

**PELANGGARAN KEWAJIBAN NOTARIS DALAM PROSES
PERALIHAN HAK ATAS RUMAH YANG CACAT HUKUM
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA
NOMOR 290/PID/2018/PT.DKI)**

Fajrin Al Kahfi, Winanto Wiryomartani, Widodo Suryandono

Abstrak

Dalam suatu hubungan hukum, Notaris sering kali melakukan pelanggaran-pelanggaran dalam menjalankan kewajibannya sebagai Pejabat Umum untuk mempermudah tindakan salah satu pihak yang berkepentingan sehingga menimbulkan kerugian terhadap pihak lainnya. Permasalahan dalam tesis ini akan membahas konsekuensi hukum terhadap pihak yang melakukan tindakan penipuan dalam suatu proses jual beli bertahap, tanggung jawab Notaris yang melanggar kewajibannya terkait proses jual beli tersebut, serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan terhadap pembatalan sertipikat terkait proses peralihan hak atas rumah yang cacat hukum akibat tindakan pihak yang telah melakukan penipuan tersebut. Untuk itu, penelitian yuridis normatif yang menggunakan data sekunder dan dengan tipologi penelitian yang bersifat deskriptif-analitis diaplikasikan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dijelaskan. Dalam pembahasan tesis ini dapat dikemukakan bahwa konsekuensi hukum terhadap pihak yang melakukan penipuan ini secara jelas dapat dikenakan hukuman pidana karena tindakannya telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana penipuan dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Terkait tanggung jawab Notaris dapat dimintakan tanggung jawab secara perdata dan administratif karena tindakannya tersebut telah diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Berkenaan dengan upaya hukum terhadap pembatalan sertipikat yang cacat hukum dapat dilakukan secara perdata dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang meminta pembatalan terhadap kekuatan pembuktian akta dan sertipikat tersebut.

Kata kunci: kewajiban Notaris, tindakan penipuan, peralihan hak atas rumah

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana di buatnya.¹ Secara eksplisit, pengertian akta autentik tersebut memberikan adanya kewenangan seseorang untuk membuat akta autentik, tetapi tidak secara jelas memberikan definisi siapa yang dapat disebut sebagai pejabat umum tersebut.

Atas dasar tersebut, A. Kohar menjelaskan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tersebut oleh undang-undang tidak diperuntukkan kepada pejabat umum lainnya.² Berdasarkan hal ini, lahirlah peraturan tambahan untuk menjelaskan perihal pembedaan kualifikasi tentang pejabat umum tersebut, yang dapat menjelaskan kepada siapa masyarakat dapat meminta bantuan untuk mengatur perbuatannya dalam suatu akta autentik. Terhadap jabatan Notaris itu sendiri telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (*figuur*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya (*capnya*) memberikan jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat hukum yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang.³ Kehadiran jabatan notaris dikehendaki oleh aturan hukum dengan tujuan untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik terhadap peristiwa, keadaan, dan perbuatan hukum.⁴

Dalam jabatannya, seorang Notaris juga dianggap sebagai pejabat tempat dimana seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat digunakan dan segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkan dalam suatu dokumen yang memiliki kekuatan autentik dalam suatu proses hukum.⁵ Apabila dihubungkan dengan kegiatan profesi hukum, maka kebutuhan manusia untuk memperoleh layanan hukum juga termasuk dalam dimensi budaya

¹*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]* diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta:PT Balai Pustaka (Persero), 1992), Ps. 1868

²A. Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, (Bandung:Alumni,1983), hlm.64

³Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notariat-Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta:PT Ichtiar Baru Van Hoeve,2000), hlm.162

⁴Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung:Riefka Aditama,2009), hlm.73

⁵Tan, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta:PT Karya Sukses Sejahtera), hlm.157

perilaku manusiawi yang dilandasi oleh nilai moral dan nilai kebenaran. Atas dasar ini, adalah beralasan bagi pengembangan profesi hukum untuk memberikan layanan bantuan hukum yang sebaik-baiknya kepada klien yang membutuhkannya.⁶

Notaris yang dalam profesi sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik serta dapat berbuat banyak untuk mendorong masyarakat guna mempergunakan alat-alat pembuktian tertulis. Dalam hal ini notaris harus bersikap aktif dalam melakukan pekerjaannya dan bersedia melayani masyarakat dan dimanapun Notaris tersebut bekerja.⁷

Profesi notaris merupakan profesi yang berekenaan dengan bidang hukum. Pengembang profesi hukum bekerja secara professional dan fungsional. Profesi ini memiliki tingkat ketelitian, kehati-hatian, ketekunan, kritis dan pengabdian yang tinggi karena mereka bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada sesama anggota masyarakat bahkan kepada Tuhan Yang Maha Esa serta bekerja sesuai kode etik profesinya.⁸ Untuk itu, Notaris dalam memberikan pelayanannya harus bersikap professional. Professional tersebut merupakan bentuk tanggung jawab yang didasari dengan integritas, moral, dan intelektual yang mumpuni terhadap jabatannya.

Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap Notaris adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi, perdata, dan pertanggungjawaban secara kode etik dan jabatannya. Untuk pertanggungjawaban pidana dijatuhi sanksi pidana, untuk pertanggungjawaban perdata dijatuhi sanksi perdata dan untuk pertanggungjawaban secara kode etik dan jabatannya dijatuhi sanksi teguran sampai dengan pemberhentian tidak hormat. Sanksi itu merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan notaris dalam proses pembuatan akta autentik.⁹

Notaris rawan terkena jeratan hukum, bukan hanya karena faktor internal yang berasal dari dalam dirinya sendiri misalnya kecerobohan, tidak mematuhi prosedur, tidak menjalankan etika profesi sebagai notaris, dan sebagainya, namun juga disebabkan oleh faktor eksternal seperti moral masyarakat dimana Notaris dihadapkan pada dokumen-dokumen palsu dimana dokumen tersebut mengandung konsekuensi hukum bagi pemiliknya.¹⁰

⁶Roesnatiti Prayitno, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*, (Jakarta:Pustaka Sinar Harapan,2005), hlm. 6

⁷R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Edisi I, (Jakarta: C.V Rajawali, 1982), hlm.7

⁸Prayitno, *Tugas dan Tanggung Jawab*, hlm. 38

⁹Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, hlm.24

¹⁰Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Dimasa Datang*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama,2008), hlm.226

Acap kali notaris dipanggil untuk menghadap dalam suatu sidang di pengadilan menjadi terdakwa, bahkan tergugat di dalam pengadilan. Hal ini terjadi karena kelalaian notaris dalam pembuatan akta yang melanggar ketentuan undang-undang sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain, yang pada akhirnya berakibat pada akta yang dibuatnya mengalami degradasi dalam kekuatan pembuktian, yang berarti akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian yang setara dengan akta di bawah tangan, dan bahkan dapat menjadi batal demi hukum. Maka dari itu, mutlak hukumnya bagi seorang notaris untuk senantiasa berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹

Seperti yang diketahui bahwa jabatan Notaris hadir untuk melindungi kepentingan dan menjamin kepastian hukum para pihak yang mengikat diri di dalam suatu proses perikatan. Dengan kata lain, jabatan Notaris merupakan suatu jabatan kepercayaan yang seharusnya mengedepankan martabat dan keluhuran jabatannya tanpa mengenyampingkan etika hukum,. Namun dalam praktiknya saat ini, seringkali Notaris melakukan kesalahan yang menimbulkan kerugian ataupun memberikan kesempatan bagi pihak tertentu untuk melakukan tindakan melawan hukum. Sebagai contoh yang termuat dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 290/Pid/2018/PT.DKI yang memuat adanya keterlibatan Notaris dalam hal penitipan sertipikat dan pembuatan akta autentik.

Kasus ini berawal dari adanya perbuatan hukum jual beli antara Penjual dan Pembeli (Terdakwa) dengan objek jual beli sebuah rumah yang terletak di Jalan Purimas I RT 009 RW 08 No. 8 Kelurahan Kelapa Dua Wetan Kecamatan Ciracas Jakarta Timur dengan harga sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan luas tanah 342 m² sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 02995 atas nama Penjual. Proses jual beli dilakukan dengan kesepakatan apabila Terdakwa telah membayar secara lunas kepada Penjual dan Penjual telah menerima pembayaran atas nominal harga yang telah disepakati bersama tersebut dari Terdakwa, maka akan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB).

Untuk menjamin kepastian terhadap proses jual beli bertahap tersebut agar tidak disalahgunakan oleh pihak penjual maupun pihak pembeli sebelum adanya pelunasan pembayarannya, maka kedua belah pihak menitipkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penjual kepada Notaris IK disertai dengan tanda terima penitipan sertipikat asli sebagai bukti telah dilakukan kesepakatan perjanjian penitipan antara kedua belah pihak. Namun, setelah beberapa hari menerima titipan sertipikat tersebut, Notaris IK mendapat perintah dari perantara terdakwa agar menyerahkan sertipikat tersebut kepada Notaris pihak terdakwa yaitu Notaris RD. Pengalihan sertipikat ini dilakukan tanpa sepengetahuan Penjual.

Kemudian, Terdakwa mendatangi Kantor Notaris RD untuk meminta dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa dengan memalsukan identitas Penjual dengan bantuan dua orang yang bertindak sebagai Penjual dan suaminya dengan bukti identitas KTP yang

¹¹Satjipto Raharjo, *Masalah Penegakan Hukum*, (Bandung:Sinar Baru,2002), hlm.127

dikirimkan melalui fax. Namun pada kenyataannya, Penjual adalah seorang janda yang telah berpisah dengan mantan suaminya sejak tahun 1998.

Berdasarkan Akta PPJB tersebut, diketahui bahwa Terdakwa telah membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 1022/2012 di hadapan Notaris ZA (dalam kedudukannya sebagai PPAT). Kemudian atas dasar itulah, Terdakwa telah membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 02995 yang semula atas nama Penjual menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Terdakwa. Oleh Terdakwa, Sertipikat Hak Milik yang telah dibalik nama tersebut dijaminkan ke Bank DKI cabang Tanah Abang Jakarta Pusat dengan cair sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Notaris diwajibkan untuk dapat bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam kasus tersebut, terlihat jelas adanya kewajiban yang dilanggar Notaris sebagai penerima titipan sertipikat ataupun sebagai pembuat akta autentik. Notaris sebagai pejabat umum diwajibkan untuk memberikan penyuluhan hukum yang dapat mencegah terjadinya permasalahan-permasalahan hukum yang akan timbul di kemudian hari. Dalam proses jual beli, tujuan penyuluhan hukum itu sendiri dimaksudkan agar para pihak yang berkepentingan dapat mengerti, memahami, dan menyadari aturan hukum yang ada, sehingga nantinya dapat membiasakan diri untuk mematuhi aturan hukum tersebut. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penulis mengangkat artikel ini dengan judul “Pelanggaran Kewajiban Notaris Dalam Proses Peralihan Hak Atas Rumah Yang Cacat Hukum (Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 290/PID/2018/PT.DKI)”

1.2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang akan ditulis dalam artikel ini adalah tanggung jawab para Notaris yang melanggar kewajibannya sebagai penerima titipan sertipikat dan pembuat akta autentik serta upaya hukum terhadap pembatalan sertipikat yang cacat hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 290/PID/2018/PT.DKI,

1.3. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yang terdiri dari pendahuluan, pembahasan, dan penutup. Pendahuluan memuat latar belakang, pokok permasalahan, dan sistematika penulisan. Pembahasan yang menjadi pokok dari artikel ini adalah membahas tentang tanggung jawab para Notaris yang melanggar kewajibannya sebagai penerima titipan sertipikat dan pembuat akta autentik serta upaya hukum terhadap pembatalan sertipikat yang cacat hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 290/PID/2018/PT.DKI. Sedangkan bagian penutup terdiri dari kesimpulan dan saran.

2. PEMBAHASAN

2.1. Analisis Tentang Tanggung Jawab Para Notaris Yang Melanggar Kewajibannya Dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.290/Pid/PT.DKI

2.1.1 Notaris IK Sebagai Penerima Titipan Sertipikat

Lazimnya dalam praktik, sudah menjadi kebiasaan bagi Notaris untuk menyimpan sertipikat Hak Atas Tanah terkait dengan akta yang dibuatnya. baik itu Sertipikat Hak Guna Bangunan atau Sertipikat Hak Milik atas kesepakatan dan persetujuan para pihak. Salah satu alasan para pihak menitipkan sertipikat Hak Atas Tanah kepada Notaris adalah jika pembeli belum mampu membayar lunas dan di pihak lain penjual sangat membutuhkan uang. Notaris dalam hal ini harus senantiasa menjalankan amanah profesinya harus sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan terkait lainnya. Notaris wajib menjaga sertipikat yang dititipkan kepadanya dengan penuh tanggung jawab atas amanah dan kepercayaan yang diberikan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian.

A.G. Lubbers dalam Buku Tan Tong Kie menerangkan bahwa pekerjaan Notaris dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bagian berikut ini:¹²

- a. autentik berarti bahwa keaslian dan kepatutan tulisan-tulisan itu adalah pasti;
- b. seorang Notaris tidak hanya menangani ketentuan PJN (mengenai cara membuat dan membentuk suatu akta), ia menangani keseluruhan Hukum Perdata, yaitu hukum yang khas mengatur hubungan antara orang-orang sipil;
- c. seorang Notaris harus mendengar lebih lama dan memberikan nasihat sependek dan sesingkat mungkin.

Berdasarkan penjelasan di atas, kedudukan Notaris sebagai penerima titipan sertipikat hak atas tanah terjadi karena terlebih dahulu diadakan kesepakatan atau perjanjian penitipan barang. Penitipan adalah terjadi apabila seorang menerima sesuatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya (Pasal 1694 KUHPer) Menurut kata-kata pasal tersebut, penitipan adalah suatu perjanjian yang “riil” yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan yang nyata, yaitu diserahkan barang yang dititipkan; jadi tidak seperti perjanjian-perjanjian lain pada umumnya yang lazimnya adalah konsensual, yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya sepakat tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.¹³

Dengan adanya perjanjian penitipan barang tersebut, berdasarkan pasal 1706 KUHPerdata, sehubungan dengan perawatan barang yang dipercayakan kepadanya, memeliharanya dengan minat yang sama

¹²AG Lubbers dalam Tan, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta:PT Karya Sukses Sejahtera) hlm.461

¹³Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung:Citra Aditya Baktyi,1989), hlm.107

seperti ia memelihara barangnya sendiri.¹⁴ Dalam pasal 1707 KUHPerdara, terhadap penitipan tersebut harus dilakukan lebih keras dalam beberapa hal, yaitu:¹⁵

- a. Jika si penerima titipan telah menawarkan dirinya untuk menyimpan barangnya;
- b. Jika ia telah meminta diperjanjikannya sesuatu upah untuk penyimpanan itu;
- c. Jika penitipan telah terjadi sedikit banyak untuk kepentingan si penerima titipan; dan
- d. Jika telah diperjanjikan bahwa si penerima titipan akan menanggung segala macam kelalaian.

Si penerima titipan tidak diperbolehkan mengembalikan barang titipan selainnya kepada orang yang menitipkannya atau kepada orang yang atas namanya penitipan itu telah dilakukan atau yang ditunjuk untuk menerima kembali barangnya (pasal 1719 KUHPerdara). Si penerima titipan tidak boleh menuntut dari orang yang menitipkan barang, suatu bukti bahwa orang itu pemilik barang tersebut. Jika namun ia mengetahui bahwa barang itu adalah barang curian, dan siapa pemilik sebenarnya, maka haruslah ia memberitahu kepada orang ini bahwa barangnya dititipkan kepadanya, disertai peringatan supaya meminta kembali barang itu di dalam suatu waktu tertentu yang patut. Jika orang kepada siapa pemberitahuan itu telah dilakukan, melalaikan untuk meminta kembali barangnya, maka si penerima titipan dibebaskan secara sah jika ia menyerahkan barang itu kepada orang dari siapa ia telah menerimanya (pasal 1720 KUHPerdara). Apabila orang yang menitipkan barang meninggal, maka barangnya hanya dapat dikembalikan kepada ahli warisnya.¹⁶

Pengembalian barang yang dititipkan harus dilakukan di tempat yang ditunjuk dalam perjanjian. Jika perjanjian tidak menunjuk tempat itu, barangnya harus dikembalikan di tempat terjadinya penitipan. Adapun biaya yang harus dikeluarkan untuk itu harus ditanggung oleh orang yang menitipkan barang (Pasal 1724 KUHPerdara). Barang yang dititipkan harus dikembalikan kepada orang yang menitipkan, seketika apabila dimintanya, sekalipun dalam perjanjiannya telah ditetapkan suatu waktu lain untuk pengembaliannya, kecuali apabila telah dilakukan suatu penyitaan atas barang-barang yang berada di tangannya si penerima titipan (Pasal 1725 KUHPerdara).¹⁷

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa apabila dalam perjanjian penitipan ditetapkan lamanya waktu penitipan, maka

¹⁴*Ibid.*, hlm.109

¹⁵*Ibid.*, hlm.110

¹⁶*Ibid.*, hlm. 113

¹⁷*Ibid.*, hlm.114

penetapan waktu ini hanya mengikat si penerima titipan tetapi tidak mengikat pihak yang menitipkan. Ini menandakan bahwa setiap saat sertipikat sebagai objek titipan dapat diminta kembali dengan persetujuan kedua belah pihak yang menitipkan sertipikat tersebut kepada Notaris.

Meskipun dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notaris Indonesia sendiri memang tidak mengatur secara tegas dan tertulis mengenai kewenangan Notaris untuk menerima titipan sertipikat, dalam hal ini bukan berarti bahwa Notaris boleh mengesampingkan kewajiban menjalankan jabatannya yang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notaris tersebut.

Yang perlu diperhatikan terhadap kedudukan Notaris ini adalah ketentuan pasal 52 ayat (1) UUJN yang menyebutkan bahwa:¹⁸

“Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa”

Berdasarkan keterangan pasal di atas, apabila klausula penitipan sertipikat ini dimuat dalam akta otentik yang mengatur pengikatan jual beli (PPJB), maka Notaris telah melanggar ketentuan pasal tersebut. Akan tetapi jika kedudukan Notaris sebagai penerima titipan sertipikat dengan membuat perjanjian di bawah tangan yang pengaturan kedudukannya dibuat secara terpisah dari klausula perjanjian pokoknya, maka hal ini diperbolehkan.

Kewajiban Notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris terkait penitipan sertipikat ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a yang menyatakan Notaris wajib “bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. Penerapan kewajiban tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Jujur

Seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil. Dengan

¹⁸ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004, ps.52 ayat (1)

bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak.¹⁹

2) Saksama

Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, meneliti semua bukti yang dilihat kepadanya, mendengarkan keterangan atau pernyataan dari para pihak. Pertimbangan tersebut harus memperhatikan semua aspek hukum termasuk masalah hukum yang akan timbul di kemudian hari.²⁰

3) Tidak berpihak

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, dalam memberikan pelayanan tidak membedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadaan sosial-ekonomi atau alasan lainnya. Alasan seperti ini tidak diperkenankan untuk dilakukan oleh Notaris dalam melayani masyarakat, hanya alasan hukum yang dapat dijadikan dasar bahwa Notaris tidak dapat memberikan jasa kepada yang menghadap Notaris.²¹

4) Amanah

Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai orang yang dipercaya. Dalam menjalankan jabatannya tersebut, seorang Notaris harus menerapkan asas profesionalitas yang merupakan suatu persyaratan yang diperlukan untuk menjabat suatu pekerjaan (profesi) tertentu, yang dalam pelaksanaannya memerlukan ilmu pengetahuan, keterampilan, wawasan, dan sikap yang mendukung sehingga pekerjaan profesi tersebut dapat dilaksanakan dengan baik dan sesuai yang direncanakan.²²

Dalam melayani masyarakat, yang juga menjadi perhatian adalah Notaris harus didasari atau dilengkapi dengan berbagai ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum terkait perannya sebagai salah satu profesi hukum. Sebagai Penerima Titipan Sertipikat, Notaris diharapkan para pihak dalam proses jual beli bertahap dapat menjamin kepentingan hukumnya sehingga tidak terjadi permasalahan di kemudian hari. Sehingga yang perlu diperhatikan Notaris dalam hal ini adalah tidak melakukan pelanggaran – pelanggaran tertentu yang dapat

¹⁹Putri A.R., *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris, Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*, (Jakarta:Softmedia,2011), hlm.21

²⁰Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung:Citra Aditya Bakti,2009), hlm.188

²¹*Ibid.*

²²Abdul Manan, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, (Jakarta:Kencana Prenada Media,2006), hlm.151

menimbulkan kerugian ataupun tindak kejahatan ataupun memberikan peluang kepada salah satu pihak untuk melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lainnya.

Namun yang dapat dilihat dari Putusan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 290/Pid/2018/PT.DK tergambar secara jelas bahwa Notaris IK telah melakukan pelanggaran terhadap kewajibannya sebagai penerima titipan sertipikat. Pengalihan sertipikat kepada Terdakwa merupakan tindakan turut serta yang memberikan sarana kepada Terdakwa untuk melakukan penipuan dalam proses balik nama sertipikat. Namun kekurangan yang ada dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 290/Pid/2018/PT.DKI adalah tidak dinyatakan secara jelas apakah perbuatan Notaris IK tersebut murni merupakan unsur kelalaian atau adanya kesadaran untuk sengaja melakukan penyerahan sertipikat tersebut karena adanya persekongkolan dengan iming-iming pemberian sejumlah uang.

Dalam doktrin hukum pidana dikenal adanya doktrin *Mens-Rea*. Doktrin ini berasal dari asas dalam hukum Pidana Inggris, *Actus Reus* yang berbunyi "*Actus reus non facit reum, nisi mens sit rea*". Artinya bahwa "sesuatu perbuatan tidak dapat membuat seseorang menjadi bersalah kecuali bila dilakukan dengan niat jahat". Dari kalimat itu dapat disimpulkan bahwa dalam suatu tindak pidana yang menjadi suatu permasalahan penting untuk diperhatikan dan dibuktikan adalah:²³

- a) Adanya perbuatan lahiriah sebagai penjelmaan dari kehendak (*Actus Reus*);
- b) Kondisi jiwa, itikad jahat yang melandasi perbuatan itu (*Mens-Rea*);

Berdasarkan doktrin di atas, dapat dikatakan bahwa Notaris IK tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana, karena terlebih dahulu harus dibuktikan apakah senyatanya Notaris IK secara sengaja memiliki itikad jahat (*Mens Rea*) untuk turut serta melakukan tindakan penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa. Hal yang sama juga mengacu pada ketentuan Pasal 55 KUHP ayat (2) yaitu "terhadap penganjur hanya perbuatan sengaja yang dianjurkan sajalah yang diperhitungkan beserta akibat-akibatnya". Dengan kata lain, untuk menyatakan perbuatan Notaris IK termasuk tindak pidana turut serta atau tidak adalah berdasarkan unsur kesengajaan dari perbuatannya tersebut.

Menurut R.Soesilo dalam Pasal 55 KUHP, "turut melakukan" dalam arti kata "bersama-sama melakukan", sedikitnya harus ada dua orang, ialah yang melakukan (*pleger*) dan orang yang turut melakukan (*medpleger*) peristiwa pidana. Sedangkan mengenai Pasal 56 KUHP yang dimaksud "membantu melakukan" jika ia sengaja memberikan bantuan tersebut pada waktu atau sebelum (jadi tidak sesudahnya) kejahatan itu dilakukan, maka orang tersebut melakukan perbuatan

²³Mustafa Abdullah dan Ruben Achmad, *Intisari Hukum Pidana*, (Jakarta:Ghalia Indonesia,1983), hlm. 40

“sekongkol” atau tadah melanggar pasal 480 KUHP, atau peristiwa pidana yang dimaksud dalam Pasal 21 KUHP.²⁴

Dalam penjelasan Pasal 56 KUHP ini dikatakan bahwa elemen “sengaja” harus ada, sehingga orang yang secara kebetulan dengan tidak mengetahui telah memberi kesempatan, daya upaya, atau keterangan untuk melakukan kejahatan itu harus timbul dari orang yang diberi bantuan, kesempatan, daya upaya atau keterangan itu. Jika niatnya itu timbul dari orang yang memberi bantuan sendiri, maka orang itu bersalah berbuat “membujuk melakukan” (*uitlokking*).²⁵

Sehingga dalam hal ini, penulis berpendapat bahwa tindakan yang dilakukan oleh Notaris IK adalah suatu unsur kelalaian. Untuk itu, terhadap perbuatannya tersebut diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai perbuatan melanggar hukum, diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:²⁶

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Perbuatan melawan hukum dengan unsur kelalaian berbeda dengan perbuatan melawan hukum dengan kesengajaan. Dengan kesengajaan, ada niat dalam hati dari pihak pelaku untuk menimbulkan kerugian tertentu bagi korban, atau paling tidak dapat mengetahui secara pasti bahwa akibat dari perbuatannya tersebut akan terjadi atau dapat terjadi. Akan tetapi dalam kelalaian tidak ada niat dalam pihak pelaku untuk menimbulkan kerugian, bahkan mungkin ada keinginannya untuk mencegah kerugian tersebut.²⁷

Unsur kesengajaan dianggap ada dalam suatu tindakan manakala memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:²⁸

- a. Adanya kesadaran (*state of mind*) untuk melakukan;
- b. Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi, bukan hanya adanya perbuatan saja; dan

²⁴ R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal* (Bogor:Politea,2013), hlm 223-224

²⁵*Ibid.*, hlm.224

²⁶ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia,2003) hlm.13

²⁷Adjie, *Sanksi Perdata Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. (Bandung:Refika Aditama,2008)., hlm.72

²⁸Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Cet.1*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2002), hlm.47

- c. Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut pasti dapat menimbulkan konsekuensi tersebut

Sedangkan untuk kelalaian, dalam ilmu hukum diajarkan bahwa agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian, haruslah memenuhi unsur pokok sebagai berikut:²⁹

- a. Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan;
- b. Adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*);
- c. Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut;
- d. Adanya kerugian bagi orang lain; dan
- e. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.

Terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Notaris IK tersebut dapat dimintakan tanggung jawab secara perdata dan administratif. Untuk menjelaskan bentuk tanggung jawab Notaris IK tersebut, penulis akan membuat tabel sebagai berikut.

Pelanggaran		Sanksi	
Bentuk Tindakan	Ketentuan Yang Dilanggar	Perdata	Administratif
Tidak amanah menjalankan kewajiban sebagai penerima titipan sertipikat	Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN j		Teguran tertulis (Pasal 5 Permenkumham No. 61 Tahun 2016)
Tidak menjaga kepentingan para pihak yang menitipkan sertipikat	Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN		Teguran tertulis (Pasal 5 Permenkumham No. 61 Tahun 2016)

²⁹Adjie, *Sanksi Perdata*, hlm.73

Menimbulkan kerugian materiil terhadap pemilik sertipikat asli	Pasal 1365 KUHPerdata	Pembayaran Ganti Rugi (Pasal 1365 KUHPerdata)	
----------------------------------------------------------------	-----------------------	-----------------------------------------------	--

2.1.2 Notaris RD Sebagai Pembuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.290/Pid/2018/PT.DKI, penulis menganalisis 2 (dua) kesalahan yang dilakukan oleh Notaris RD, yaitu:

1. Pemeriksaan identitas

Seperti yang diketahui pemeriksaan identitas oleh Notaris dapat dilakukan melalui KTP, SIM, ataupun paspor (bagi Warga Negara Asing). Pemeriksaan identitas oleh Notaris terhadap penghadap merupakan bentuk kepastian hukum untuk mengetahui apakah penghadap memiliki kecakapan atau tidak untuk membuat akta. Kemudian alamat penghadap juga diperlukan untuk menentukan yurisdiksi pengadilan daerah mana yang berwenang untuk mengadili apabila terjadi sengketa di antara para pihak di kemudian hari.

Hal ini secara tersirat dapat dilihat syarat-syarat penghadap yang diatur dalam Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu:

- 1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- 2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenalan yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- 3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Dijelaskan dalam putusan bahwa pada saat pemeriksaan KTP dalam pembuatan Akta PPJB, Notaris RD mendapatkan bukti identitasnya melalui fax dari RC (belum tertangkap) sebagaimana atas permintaan Terdakwa. Pemeriksaan identitas sebaiknya dilakukan dengan tanda bukti KTP asli bukan hanya membawa fotokopi KTP ataupun hanya berdasarkan surat elektronik.

Meskipun pada dasarnya, Notaris tidak menjamin kebenaran materiil terhadap identitas penghadap dan hanya menunangkan apa yang dikehendaki penghadap dalam akta, namun Notaris RD

seharusnya secara logika dapat mencermati adanya niat lain dalam pembuatan akta ini. Terkait hal itu, Notaris RD juga mencegah terjadinya perbuatan yang merupakan suatu pelanggaran hukum dengan menyertai pendapat-pendapat hukumnya apabila keterangan yang dimintakan penghadap bertentangan dengan ketentuan undang-undang.

Menurut Habib Adjie, dalam pembuatan akta Notaris diwajibkan menerapkan asas kecermatan dengan cara-cara sebagai berikut:

- 1) mengenali para penghadap berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada Notaris;
- 2) menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para penghadap;
- 3) memeriksa bukti surat yang sesuai keinginan atau kehendak para penghadap;
- 4) memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para penghadap;
- 5) memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta;
- 6) melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

2. Notaris RD untuk memasukan keterangan palsu dalam akta.

Dalam putusan dijelaskan bahwa Terdakwa menyuruh Notaris RD untuk membuat keterangan palsu yang salah satu isinya mengenai, “dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini (jual Beli) Penjual telah mendapat persetujuan dari suaminya yang turut hadir dan ikut menandatangani akta ini yaitu Tuan B”, sedangkan diketahui Penjual bersama suaminya (mantan suaminya) telah bercerai sejak tahun 1998.

Yang menjadi kekurangan dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.290/Pid/2018/PT.DKI adalah tidak dijelaskan lebih lanjut adalah arti kata “menyuruh” yang dilakukan oleh Terdakwa terhadap Notaris RD tersebut, apakah Notaris RD senyatanya mengetahui perceraian telah terjadi antara Penjual dan Tuan B dan secara sadar menuruti kehendak Terdakwa sebagai penghadap atau ini murni kelalaian Notaris RD yang sama sekali tidak mengetahui fakta hukum tersebut.

Untuk itu terhadap tindakan yang dilakukan oleh Notaris RD, penulis berasumsi bahwa tindakan tersebut merupakan unsur kelalaian, sama halnya dengan Notaris IK, sehingga dalam hal ini Notaris RD tidak dapat dimintakan tanggung jawab secara pidana. Dengan kata lain, untuk dimintakan tanggung jawab pidana harus dibuktikan terlebih dahulu bahwa perbuatan Notaris RD untuk melakukan pemalsuan dalam akta tersebut merupakan suatu kesengajaan.

Sehingga, terhadap perbuatannya tersebut hanya dapat dimintakan tanggung jawab secara perdata dan administratif karena telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum. Sejak Arrest 1919, suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila:³⁰

- a. Melanggar hak orang lain (melanggar hak subjektif). Hak-hak subjektif yang penting berkenaan dengan perbuatan melawan hukum diakui oleh yurisprudensi adalah hak pribadi seperti hak atas kebebasan, nama baik dan kehormatan serta hak-hak harta kekayaan;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban menurut Undang-undang. Jadi, perbuatan melawan hukum diartikan berbuat atau tidak berbuat yang melanggar suatu kewajiban yang diatur oleh Undang-undang;
- c. Bertentangan dengan kepatutan. Setiap manusia harus menyadari bahwa ia adalah bagian dari anggota masyarakat dan karenanya dalam perbuatan dan tingkah lakunya harus memperhatikan kepentingan-kepentingan sesama. Perbuatan itu dikatakan bertentangan dengan kepatutan jika perbuatan tersebut merugikan orang lain tanpa kepentingan layak, tidak berfaedah yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain menurut manusia normal hal tersebut harus diperhatikan.

Untuk menjelaskan bentuk tanggung jawab Notaris RD tersebut, penulis akan membuat tabel sebagai berikut.

Pelanggaran		Sanksi	
Bentuk Tindakan	Ketentuan Yang Dilanggar	Perdata	Administratif
Tidak cermat dalam memeriksa identitas penghadap	Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN		Teguran tertulis (Pasal 5 Permenkumham No. 61 Tahun 2016)

³⁰ Rahmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm.17.

Menimbulkan kerugian materiil terhadap pemilik sertipikat asli	Pasal 1365 KUHPerdata	Pembayaran Ganti Rugi (Pasal 1365 KUHPerdata)	
----------------------------------------------------------------	-----------------------	-----------------------------------------------	--

2.2. Analisis Tentang Upaya Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Yang Cacat Hukum Dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 290/Pid/PT.DKI

Dari fakta-fakta di persidangan, dapat dilihat bahwa kesalahan yang dilakukan Notaris mengakibatkan adanya dokumen-dokumen yang cacat hukum, seperti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris RD dan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Notaris ZA dalam kedudukannya sebagai PPAT.

Dalam Pasal 1457 KUHPer menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Keabsahan perjanjian itu sendiri dapat dilihat apabila syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah terpenuhi yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian.³¹

Untuk adanya suatu kesepakatan tidaklah cukup bahwa keputusan sudah diambil oleh para pihak. Keputusan atau kehendak tersebut harus disampaikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain secara timbal balik. Pernyataan kehendak oleh salah satu pihak adalah “penawaran” yang disampaikan kepada pihak lawan dan pernyataan kehendak oleh pihak lawannya yang menerima penawaram tersebut merupakan “penerimaan”.³²

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan untuk bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Sedangkan yang dimaksud tidak cakap menurut hukum adalah mereka yang oleh Undang-Undang dilarang untuk melakukan tindakan hukum, terlepas dari apakah secara factual ia mampu memahami konsekuensi dari tindakan-

³¹Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*. (Jakarta:Intermasa, 2003) hlm.138

³²Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,2011), hlm.74

tindakannya.³³ Menurut pasal 1330 KUHPerdara, pihak-pihak yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan orang-orang yang berada di bawah pengampuan.

Dalam Pasal 330 ayat (1) KUHPerdara, orang-orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun dan belum pernah menikah. Akan tetapi, terkait kedewasaan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dapat diberikan oleh Undang-Undang dalam bentuk ketentuan khusus, misalnya:³⁴

- 1) Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, batas usia diizinkan menikah untuk pria adalah 19 (sembilan belas) tahun, sedangkan untuk perempuan adalah 16 (enam belas) tahun.
- 2) Menurut pasal 897 KUHPerdara, usia untuk dapat membuat wasiat adalah 18 (delapan belas) tahun'
- 3) Menurut Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, penghadap harus berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah.

Sedangkan mengenai ketidakcakapan karena berada di bawah pengampuan, yang dimaksud dengan “di bawah pengampuan” adalah mereka yang dianggap tidak cakap untuk melaksanakan sendiri hak-hak yang mereka miliki.³⁵

c. Suatu hal tertentu

Asser-Rutten menyatakan bahwa “suatu hal tertentu” sebagai objek perjanjian dapat diartikan sebagai keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian.³⁶ Merujuk pada ketentuan pasal 1322 – Pasal 1334 KUHPerdara, objek perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:³⁷

- 1) Dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUHPerdara)
- 2) Dapat ditentukan jenisnya, yang mana tidak menjadi masalah jika jumlah barang tidak ditentukan, asal jumlah barang itu dapat ditentukan atau dihitung kemudian (Pasal 1333 KUHPerdara);
- 3) Barang yang akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok perjanjian (Pasal 1334 KUHPerdara);
- 4) Mungkin dilakukan; dan
- 5) Dapat dinilai dengan uang

³³*Ibid.*, hlm.100

³⁴*Ibid.*, hlm.103

³⁵*Ibid.*

³⁶*Ibid.*, hlm.108

³⁷*Ibid.*

d. Suatu sebab yang halal

Dalam Pasal 1335 KUHPerdara, dinyatakan bahwa suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan mengikat jika perjanjian tersebut dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang. Pasal 1337 KUHPerdara lebih lanjut menyatakan bahwa yang dimaksud dengan sebab yang terlarang adalah jika hal tersebut dilarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa ada 4 (empat) syarat sah perjanjian, keempat syarat tersebut dibagi menjadi 2 (dua) bagian yang akan ikut mempengaruhi akibat dari tidak terpenuhinya syarat tersebut terhadap perjanjian. Berdasarkan doktrin ilmu hukum yang berkembang, syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara digolongkan menjadi 2 (dua) yaitu:

- a. Syarat subjektif, yaitu dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (dapat disebut juga unsur subjektif),³⁸ yang mencakup poin a dan ayat b tersebut di atas.
- b. Syarat objektif, yaitu dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (dapat disebut juga unsur objektif)³⁹, yang mencakup poin c dan d tersebut di atas.

Yang perlu dilihat dari kasus ini adalah, bahwa timbulnya dokumen-dokumen yang cacat hukum adalah terkait dengan kedua syarat pertama yang merupakan syarat subjektif yaitu berkaitan dengan subjek yang melakukan perjanjian, Penjual selaku pihak yang berhak dan berwenang untuk menjual telah ditipu oleh pembeli yang tidak memiliki kuasa secara sah untuk melakukan pembuatan PPJB dan AJB terkait proses peralihan hak atas rumah yang menjadi objek jual beli tersebut. Dapat disimpulkan bahwa unsur subjektif tersebut tidak terpenuhi, sehingga menyebabkan cacat dalam perjanjian. Akibatnya adalah perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, yaitu dalam bentuk dapat dibatalkan. Untuk itu, terhadap kekuatan pembuktian Akta PPJB dan AJB tersebut, maka akta tersebut mengalami degradasi dalam kekuatan pembuktian, yang berarti akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian yang setara dengan akta di bawah tangan. Secara *ex officio*, pembatalan akta otentik tersebut hanya dapat dilakukan oleh hakim jika terdapat gugatan pembatalan dengan pengajuan bukti lawan.⁴⁰

Seperti yang telah tergambar dalam fakta persidangan, kepemilikan sertipikat atas peralihan hak atas rumah dalam Putusan Nomor

³⁸Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta:PT RajaGrafindo Persada,2008) hlm.93

³⁹*Ibid.*

⁴⁰H.P. Panggabean, *Hukum Pembuktian: Teori Hukum dan Yurisprudensi Indonesia*, (Bandung:PT.Alumni,2014), hlm.54

290/Pid/2018/PT.DKI ini diperoleh dengan prosedur yang cacat hukum, sehingga terhadap sertipikat tersebut dapat dimintakan pembatalan. Namun, yang perlu diperhatikan di sini adalah sertipikat tersebut tidak memenuhi unsur cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam pasal 108 sampai dengan Pasal 118 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, melainkan penerbitan sertipikat ini merupakan suatu sengketa akibat dari tindakan penipuan yang dilakukan Terdakwa. Oleh karena itu, penjual tidak dapat melakukan pengajuan permohonan tersebut langsung secara tertulis ke Kantor Pertanahan setempat.

Menurut penulis, yang seharusnya dilakukan Penjual dalam kasus ini adalah melakukan upaya hukum secara perdata dengan cara mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Timur, mengingat objek yang menjadi sengketa dalam kasus ini terletak di daerah Jakarta Timur. Dalam surat gugatannya memuat untuk meminta pembatalan terhadap Hak Milik No. 02995 yang telah dibalik nama atas nama Terdakwa tersebut dengan melampirkan Akta PPJB dan AJB palsu tersebut sebagai alat bukti.

Hal lain yang perlu diperhatikan dalam gugatan atas perbuatan tersebut adalah harus menyertakan kelengkapan para pihak yang digugat. Merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2005 dinyatakan bahwa ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi *error in persona* / kesalahan subjek hukum, maka gugatan tidak dapat diterima / *niet ont vanklijk verklaard*.⁴¹

Berdasarkan ketentuan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tersebut, maka terhadap gugatan perbuatan melawan hukum tersebut agar tidak terjadi *obscuur libel* (kabur/tidak jelas) nantinya harus menyertakan Bank DKI Cabang Tanah Abang sebagai Tergugat serta Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertipikat tersebut sebagai Turut Tergugat untuk melengkapi kedudukan Pembeli (Terdakwa), Notaris IK, Notaris RD, dan Notaris ZA sebagai Tergugat. Terhadap Bank DKI cabang Tanah Abang, dimintakan untuk dapat mengembalikan sertipikat yang telah dijamin dan membebaskan segala biaya yang diderita kepada pihak yang telah menjaminkan sertipikat palsu tersebut. Sedangkan terhadap Kantor Pertanahan agar tunduk pada isi Putusan Majelis Hakim terkait perintah pembatalan sertipikat tersebut nantinya.

Pembatalan Sertipikat baru berlaku efektif setelah adanya Putusan pengadilan yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Putusan Pengadilan itu sendiri dimungkinkan terjadi dengan diterapkannya sistem publikasi pendaftaran tanah bersifat negatif namun bertedensi positif. Hal ini tertera dengan jelas dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran datanya

⁴¹Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No.1642 K/Pdt/2005, hlm.13

dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif dimana Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.⁴²

Permintaan pencatatan tersebut juga dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Penegelolaan, permohonan tertulis tersebut harus memuat:

- a. Keterangan pemohon yang disertai fotokopi bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan.
- b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan fotokopi surat keputusan dan/atau sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah.
- c. Alasan-alasan mengajukan permohonan pembatalan.
- d. Fotokopi putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.
- e. Berita acara eksekusi, apabila untuk perkara perdata atau pidana.
- f. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Kemudian berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota/Kanwil BPN Provinsi, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional akan melakukan hal-hal berikut:

- 1) Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah.
- 2) Menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah yang disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan/pemberitahuan kepada pihak yang berhak.
- 3) Terhadap permohonan yang akan dikabulkan tersebut disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan/pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

Pencatatan hapusnya hak atas tanah tersebut mulai berlaku setelah diperolehnya surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan setempat. Ketentuan ini merujuk pada Pasal 52 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat yang bersangkutan berdasarkan salinan surat

⁴²Urip Santoso, *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif, Cetakan Pertama*, (Jakarta:Prenada Media Group,2013), hlm.306

keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut.

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

1. Tanggung jawab Notaris yang melanggar kewajibannya dalam Putusan Pengadilan Tinggi No.290/Pid/2018/PT.DKI adalah dapat dimintakan tanggung jawab secara perdata dengan cara membayar ganti rugi yang diderita oleh Penjual karena kesalahannya tersebut telah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata Kemudian secara administratif, terhadap Notaris IK dan Notaris RD telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUJN sehingga dapat dikenakan sanksi berupa teguran tertulis sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Permenkumham No 61 Tahun 2016
2. Upaya hukum terhadap pembatalan sertipikat yang cacat hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi No.290/Pid/2018/PT.DKI adalah secara perdata mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri yang membuat permohonan pembatalan bukti kepemilikan sertipikat yang cacat hukum. Terhadap permohonan pembatalan sertipikat, penjual menyertakan alat bukti berupa Akta PPJB dan AJB yang mana terhadap isi perjanjian yang diatur di dalam kedua Akta tersebut tidak memenuhi unsur subjektif dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu tidak adanya kesepakatan salah satu pihak untuk membuat perjanjian sehingga kedua akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan. Kemudian dalam gugatannya, penjual juga harus menyertakan Bank DKI sebagai Tergugat dan Kantor Pertanahan sebagai Turut Tergugat melengkapi Terdakwa dan para Notaris sebagai Terguat lainnya.yang telah menimbulkan kerugian agar gugatan ini tidak menjadi *obscuur libel* (kabur/tidak jelas) sehingga gugatan dapat diterima.

3.2. Saran

1. Pihak yang dirugikan seharusnya juga membuat laporan tindak pidana turut serta terhadap perbuatan Notaris yang telah melakukan pengalihan sertipikat dan membuat keterangan palsu dalam akta karena dengan sarana yang diberikan oleh Notaris ini telah membuka kesempatan kepada Terdakwa untuk melakukan tindakan penipuan.
2. Notaris harus hati-hati saat menerima titipan sertipikat agar disertai perjanjian yang jelas berkaitan dengan penitipan sertipikat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdullah, Mustafa dan Ruben Achmad. *Intisari Hukum Pidana*. Jakarta:Ghalia Indonesia. 1983.
- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung:Riefka Aditama. 2009.
- _____. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung:Citra Aditya Bakti. 2009.
- _____. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama. 2008.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2003.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.2011.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Cet.1*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2002.
- Manan, Abdul. *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*. Jakarta:Kencana Prenda Media. 2006.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Edisi I. Jakarta: C.V Rajawali. 1982.
- Panggabean, H.P. *Hukum Pembuktian: Teori Hukum dan Yurisprudensi Indonesia*. Bandung:PT.Alumni. 2014.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Dimasa Datang*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2008.
- Prayitno, Roesnatiti. *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*. Jakarta:Pustaka Sinar Harapan. 2005.
- R., Putri A. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris, Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*. Jakarta:Softmedia. 2011.
- Raharjo, Satjipto. *Masalah Penegakan Hukum*. Bandung,Sinar Baru. 2002.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif, Cetakan Pertama*. Jakarta:Prenada Media Group. 2013.

Setiawan, Rachmat. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung:Alumni.1982.

Soesilo, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*. Bogor:Politea. 2013.

Subekti, *Aneka Perjanjian*. Bandung:Citra Aditya Bakti. 1989.

_____, *Pokok Pokok Hukum Perdata*. Jakarta:Intermasa, 2003

Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta:PT Karya Sukses Sejahtera.

PERATURAN

Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU Nomor 30 Tahun 2004. LN Nomor 117 Tahun 2004. TLN Nomor 4432.

_____. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU Nomor 2 Tahun 2014. LN Nomor 3 Tahun 2014. TLN Nomor 5491.

_____. Menteri Negara Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Penegelolaan*. Permen ATR Nomor 9 Tahun 1999.

Kitab Undang -Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek] Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta:PT Balai Pustaka (Persero).1992.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Diterjemahkan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) Kemenkumham. Jakarta:Sinar Grafika.2018

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No.1642 K/Pdt/2005.