN menentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten/kota dan mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya. Berdasarkan keterangan saksi Tugiman, saksi Feba Debora, S.E., saksi I Made Rupit, saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, dan saksi I Ketut Kasir selaku para pihak dalam akta, keempat akta tersebut dibuat di kantor Notaris di Jalan Bypass Ngurah Rai Sanur Nomor 98 AW, Kota Denpasar. Terakhir, Notaris juga harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta tersebut, yang berarti Notaris sedang tidak dalam keadaan cuti, sakit, atau sementara diberhentikan dari jabatannya dan Notaris tidak melakukan rangkap jabatan yang membuatnya menjadi tidak berwenang untuk membuat sebuah akta autentik.

Mengenai keabsahan Akta Kuasa Menjual Nomor 04 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 keduanya tertanggal 9 September 2014 terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 07 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 09 keduanya tertanggal 20 Juni 2013, semuanya merupakan akta autentik sehingga mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat, dimana apabila disangkal oleh pihak lawan, maka pihak yang menyangkal yang harus membuktikan dan selama belum ada bukti yang bertentangan, segala apa yang dimuat dalam akta tersebut harus dianggap benar. Namun, “kekuatan pembuktian sempurna yang dimiliki oleh suatu akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris dapat menjadi batal demi hukum apabila dalam pembuatannya Notaris melakukan pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan berdasarkan hukum yang berlaku.”<sup>20</sup> Dibuatnya Akta Kuasa Menjual Nomor 04 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 keduanya tertanggal 9 September 2014 juga Akta Kuasa Menjual Nomor 07 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 09 keduanya tertanggal 20 Juni 2013 terhadap objek yang sama, dengan melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), merupakan bentuk pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Notaris yang berakibat akta autentik tersebut menjadi batal demi hukum, dengan demikian “akta tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.”<sup>21</sup>

## **2.2. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat Dibawah Tangan Dengan Diketahui oleh Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang Dibuat Kemudian dengan Objek Perjanjian yang Sama dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) khususnya mengenai hak atas tanah, tidak secara langsung diatur dalam KUHPerdara, melainkan lahir dari

---

<sup>20</sup> Ibid., hlm. 120.

<sup>21</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 65.

adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdota. Hal ini memberikan kebebasan seluasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Jual beli atas tanah dan bangunan hak milik dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bersifat terang dan tunai. Terang berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tunai yang berarti hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga. Jika terdapat alasan-alasan seperti pengurusan sertifikat hak atas tanah yang belum selesai, pembayaran pajak dari pihak pembeli maupun penjual yang masih menunggak, dan pihak pembeli tidak bisa melakukan pembayaran atas tanah dan/bangunan secara lunas, maka dapat dibuat PPJB terlebih dahulu, baik berbentuk akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris atau PPJB yang dibuat dibawah tangan oleh para pihak.

Dalam lalu lintas hukum, seringkali dijumpai perbuatan hukum dimana secara materiil telah dilakukan pembayaran harganya atas sebidang tanah sesuai kesepakatan oleh salah satu pihak dan bahkan pihak pemilik tanah secara materiil telah menyerahkan kekuasaan perdatanya atas tanah tersebut, namun sebenarnya masih terdapat syarat-syarat jual beli tanah yang belum terpenuhi. Dengan terjadinya jual beli itu “tidak semata-mata memindahkan hak milik atas tanah kepada pihak pembeli, walaupun harganya sudah dibayar dan tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan pembelinya.”<sup>22</sup> Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hukum agrarian yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Dalam UUPA, jual beli itu bersifat terang dan tunai, terang berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini PPAT, sedangkan tunai berarti hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga. Jika transaksi jual beli tanah belum dapat dibuatkan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena suatu alasan-alasan seperti sertifikat hak atas tanah belum ada atau sedang dalam pengurusan di Badan Pertanahan Nasional, pihak pembeli belum melunasi pembayaran atas pembelian hak atas tanah, atau belum diselesaikannya masalah pajak penjualan dan pajak pembelian atas tanah maka dapat dibuat suatu perikatan yang lazim disebut dengan PPJB.

Berkaitan dengan hal tersebut maka jual beli menurut hukum barat terdiri atas dua bagian, yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya. Keduanya itu terpisah satu dengan yang lainnya sehingga walaupun yang pertama sudah selesai biasanya dengan satu akta Notaris, tetapi “kalau yang kedua belum dilakukan maka status tanah masih milik penjual karena disini akta Notaris hanya bersifat obligatoir.”<sup>23</sup> Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah melakukan penyerahan secara yuridis, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dan oleh kepala kantor pendafataran

---

<sup>22</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 80.

<sup>23</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1973), hlm. 30.

tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah).

“Masalah perjanjian pengikatan jual beli tanah Indonesia termasuk kedalam lingkup perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk kedalam lingkup hukum tanah nasional yang tertuang pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”<sup>24</sup> Isi dari PPJB adalah pernyataan untuk memberikan sesuatu dan/atau melakukan suatu prestasi kepada pihak lain yang berkaitan dengan objek, sebelum kepemilikannya berpindah dari penjual kepada pembeli. Disamping itu, isi dari PPJB dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada orang lain.

Alasan dan pertimbangan diadakannya PPJB oleh para pihak adalah:

1. Untuk mengatur mekanisme pembayaran objek jual beli, karena pembayaran dilakukan secara bertahap sehingga perlu dilakukan pengaturan secara khusus dalam perjanjian pengikatan jual beli.
2. Untuk mengatur penyerahan objek jual beli, yaitu kapan saatnya tanah harus dikosongkan dan diserahkan kepada pihak pembeli.
3. Untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak sebelum melakukan penandatanganan akta jual beli.

Dalam PPJB dapat dikatakan bahwa dengan dibuatnya pengikatan pendahuluan maka para pihak setuju bahwa hak milik atas barang yang “dalam hal ini adalah hak atas tanah akan berpindah kepada pembeli pada suatu waktu yang akan datang.”<sup>25</sup> Beralihnya hak atas tanah ini akan terjadi pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan untuk dilakukan proses pendaftaran tanah akibat adanya jual beli kepada Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps dijelaskan bahwa NKA, selaku Notaris di Kota Denpasar telah membuat PPJB atas objek yang sama kepada dua orang pembeli yang berbeda dan perbuatan tersebut merupakan salah satu perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. PPJB yang pertama dibuat dibawah tangan antara saksi I Made Rupit selaku Penjual dengan saksi Tugiman selaku Pembeli pada tanggal 1 Februari 2013 yang kemudian dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 06 Tanggal 20 Juni 2013 antara saksi I Made Rupit selaku Penjual dengan saksi Feba Debora, S.E., selaku Pembeli atas sebidang tanah sebagaimana tertulis dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12012 Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 1574 M2 tertulis atas nama I Made Rupit.
- b. PPJB yang kedua dibuat dibawah tangan antara saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, dan saksi I Ketut Kasir selaku Penjual dengan saksi Tugiman selaku Pembeli pada tanggal 1 Februari 2013 yang kemudian dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 08 Tanggal 20 Juni

---

<sup>24</sup> Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 195.

<sup>25</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 217.

2013 antara saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, dan saksi I Ketut Kasir selaku Penjual dengan saksi Feba Debora, S.E. selaku Pembeli atas sebidang tanah sebagaimana tertulis dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12001 Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 370 M2 tertulis atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir.

Nilai transaksi atas kedua bidang tanah tersebut adalah sebesar Rp.3.257.000.000,- (tiga milyar dua ratus limapuluh tujuh juta rupiah) yang telah dibayarkan bertahap dan telah dilunasi oleh saksi Tugiman dan sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan secara lunas oleh saksi Feba Debora, S.E. Menurut keterangan saksi Tugiman dan saksi Feba Debora, S.E. pembayaran atas dua bidang tanah tersebut dibayarkan langsung kepada NKAA.

Saksi Tugiman dalam kesaksiannya sebagaimana dijelaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps menyatakan bahwa PPJB yang dibuatkan oleh NKAA dibuat sebagai akta dibawah tangan dengan diketahui oleh NKAA selaku Notaris. Mengenai penjelasan pembuatan akta dibawah tangan yang diketahui oleh Notaris, jika dikaitkan dengan kewenangan Notaris lainnya selain membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dan huruf b serta Pasal 1874 dan Pasal 1880 KUHPerdara, dapat berbentuk legalisasi maupun pendaftaran (*waarmeking*). Legalisasi merupakan pengesahan akta dibawah tangan yang dibacakan oleh Notaris dan ditandatangani oleh penghadap di muka Notaris pada saat itu juga untuk menjamin kepastian tanggal dari akta yang bersangkutan, sedangkan pendaftaran berarti akta tersebut telah terlebih dahulu ditanda-tangani atau dibubuhi cap jempol oleh para pihak diluar hadirnya atau pengetahuan Notaris, namun tidak diketahui kapan akta tersebut ditandatangani serta siapa yang menandatangani.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps tidak dijelaskan apakah PPJB yang dibuat dibawah tangan antara saksi I Made Rupit selaku Penjual dengan saksi Tugiman selaku pembeli maupun antara saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, dan saksi I Ketut Kasir selaku Penjual dengan Tugiman selaku Pembeli merupakan akta dibawah tangan yang telah dilegalisir atau hanya didaftarkan. Dengan demikian, tidak dapat dijamin kepastian terhadap tanggal yang dicantumkan dalam PPJB yang dibuat dibawah tangan tertanggal 1 Februari 2013 tersebut. Sesuai dengan sifatnya yang dibuat dibawah tangan, PPJB tertanggal 1 Februari 2013 sebagaimana yang dijelaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps dapat saja memiliki kekuatan pembuktian seperti akta autentik. Akta yang dibuat dibawah tangan, baru mempunyai nilai sebagai permulaan bukti tertulis bila memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1902 KUHPerdara, yaitu akta itu dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan, atau dari orang yang diwakilinya dan akta ini memungkinkan kebenaran peristiwa yang diterangkan atau yang bersangkutan. "Jika isi dan tanda diakui oleh pihak lawan, akta yang dibuat dibawah tangan

tersebut menjadi sama kedudukannya dengan akta autentik.”<sup>26</sup> Ketika isi atau tanda tangannya diingkari oleh salah satu pihak, akta dibawah tangan tersebut jatuh nilainya menjadi alat bukti permulaan.

Disisi lain, juga terdapat Akta PPJB Nomor 06 tanggal 20 Juni 2013 antara saksi I Made Rupit selaku Penjual dengan saksi Feba Debora, S.E. selaku Pembeli dan Akta PPJB Nomor 08 tanggal 20 Juni 2013 antara saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, dan saksi I Ketut Kasir selaku Penjual dengan saksi Feba Debora, S.E. selaku pembeli, yang keduanya dibuat dihadapan NKAA selaku Notaris di Kota Denpasar. Kedua Akta PPJB ini memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena merupakan akta autentik yang telah memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerduta. Sebagai akta autentik, kedua akta tersebut dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh UJUN dan telah dibuat dihadapan seorang pejabat yang berwenang yaitu NKAA selaku Notaris di Kota Denpasar. NKAA selaku pejabat umum juga mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik tersebut, sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat, mengenai tempat dan mengenai waktu pembuatan akta tersebut.

Jika membandingkan kekuatan pembuktian antara PPJB dibawah tangan antara saksi I Made Rupit selaku Penjual dengan saksi Tugiman selaku Pembeli dan PPJB kedua yang dibuat dibawah tangan antara saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, dan saksi I Ketut Kasir selaku Penjual dengan saksi Tugiman selaku Pembeli keduanya tertanggal 1 Feberuari 2013 dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 06 Tanggal 20 Juni 2013 antara saksi I Made Rupit selaku Penjual dengan saksi Feba Debora, S.E., selaku Pembeli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 08 Tanggal 20 Juni 2013 antara saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, dan saksi I Ketut Kasir selaku Penjual dengan saksi Feba Debora, S.E. selaku Pembeli, yang semuanya dibuat dihadapan NKAA, selaku Notaris di Kota Denpasar, tentu akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris mempunyai nilai pembuktian yang sempurna. Namun PPJB bawah tangan tertanggal 1 Februari 2013 yang dibuat antara saksi Tugiman dengan para penjual dapat membatalkan Akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris antara saksi Feba Debora, S.E. dengan para penjual.

NKAA selaku Notaris di Kota Denpasar sebagaimana dijelaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps mengetahui tentang adanya PPJB dibawah tangan tertanggal 1 Februari 2013 antara saksi Tugiman selaku pembeli dengan para penjual. Karena telah mengetahui tentang adanya PPJB bawah tangan tersebut, NKAA tidak diperbolehkan untuk membatalkan Akta PPJB Nomor 06 dan Nomor 08 keduanya tertanggal 20 Juni 2013 antara saksi Feba Debora, S.E. selaku Pembeli dengan para penjual, atas objek perjanjian yang sama. Dengan membatalkan akta autentik terhadap objek perjanjian yang sama, perbuatan NKAA selaku Notaris di Kota Denpasar termasuk perbuatan melawan hukum, yaitu melanggar ketentuan Pasal 378 KUHP. “Pada perjanjian tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, ataupun cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan

---

<sup>26</sup> Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm. 58.

perundang-undangan, berakibat perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.”<sup>27</sup> Sehingga, Akta PPJB Nomor 06 dan Nomor 08 tertanggal 20 Juni 2013 tersebut dalam pembuatannya terdapat kecacatan yang berakibat akta tersebut menjadi batal demi hukum.

### **2.3. Bentuk Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Akta-Akta yang Diketahui dan Dibuat Dihadapannya dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps**

Setiap masyarakat membutuhkan seorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangan serta cap nya memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi di hari yang akan datang. “Kalau advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.”<sup>28</sup> Uraian tersebut memberikan sedikit gambaran tentang fungsi Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan jabatannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) dan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambtenaren*, yang berarti pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *openbare ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik. “Khusus berkaitan dengan *openbare ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai pejabat umum diartikan pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.”<sup>29</sup>

Pejabat umum adalah pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum dalam hal ini adalah negara yang diwakili oleh pemerintah, dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu, karena itu ia turut melaksanakan kewibawaan Pemerintah. Inilah yang membedakan Notaris dengan pejabat lainnya dalam masyarakat, karena meskipun pejabat lain juga diangkat oleh pemerintah, tapi sifat pengangkatannya hanyalah berupa pemberian izin untuk menjalankan suatu jabatan. Notaris juga bukan merupakan pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam undang-undang kepegawaian. “Jabatan Notaris bukan suatu jabatan yang digaji, Notaris tidak menerima gajinya dari Pemerintah, akan tetapi dari mereka yang meminta jasanya.”<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: PT Gramedia, 2010), hlm. 6.

<sup>28</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktik Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1994), hlm. 224.

<sup>29</sup> Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2009), hlm. 16.

<sup>30</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.3, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996), hlm. 36.

Notaris sebagai pejabat umum adalah orang yang mendapatkan kewenangan dari Negara untuk menjalankan sebagian fungsi publik. Jabatan Notaris merupakan profesi yang luhur dan terhormat (*officium nobile*) dan merupakan salah satu profesi yang mempunyai karakteristik tersendiri dibandingkan profesi lain, dimana tugas Notaris adalah memberikan pelayanan dan membantu masyarakat yang mempunyai masalah hukum khususnya dibidang hukum perdata. Untuk itu, agar dapat menjalankan jabatannya tersebut, maka seorang Notaris membutuhkan keahlian khusus sebagai salah satu prasyarat untuk menjadi professional dalam jabatannya tersebut.

Seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya juga harus berpegang pada UUJN maupun Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia agar dapat memberikan pelayanan secara maksimal kepada masyarakat dan meminimalisir kemungkinan terjadinya pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris. Apabila seorang Notaris melakukan suatu kesalahan, yang mengakibatkan kerugian khususnya bagi para pihak dalam akta autentik yang dibuatnya, seorang Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya. “Dalam rangka penerapan tanggung jawab oleh Notaris maka diterapkanlah suatu sistem sanksi sebagai salah satu cara untuk menegakkan kaidah-kaidah hukum.”<sup>31</sup> “Sanksi merupakan alat pemaksa sebagai hukuman jika tidak taat kepada perjanjian.”<sup>32</sup> Sanksi yang ditujukan terhadap Notaris merupakan penyadaran, bahwa Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam UUJN maupun peraturan perundang-undangan lainnya dan untuk mengembalikan tindakan Notaris agar tertib dalam melaksanakan tugas jabatannya. Sanksi juga berfungsi untuk menjaga martabat lembaga Notaris sebagai lembaga kepercayaan karena apabila Notaris melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Notaris.

Disisi lain, “akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.”<sup>33</sup> Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada putusan pengadilan yang mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak sah. Dalam gugatan untuk menyatakan akta Notaris tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materil akta Notaris. Jika tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak.

Asas praduga sah ini berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan, merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya Notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formal, materil dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris. “Asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi

---

<sup>31</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 91.

<sup>32</sup> S. Wojowasito, *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*, (Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve, 1995), hlm. 560.

<sup>33</sup> Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Notaris*, hlm. 79.



hukum dianggap tidak pernah dibuat.”<sup>34</sup> Asas praduga sah ini berlaku dengan ketentuan jika atas akta Notaris tersebut tidak pernah diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta Notaris tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau tidak batal demi hukum atau tidak dibatalkan oleh para pihak sendiri. Dengan demikian, penerapan asas praduga sah untuk akta Notaris dilakukan secara terbatas jika ketentuan seperti tersebut dipenuhi. Akibatnya, minuta akta tetap berada dalam bundel akta Notaris yang bersangkutan, dan Notaris yang bersangkutan ataupun pemegang protokolnya masih tetap berwenang untuk mengeluarkan salinan atas akta autentik tersebut.

UUJN tidak secara langsung mengatur mengenai sanksi pidana terhadap Notaris. dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan Notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administrasi atau perdata atau kode etik jabatan Notaris, namun ditarik atau dikualifikasi sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris. Kualifikasi tersebut berkaitan dengan aspek-aspek seperti kepastian waktu menghadap, siapa yang menghadap kepada Notaris, tanda tangan penghadap, salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta, salinan akta ada tanpa dibuatnya minuta akta, dan minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tetapi minuta akta dikeluarkan.

Aspek-aspek tersebut jika terbukti dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang bersangkutan dapat dijatuhi sanksi perdata atau administratif. Namun, ternyata disisi lain aspek seperti itu ditempuh atau diselesaikan secara pidana atau dijadikan dasar untuk memidanakan Notaris dengan dasar Notaris telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris. Dalam kaitan ini, “diperlukan adanya kesalahan besar (*hardschuldrecht*) untuk perbuatan yang berkaitan dengan pekerjaan di bidang ilmu pengetahuan seperti Notaris.”<sup>35</sup> Batasan-batasan yang dijadikan dasar untuk memidanakan Notaris tersebut merupakan aspek formal dari akta Notaris, dan seharusnya berdasarkan UUJN. Jika Notaris terbukti melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka dapat dijatuhi sanksi perdata atau administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik jabatan Notaris.

Memidanakan Notaris berdasarkan aspek-aspek tersebut tanpa melakukan penelitian atau pembuktian yang mendalam dengan mencari unsur kesalahan atau kesengajaan dari Notaris merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. “Penjatuhan hukuman pidana terhadap Notaris tidak serta merta akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum.”<sup>36</sup> Dengan demikian yang harus dilakukan oleh mereka yang

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal. 80.

<sup>35</sup> Herlien Budiono, “Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 (Dilema Notaris di Antara Negara, Masyarakat dan Pasar),” *Renvooi*, No.4.28.III, 3 September 2005, hlm. 37.

<sup>36</sup> Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Notaris*, hlm. 123.

berkeinginan untuk menempatkan Notaris sebagai terpidana, atas akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang bersangkutan, maka tindakan hukum yang harus dilakukan adalah membatalkan akta yang bersangkutan melalui gugatan perdata. Aspek-aspek formal akta Notaris dapat saja dijadikan dasar atau batasan untuk memidanakan Notaris, sepanjang aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memang untuk dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana.

Namun, berbeda halnya ketika terhadap seorang Notaris didakwakan kepadanya telah melakukan suatu tindak pidana sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps. NAAA, selaku Notaris di Kota Denpasar telah didakwa dengan dakwaan alternatif yaitu dakwaan alternatif pertama melanggar ketentuan Pasal 378 KUHP dengan melakukan tindak pidana penipuan atau dakwaan alternatif kedua melanggar Pasal 372 KUHP. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan maka dakwaan alternatif pertama yang paling tepat diterapkan untuk terdakwa. Tindak pidana penipuan sebagaimana diatur Pasal 378 KUHP, dinyatakan sebagai berikut.

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”<sup>37</sup>

Dari isi Pasal 378 KUHP tersebut, dapat dipertimbangkan unsur-unsur pasalnya yaitu unsur barangsiapa, unsur maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum, dan unsur dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu kepadanya. NAAA yang merupakan subyek hukum perorangan atau pelaku dari tindak pidana, dan dipandang mampu secara hukum untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya mempunyai tujuan untuk menguntungkan dirinya sendiri, yaitu untuk melunasi hutang-hutangnya kepada saksi I Made Raymond sebesar Rp.1.900.000.000,- (satu milyar sembilanratus juta rupiah) dan saksi Feba Debora, S.E. sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan kewenangan yang dimilikinya karena jabatannya selaku Notaris di Kota Denpasar. “Unsur untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain cukup dinilai dari kenyataan yang terjadi atau dihubungkan dengan perilaku Terdakwa sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya karena jabatan atau kedudukannya.”<sup>38</sup> Tujuan untuk menguntungkan dirinya sendiri dilakukan secara melawan hukum, yaitu dengan cara tipu muslihat atau rangkaian kebohongan agar seseorang menyerahkan sesuatu kepadanya. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps, NAAA

---

<sup>37</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana* [Wetboek van Strafrecht], diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: Bumi Aksara, 2007), Ps. 378.

<sup>38</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 813/K/Pid/1987, hlm. 40.

bermaksud menjualkan dua bidang tanah hak milik kepada dua pembeli yang berbeda, yaitu:

- a. 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 12012 Kelurahan Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 1574 M2 tertulis atas nama I Made Rupit dipegang oleh NKAA, sebagai jasa pengurusan sertifikat (selanjutnya disebut SHM I).
- b. 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 12001 Kelurahan Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 370 M2 tertulis atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir dipegang oleh NKAA, sebagai jasa pengurusan sertifikat (selanjutnya disebut SHM II).

SHM I dan SHM II hendak dijualkan kepada saksi Tugiman senilai Rp.3.257.000.000,- (tiga milyar duaratus limapuluh tujuh juta rupiah) ditambah pembayaran pajak sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sehingga total harga dua bidang tanah tersebut adalah Rp.3.327.000.000,- (tiga milyar tigaratus duapuluh tujuh juta rupiah). Kemudian SHM I dan SHM II juga dijualkan kepada saksi Feba Debora, S.E. senilai Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah). Rangkaian kebohongan yang dilakukan oleh NKAA untuk menjualkan SHM I dan SHM II dilakukan dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual kepada saksi Tugiman dan saksi Feba Debora, yaitu melalui:

- a. Akta Kuasa Menjual Nomor 07 tanggal 20 Juni 2013 antara saksi I Made Rupit selaku Pemberi Kuasa dengan saksi Feba Debora, S.E. selaku Penerima Kuasa dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibayarkan secara lunas Nomor 06 tanggal 20 Juni 2013 antara saksi I Made Rupit selaku Penjual dengan saksi Feba Debora, S.E. selaku Pembeli yang kemudian dibuatkan lagi Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 9 September 2014 antara saksi I Made Rupit selaku Pemberi Kuasa dengan saksi Tugiman selaku Penerima Kuasa dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibayar secara bertahap dan dibuat dibawah tangan tanggal 1 Februari 2013 antara saksi I Made Rupit selaku Penjual dengan saksi Tugiman selaku Pembeli. Keduanya dengan objek yang sama yaitu, Sertifikat Hak Milik Nomor 12012 Kelurahan Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 1574 M2 tertulis atas nama I Made Rupit.
- b. Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 20 Juni 2013 antara saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, saksi I Ketut Kasir selaku Pemberi Kuasa dengan saksi Feba Debora, S.E. selaku Penerima Kuasa dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibayarkan secara lunas Nomor 08 tanggal 20 Juni 2013 antara saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, saksi I Ketut Kasir selaku Penjual dengan saksi Feba Debora, S.E. selaku Pembeli, yang kemudian dibuatkan lagi Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 9 September 2014 antara saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, saksi I Ketut Kasir selaku Pemberi Kuasa dengan saksi Tugiman selaku Penerima Kuasa dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibayar secara bertahap dan dibuat dibawah tangan tanggal 1 Februari 2013 antara saksi I Nyoman Rentug, saksi I Wayan Retas, saksi I Ketut Kasir selaku Penjual dengan saksi Tugiman selaku Pembeli. Keduanya dengan objek yang sama yaitu, Sertifikat Hak Milik Nomor 12001 Kelurahan Bena,

Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 370 M2 tertulis atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir.

Akibat dari perbuatan NKAA saksi Tugiman menderita kerugian sebesar Rp.3.327.000.000,- (tiga milyar tiga ratus dua puluh tujuh juta rupiah), dan saat ini SHM I dan SHM II berada dibawah penguasaan saksi Feba Debora, S.E. Karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi maka menurut Majelis Hakim NKAA selaku Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan, dan menjatuhkan pidana kepada Terdakwa tersebut pidana penjara selama dua tahun. “Pemidanaan terhadap Notaris dapat saja dilakukan dengan beberapa batasan,”<sup>39</sup> salah satunya jika ada tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek formal akta yang sengaja, penuh kesadaran serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama untuk dijadikan dasar untuk melakukan tindak pidana.

Sanksi pidana merupakan *ultimum remedium*, yaitu obat terakhir, apabila sanksi atau upaya-upaya pada cabang hukum lainnya tidak mempan atau dianggap tidak mempan. Oleh karena itu penggunaannya harus dibatasi. “Apabila masih ada jalan lain, janganlah menggunakan hukum pidana.”<sup>40</sup> Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan suatu tindak pidana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

### 3. PENUTUP

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah disampaikan maka dapat ditarik kesimpulan terhadap tiga pokok permasalahan, yaitu keabsahan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 04 dan Nomor 05 keduanya tertanggal 9 September 2014 yang dibuat dihadapan NKAA selaku Notaris di Kota Denpasar dan didasarkan pada PPJB yang dibuat dibawah tangan tertanggal 1 Februari 2013 dengan diketahui oleh NKAA selaku Notaris di Kota Denpasar merupakan akta autentik yang telah memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dan mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat. Atas kedua akta kuasa tersebut NKAA selaku Notaris di Kota Denpasar juga membuat akta kuasa menjual lainnya dengan objek yang sama, yaitu Akta Kuasa untuk menjual Nomor 07 dan Nomor 09 keduanya tertanggal 20 Juni 2013 yang didasarkan pada Akta PPJB Nomor 06 dan Nomor 08 keduanya tertanggal 20 Juni 2013. Namun dalam pembuatannya melanggar ketentuan Pasal 378 Kitab KUHP. Sehingga terhadap akta kuasa menjual Nomor 07 dan Nomor 09 keduanya tertanggal 20 Juni 2013 menjadi batal demi hukum.

PPJB yang dibuat dibawah tangan tertanggal 1 Februari 2013 dengan diketahui oleh NKAA selaku Notaris di Kota Denpasar memiliki akibat hukum terhadap Akta PPJB Nomor 06 dan Nomor 08 keduanya tertanggal 20 Juni 2013 yang dibuat dihadapan NKAA selaku Notaris di Kota Denpasar. Dengan membuat kembali kedua akta autentik atas objek perjanjian yang sama tersebut, NKAA telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melanggar ketentuan Pasal 378 KUHP. Sehingga, Akta PPJB Nomor 06 dan Nomor 08 tertanggal 20 Juni 2013 tersebut

---

<sup>39</sup> Herlien Budiono, “Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 (Dilema Notaris di Antara Negara, Masyarakat dan Pasar),” *Renvooi*, No.4.28.III, 3 September 2005, hlm. 37.

<sup>40</sup> Sudarto, *Hukum Pidana I*, (Semarang: Yayasan Sudato, 1988), hlm. 13.

dalam pembuatannya terdapat kecacatan yang berakibat akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Mengenai tanggung jawab NKAA selaku Notaris di Kota Denpasar terhadap akta yang diketahui dan dibuat dihadapannya adalah dikenakan sanksi pidana karena telah terbukti menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan menggerakkan saksi Tugiman untuk menyerahkan sejumlah uang atau supaya saksi Feba Debora, S.E. menghapuskan utang diancam melakukan tindak pidana penipuan dalam Pasal 378 KUHP. Dalam putusannya Majelis Hakim menjatuhkan pidana penjara kepada Terdakwa selama dua tahun.

Berdasarkan simpulan diatas, maka penulis mencoba memberikan saran dengan dikeluarkannya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN Dps telah terbukti bahwa Notaris telah melakukan kesalahan dalam pembuatan akta, baik yang diketahuinya maupun yang dibuat dihadapannya, sehingga dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan perdata untuk penggantian biaya, ganti rugi maupun bunga kepada Notaris.

Perlu adanya kerjasama antara Majelis Pengawas Notaris dan Ikatan Notaris Indonesia dengan lembaga peradilan melalui adanya penyampaian putusan hakim atas penjatuhan sanksi kepada Notaris. Dengan demikian, dapat menjadi dasar penjatuhan sanksi administratif maupun sanksi organisasi, serta meningkatkan pembinaan dan pengawasan terhadap kinerja Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya.

## DAFTAR REFERENSI

### PERATURAN

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104, TLN No. 2043.

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

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 02 tahun 2014. LN No.3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996.

*Kitab Undang-Undang Hukum Pidana* [Wetboek van Strafrecht]. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.

Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan No. 174/Pid.B/2018/PN.Dps.

### BUKU

Adjie, Habib. *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*. Bandung: CV Mandar Maju, 2009.

\_\_\_\_\_. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2009.

\_\_\_\_\_. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama, 2011.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cet.2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.

Erawati, Elly dan Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: PT Gramedia, 2010.

Fatahna, Muchlis dan Joko Purwanto. Ed. *Notaris Berbicara Soal Kenegaraan*. Jakarta: Watampone Press, 2003.

Harahap, Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.

Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama, 1983.

- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. 3. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- \_\_\_\_\_. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Pitlo, A. *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Intermasa, 1986.
- Prodjodikoro, Wiryono. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2003.
- Saleh, Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1973.
- Sasangka, Hari. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*. Bandung: Mandar Maju, 2005.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soetantio, Retnowulan dan Iskandar Oerip Kartawina. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju, 1989.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 19. Jakarta: PT. Intermasa, 2002.
- Sudarto. *Hukum Pidana I*. Semarang: Yayasan Sudato, 1988.
- Supriadi. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Tan, Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktik Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Wicaksono, Frans Satriyo. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia Pustaka, 2009.
- Wojowasito, S. *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1995.

#### **ARTIKEL**

- Budiono, Herlien. "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak." *Renvooi*. Nomor 10. Th. I, Maret 2004, hlm. 55-77.

\_\_\_\_\_. “Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (Dilema Notaris di antara Negara, Masyarakat, dan Pasar).” *Renvooi*. No. 4.28.III, 3 September 2005, hlm. 32-60.