

IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA KUASA JUAL YANG DIBUAT SECARA MELAWAN HUKUM

(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI GIANYAR NOMOR 10/PDT.G/2018/PN.GIN)

Rysti Hening Hendrastiti, Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 10/Pdt.G/2018/PN.Gin, yang mana terdapat gugatan terhadap Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual diluar pengetahuan dari salah satu pihak, dan Akta Kuasa Menjual tersebut juga dibuat oleh Notaris dimana pihak pembeli belum melakukan pelunasan kepada penjual, selain hal tersebut, Notaris dalam membuat aktanya juga melakukan rekayasa tanggal serta mencantumkan keterangan yang tidak benar mengenai tempat penandatanganan akta. Permasalahan yang akan diambil adalah mengenai akibat hukum dari akta yang dibuat secara melawan hukum serta tanggung jawab notaris dan akibat hukum terhadap pembatalan akta-akta yang dibuatnya. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan tipologi penelitian deskriptif analitis, yang menggunakan data sekunder serta alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen. Hasil penelitian diperoleh bahwa Putusan PN Nomor 10/Pdt.G/2018/PN.Gin telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan telah menyatakan notaris terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, lebih lanjut bahwa akibat hukum dari akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat tanpa sepengetahuan salah satu dari pihak merupakan sebuah perbuatan melawan hukum yang berakibat akta menjadi dapat dibatalkan, serta pelanggaran atas kebenaran formal akta memiliki akibat hukum akta autentik tersebut kehilangan keautentisitasannya. Dengan adanya pembatalan akta notaris memiliki akibat hukum bahwa kembalinya hubungan hukum serta penguasaan objek perjanjian menjadi seperti tidak pernah terjadi.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Akta Notaris, Pembatalan.

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Seiring dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, semakin meningkat pula kebutuhan masyarakat akan ruang. Ruang yang dimaksud dalam hal ini adalah ruang untuk hidup, melaksanakan aktivitas, ruang untuk mobilisasi, dan ruang untuk usaha. Salah satu bentuk ruang yang menjadi kebutuhan manusia adalah tanah. Ketersediaan tanah yang terbatas dan tidak bertambah sedangkan angka penduduk terus meningkat drastis, membuat cara perolehan tanah bagi masyarakat hampir terbatas melalui jual beli. Jual beli merupakan salah satu cara untuk menguasai dan/atau memiliki suatu hak atas tanah. Dalam jual beli, terjadi suatu hubungan hukum antara penjual dengan pembeli yang saling bertimbang balik, dimana penjual mengikatkan diri untuk menjual hak yang dimilikinya kepada pembeli, begitu juga pembeli yang mengikatkan diri untuk membeli hak tersebut dari penjual dengan disertai pembayaran dengan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹ Maka jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian konsensual, artinya jual beli lahir sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok mengenai kebendaan dan harga, meskipun pada saat itu tidak ada kebendaan yang beralih maupun terjadi suatu pembayaran. Sifat konsensual dalam jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.²

Pada praktek jual beli tanah, dalam hal terdapat hal-hal yang belum terpenuhi sehingga belum dapat dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pembeli dan penjual dapat membuat terlebih dahulu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat yang sangat lazim ditemukan dalam praktek Notaris. Perjanjian Pengikatan jual Beli merupakan suatu implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya yang akan menjadi undang undang bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

R. Subekti dalam bukunya menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dapat dipenuhi untuk melaksanakan jual beli tersebut antara lain sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual ataupun pembeli.³

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Ps 1457.

² *Ibid.*, Ps 1458.

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 16, (Jakarta: Intermasa, 1996), hlm 79.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya memuat unsur kesepakatan awal mengenai objek jual beli, harga jual beli, jangka waktu pembayaran, serta apabila disepakati, terdapat pula klausul kuasa jual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut maupun dibuatnya Akta Kuasa Jual dihadapan Notaris sebagai pelengkap dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini merupakan perjanjian para pihak, dapat dibuat secara bawah tangan maupun dengan akta Notaris.

Pada prakteknya, kadang kala pihak yang akan melakukan perbuatan hukum berhalangan untuk menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga perlunya dibuat Akta Kuasa Jual yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pengaturan mengenai konsep Kuasa tercantum dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan definisi bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.⁴

Dengan demikian, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakilkkan” atau “atas nama”. “Mewakilkkan” disini memiliki maksud bahwa pemberi kuasa mewakilkkan kepada penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Sedangkan arti kata “atas nama” yang dimaksud pada ini adalah si penerima kuasa melakukan tindakan hukum atas nama si pemberi kuasa.⁵

Didalam Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dikenal ada 2 (dua) jenis surat kuasa, yaitu Surat Kuasa Umum yang meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali segala perbuatan pemilikan. Selanjutnya terdapat Surat Kuasa Khusus yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih.⁶ Adapun cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan melalui berbagai macam cara, antara lain dengan akta bawah tangan (*ondehands geschrift*), surat biasa, pemberian dan penerimaan kuasa secara lisan, dan dengan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris.⁷

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa bagi para pihak yang berkepentingan, suatu akta autentik memberikan suatu pembuktian yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya. Suatu akta dikatakan autentik dan memiliki kekuatan bukti lengkap dan telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat bukti lain dalam suatu sengketa hukum perdata. Kekuatan pembuktiannya dapat digolongkan dalam 3 macam, yaitu:⁸

1. Kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*), adalah syarat formal yang harus dipenuhi agar akta Notaris dapat berlaku sebagai akta autentik.
2. Kekuatan pembuktian formal adalah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang dituangkan dalam akta tersebut adalah betul-betul dilakukan oleh Notaris dan/atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap ke Notaris.

⁴ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, (Bandung: Tarsito, 1982), hlm 3.

⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni Bandung, 1986), hlm 306.

⁶ Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, hlm 4.

⁷ Komar Andasmita, *Notaris II*, (Bandung: Sumur Bandung, 1982), hlm 453.

⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 1993), hlm 43.

3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*) adalah kepastian mengenai apa yang tersebut dalam akta tersebut merupakan pembuktian yang sah terhadap para pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Selanjutnya dalam UUJN Pasal 1 angka 7 disebutkan pula bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN.⁹

Maka akta yang dibuat dihadapan Notaris menurut undang-undang merupakan akta autentik tanpa harus dibuktikan lebih lanjut, sehingga otentisitas dari akta Notaris adalah karena Notaris merupakan pejabat umum, atau dengan kata lain, akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai sifat autentik bukan oleh karena undang-undang menetapkan demikian, akan tetapi oleh karena akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁰

Berkaitan dengan posisi Notaris sebagai pejabat umum yang sangat fundamental, maka seorang Notaris dalam melaksanakan jabatannya membuat akta autentik harus menjalankan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUJN. Konsekuensi hukum pada saat Notaris lalai melaksanakan kewajibannya dalam menjalankan jabatannya, maka dari segi yuridis keotentisitasan akta itu sendiri menjadi berkekuatan seperti akta bawah tangan, sedangkan untuk Notaris sendiri dapat berakibat akta tersebut dibatalkan dan Notaris yang bersangkutan mendapat sanksi administratif sesuai dengan ketentuan UUJN.

Adapun latar belakang kasus yang penulis hendak angkat adalah mengenai perkara dalam putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 10/Pdt.G/2018/PN.Gin dimana I Wayan Rumpiak (selanjutnya disebut sebagai Penggugat I), I Wayan Satih (selanjutnya disebut sebagai Penggugat II), I Made Landa (selanjutnya disebut sebagai Penggugat III), I Made Rama (selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV), yang bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah Hak Milik Nomor 2702 dan Hak Milik Nomor 2693 (SHM 2702 dan SHM 2693), kemudian Para Penggugat telah menandatangani perjanjian bawah tangan mengenai Jual Beli Tanah dengan Esti Yuliani (selanjutnya disebut sebagai Tergugat I) pada tanggal 27 Desember 2016 dan atas anjuran Tergugat I, Para Penggugat menitipkan kedua SHM tersebut kepada Notaris Agus Satoto, S.H. (selanjutnya disebut sebagai Tergugat II) dengan alasan ketika jual beli sudah lunas maka dapat langsung diproses pemecahan sertifikatnya. Namun hingga tanggal 30 Januari 2017, Tergugat I tetap belum melunasi pembayaran kepada Para Penggugat namun ternyata atas SHM 2702 dan SHM 2693 tetap diproses pemecahannya menjadi SHM 2933, SHM 2941, SHM 2934, SHM 2942. Setelah terjadi penerbitan 4 SHM pecahan tersebut, Tergugat II hanya mengembalikan SHM 2934 dan SHM 2942 dan Tergugat II masih menguasai SHM 2933 dan SHM 2941. Pada tanggal 27 Februari 2017, Tergugat I membujuk Para Penggugat untuk menandatangani Perjanjian Adendum (perjanjian bawah tangan) untuk merubah ketentuan pembayaran oleh Tergugat I, dengan dihadiri

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 angka 7.

¹⁰ Rahmad Hendra, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 2, Februari 2012, hlm 188.

pula oleh Tergugat II, ternyata Notaris Agus Satoto (Tergugat II) atas permintaan Tergugat I telah terlebih dahulu membuat:

- a. Akta PPJB Nomor 04 Tanggal 22 Februari 2017 atas SHM 2941;
- b. Akta Kuasa Jual Nomor 05 Tanggal 22 Februari 2017 atas SHM 2941;
- c. Akta PPJB Nomor 06 Tanggal 22 Februari 2017 atas SHM 2933;
- d. Akta Kuasa Jual Nomor 07 Tanggal 22 Februari 2017 atas SHM 2933;

Akta-akta tersebut dibuat dalam posisi pembayaran dari Tergugat I kepada Para Penggugat belum lunas, dan dibuat tanpa sepengetahuan Para Penggugat dan tidak pernah ditandatangani oleh Para Penggugat pada tanggal 22 Februari 2017 dan Para Penggugat menyatakan tidak pernah secara fakta menandatangani akta-akta yang dibuat oleh Tergugat II tersebut, melainkan membubuhkan cap jempol pada Perjanjian Adendum yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 27 Februari 2017. Para Penggugat juga menyatakan jikapun ada Akta notaris yang telah ditandatangani dengan cap jempol oleh Para Penggugat adalah diluar sepengetahuan Para Penggugat karena Para Penggugat tidak bisa baca tulis atau buta huruf. Jikapun ternyata yang dibubuhi cap jempol pada tanggal 27 Februari 2017 tersebut merupakan 4 akta autentik yang dibuat oleh Tergugat II, maka keempat akta tersebut adalah cacat hukum karena tanggal penandatanganan adalah tanggal 27 Februari 2017 sedangkan tanggal keempat akta autentik tersebut adalah tanggal 22 Februari 2017, disini Tergugat II melakukan rekayasa tanggal.

Sampai pada saat gugatan tersebut diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat I tetap tidak melakukan pembayaran dan Tergugat II tetap tidak mengembalikan 2 SHM milik Para Penggugat (SHM 2933 dan SHM 2941) yang ternyata sudah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat III dan telah dibalik nama langsung atas nama Tergugat III melalui Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Hartono, S.H. (Tergugat IV) melalui AJB Nomor 156 dan AJB nomor 157 pada tanggal 12 Juni 2017 dengan dasar PPJB serta Akta Kuasa Jual yang cacat hukum tersebut.

Tindakan Notaris Agus Satoto dalam pembuatan Akta PPJB Nomor 04 Tanggal 22 Februari 2017 atas SHM 2941, Akta Kuasa Jual Nomor 05 Tanggal 22 Februari 2017 atas SHM 2941, Akta PPJB Nomor 06 Tanggal 22 Februari 2017 atas SHM 2933 dan Akta Kuasa Jual Nomor 07 Tanggal 22 Februari 2017 atas SHM 2933 tanpa sepengetahuan Para Tergugat, tidak membacakan akta padahal Para Penggugat tidak bisa baca tulis, serta tanggal akta yang tidak sesuai dianggap telah menyalahi prosedur hukum serta menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat. Hal ini dikarenakan tidak adanya pembayaran yang diterima oleh Penggugat, namun dengan adanya pembuatan akta-akta tersebut berakibat peralihan hak kepemilikan atas tanah milik Para Penggugat sebagaimana terjadi dalam Akta Jual Beli Nomor 156 dan Nomor 157 yang dibuat dihadapan PPAT Hartono, S.H. (Tergugat IV).

Dalam praktik kenotariatan tentunya telah banyak kasus mengenai pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu atau para pihak dalam pembuatan perjanjian atau oleh notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik, baik yang disebabkan karena kelalaian maupun kesengajaan guna untuk memperoleh keuntungan sendiri. Salah satu contoh adalah dalam hal pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah serta akta kuasa menjual yang dibuat tanpa sepengetahuan salah satu pihak, yang secara nyata menimbulkan kerugian yaitu telah disalahgunakannya akta kuasa menjual autentik tersebut untuk melakukan peralihan hak atas tanah kepada pihak lain. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk menyusun tesis dengan judul “Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang Dibuat Secara

Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 10/Pdt.G/2018/Pn.Gin)”.

2. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan apa yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini. Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini adalah mengenai akibat hukum akta notaris yang dibuat secara melawan hukum, dan implikasi hukum serta tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibatalkan.

3. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan artikel terkait dengan penulisan tesis dimulai dengan bagian pendahuluan yang menguraikan secara jelas mengenai latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini, penulis akan menguraikan latar belakang penulisan tesis ini yang terkait dengan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 10/Pdt.G/2018/Pn.Gin.

Berkenaan dengan penulisan tesis, di dalam artikel ini penulis membahas mengenai yang merupakan pendahuluan akan membahas mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Objek Hak Atas Tanah. Selain itu, akan dibahas mengenai perjanjian secara umum meliputi bentuk, jenis, syarat sah, asas-asas dalam perjanjian dan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan, serta perbandingan akta perjanjian pengikatan dengan akta jual beli. Kemudian, penulis juga akan membahas mengenai pemberian kuasa yang meliputi jenis dan bentuk kuasa, bagaimana pemberian kuasa dan berakhirnya kuasa, serta kuasa dalam konteks jual beli tanah.

Pada artikel ini, penulis juga membahas mengenai pembatalan dan kebatalan akta autentik yang dibuat oleh Notaris, yang meliputi tinjauan mengenai tugas, wewenang, kewajiban, larangan, serta tanggung jawab Notaris dalam membuat akta, serta tinjauan mengenai akta Notaris sebagai akta autentik, serta pembahasan mengenai akta notaris yang dapat dibatalkan, batal demi hukum, berkekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dan akta Notaris yang dibatalkan oleh para pihak.

Pada bagian isi atau pembahasan, penulis membahas mengenai Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang Dibuat Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 10/Pdt.G/2018/Pn.Gin). Dalam pembahasan ini dibahas mengenai duduk perkara serta pertimbangan hakim terkait studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 10/Pdt.G/2018/Pn.Gin serta analisis hukum permasalahan yang diteliti berdasarkan pada teori-teori dan data-data yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian mengenai implikasi hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa jual yang dibuat secara melawan hukum.

Pada bagian akhir artikel ini, penulis menjelaskan simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai hasil penelitian serta memberikan saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya.

A. Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang Dibuat Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 10/Pdt.G/2018/Pn.Gin)

Gugatan yang diajukan oleh I Wayan Rumpiak, I Wayan Satih, I Made Landa, dan I Made Rama (selanjutnya disebut sebagai “Para Penggugat”) diawali

dengan kerugian yang dirasakan oleh Para Penggugat atas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Esti Yuliani (Tergugat I), Notaris Kabupaten Gianyar Agus Satoto (Tergugat II/Notaris), Ester Sukmawati (Tergugat III) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Badung Hartono (Tergugat IV/PPAT).

Pada penelitian ini akan difokuskan terhadap peristiwa hukum yang berkaitan dengan Para Penggugat, Notaris, serta PPAT. Dimana terdapat isu-isu hukum yang patut dibahas dari sudut pandang kenotariatan yang dikaji dengan melihat peraturan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan terkait.

Lebih lanjut, tindakan melawan hukum yang dilakukan bermula dari adanya niat transaksi jual beli tanah seluas 10.275m² yang hak miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2702 dan SHM Nomor 2693 (Sertifikat Induk) yang mana keduanya merupakan sertifikat induk terhadap luas tanah sebagaimana di atas.

Para Penggugat dengan Tergugat I kemudian membuat perjanjian bawah tangan pada tanggal 27 Desember 2016 (Perjanjian Bawah Tangan 27 Desember 2016) yang dilaksanakan di rumah Kelian Dinas Banjar yang terletak di Kabupaten Badung yang mana menyepakati untuk melaksanakan jual beli tanah seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dengan harga Rp. 210.000.000 per 100 m² maka nilai transaksi keseluruhan adalah Rp. 10.500.000.000,-.

Tercantum dalam posita gugatan, bahwa penandatanganan Perjanjian Bawah Tangan 27 Desember 2016 di rumah Kelian Dinas Banjar yang berada di Kabupaten Badung adalah sebagai upaya untuk mempermudah penandatanganan karena rumah Para Penggugat sangat jauh dan susah diakses.

Setelah terjadi penandatanganan Perjanjian Bawah Tangan 27 Desember 2016 tersebut, Tergugat I meyakinkan para Penggugat untuk menitipkan kedua Sertifikat Induk milik Para Penggugat kepada Agus Satoto, Notaris Kabupaten Gianyar, dengan alasan agar mempermudah dan mempercepat proses pemecahan sertifikat nantinya apabila sudah terlaksana pelunasan oleh Tergugat I.

Permasalahan bermula dari Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajiban membayar kepada para Penggugat berdasarkan termin pembayaran yang telah disepakati dalam Pasal 4 Perjanjian Bawah Tangan 27 Desember 2016 yang mana Tergugat I harus telah melakukan pembayaran pertama sebesar Rp. 1.000.000.000 per tanggal 30 Januari 2017.

Dalam posita Para Penggugat, meskipun belum adanya pembayaran per 30 Januari 2017 tersebut, kedua Sertifikat Induk tersebut tetap diproses pemecahannya dengan bantuan dari Tergugat II, yang menghasilkan 4 (empat) SHM baru dari hasil pemecahan tersebut yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat) pada tanggal 20 Februari 2017, yaitu:

1. SHM Nomor 2933 dengan luas 653m²
2. SHM Nomor 2941 dengan luas 4.347m²
3. SHM Nomor 2934 dengan luas 467m²
4. SHM Nomor 2942 dengan luas 4.808m²

adapun luas tanah 5.000 m² yang hendak dijual adalah dengan SHM Nomor 2933 dan SHM Nomor 2941.

Ketika keempat SHM tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat, Tergugat II selaku penerima titipan SHM induk hanya mengembalikan 2 (dua) sertifikat SHM yaitu SHM 2934 dan SHM 2942, sedangkan SHM 2933 dan SHM 2941 tidak dikembalikan kepada Para Penggugat. Mengingat belum dilaksanakannya

pembayaran apapun dari Tergugat I, maka seharusnya Tergugat II mengembalikan SHM 2933 dan SHM 2941 kepada Para Penggugat sebagai pemilik sah dari sertifikat tersebut, dan belum adanya penyerahan hak dalam bentuk apapun kepada pihak Tergugat I.

Pada tanggal 27 Februari 2017, Tergugat I membujuk Para Tergugat untuk membuat lagi perjanjian di bawah tangan sebagai perjanjian addendum, yang merubah beberapa termin pembayaran, yang mana Tergugat I tidak lakukan juga hingga 17 Juli 2017 dimana jangka waktu pembayaran terakhir sudah terlampaui.

Para Penggugat baru mengetahui bahwa ternyata Tergugat I telah terlebih dahulu membuat 4 (empat) akta autentik yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 04 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 terhadap SHM 2941 dan Akta PPJB Nomor 06 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 07 terhadap SHM 2933 yang kesemuanya tertanggal 22 Februari 2017. Menurut posita, Para Penggugat mencurigai adanya kesepakatan jahat antara Tergugat I dan Tergugat II, karena diluar pengetahuan Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah membuat 4 (empat) akta autentik, disini Tergugat I dan Tergugat II dianggap memanfaatkan keadaan karena Para Penggugat tidak bisa baca tulis atau buta huruf, dikarenakan tidak pernah menamatkan pendidikan di Sekolah Dasar.

Menurut keterangan Para Penggugat dalam posita, Para Penggugat tidak pernah merasa menandatangani atau membubuhkan cap jempol dalam akta autentik apapun pada tanggal 22 Februari 2017 di kantor Notaris sebagaimana isi keempat akta Notaris tersebut, melainkan Para Penggugat hanya membubuhkan cap jempol dalam Perjanjian Di Bawah Tangan (Addendum) tanggal 27 Februari 2017 (Perjanjian Addendum) yang dilakukan di rumah Para Penggugat di Kabupaten Badung.

Mengingat ketidakmampuan Para Penggugat untuk baca tulis, maka dalam posita juga dinyatakan bahwa walaupun Para Penggugat membubuhkan cap jempol dalam akta autentik, hal tersebut dilakukan diluar pengetahuan Para Penggugat, serta pembubuhan cap jempol tersebut dilakukan pada tanggal 27 Februari 2017 di kediaman Para Penggugat dan bukan tanggal 22 Februari 2017 di kantor Notaris sebagaimana dinyatakan dalam akta.

Selanjutnya, dengan tidak adanya pembayaran lunas dari Tergugat I hingga jangka waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Addendum, seharusnya Tergugat II tidak membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 05 dan Nomor 07 karena belum diterimanya pelunasan dari Tergugat I kepada Para Penggugat.

Pada tanggal 12 Juni 2017, dikarenakan Tergugat I sudah membuat Akta Kuasa Menjual, Tergugat I melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 156/2017 terhadap SHM Nomor 2933 dan AJB Nomor 157/2017 terhadap SHM Nomor 2941 dengan Tergugat III tanpa adanya pelunasan terlebih dahulu oleh Tergugat I kepada Para Penggugat.

Kemudian pada tanggal 28 November 2017 Penasihat Hukum/Advokat Para Penggugat melakukan pengecekan dan penelusuran ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung. Setelah dilakukan pengecekan, ternyata kedua SHM nomor 2933 dan SHM nomor 2941 telah balik nama kepada Tergugat III/ Ester Sukmawati, yang kedua sertifikat yang telah dibalik nama tersebut terbit pada tanggal 20 Juni 2017. Kemudian, karena pelunasan tidak kunjung dilakukan oleh Tergugat I, maka Para Penggugat meminta pengembalian kedua SHM kepada Tergugat II dan meminta pembatalan seluruh perjanjian yang telah dibuat melalui:

1. Akta Pembatalan Nomor 16 tertanggal 04 Oktober 2017 yang membatalkan akta PPJB Nomor 04 dan akta Kuasa Menjual Nomor 05 tertanggal 22 Februari 2017 terhadap SHM nomor 2941;
2. Akta Pembatalan Nomor 17 tertanggal 04 Oktober 2017 yang membatalkan akta PPJB Nomor 06 dan akta Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 22 Februari 2017 terhadap SHM nomor 2933.

Sehubungan dengan dibatalkannya seluruh akta autentik yang pernah dibuat, maka Para Pengugat terus meminta kepada Tergugat II agar mengembalikan kedua SHM kepada Tergugat II, namun Tergugat II ternyata hanya menunjukkan sertifikat duplikat palsu kepada Para Penggugat. Selain meminta pengembalian SHM, Para Penggugat juga meminta salinan akta kepada Notaris melalui surat yang dikeluarkan penasihat hukum Para Penggugat, namun Notaris/Tergugat II tidak pernah memberikan salinan akta-akta tersebut, adapun surat-surat yang telah dikirim oleh Para Penggugat kepada Tergugat II/Notaris adalah sebagai berikut:

- i. Surat tertanggal, 28 November 2017, Perihal: Mohon diberikan Salinan Akta No: 04, 05, 06 dan Akta No: 07 Tertanggal 22/02/2017, surat nomor: 29/RSP/XI/2017;
- ii. Surat tertanggal, 5 Desember 2017, Perihal: Somasi Mohon diberikan Salinan Akta No: 04, 05, 06 dan Akta No: 07 Tertanggal 22/02/2017, Serta SHM Nomor: 2933 dan SHM Nomor: 2941, surat nomor: 34/RSP/XII/2017;
- iii. Surat tertanggal, 13 Desember 2017, Somasi II, Mohon diberikan Salinan Akta No: 04, 05, 06 dan Akta No: 07 Tertanggal 22/02/2017, Perihal: Serta SHM Nomor: 2933 dan SHM Nomor: 2941, surat nomor: 35/RSP/XII/2017.

Dalam petitum, Para Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan akta nomor 16 dan nomor 17 tentang pembatalan akta PPJB dan akta Kuasa Menjual adalah sah dan mengikat, menyatakan seluruh akta autentik PPJB dan akta Kuasa Menjual dinyatakan tidak sah atau cacat hukum dan tidak mengikat lagi karena sudah dibatalkan dengan akta nomor 16 dan 17 tertanggal 04 Oktober 2017, serta menyatakan Akta Jual Beli nomor 156 & 157 menjadi tidak sah.

Berdasarkan kasus putusan yang telah dibahas diatas tersebut, terdapat beberapa hal yang perlu penulis analisis terkait dengan akibat hukum akta notaris yang dibuat secara melawan hukum, dan implikasi hukum serta tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibatalkan.

1. Analisis Akta Autentik yang Dibuat Secara Melawan Hukum

Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dapat diartikan, dari suatu perjanjian lahirnya kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya

yang berhak atas prestasi tersebut yang merupakan perikatan yang harus dipenuhi oleh orang atau subjek hukum tersebut.¹¹

Sesuai dengan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa salah satu syarat adalah adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Dalam hal ini, suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Selanjutnya orang yang membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan dirinya. Kesepakatan tidak terjadi jika perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan, atau kekhilafan.¹²

Pada dasarnya, akta autentik yang dibuat oleh notaris adalah akta yang perjanjian isinya dibuat oleh para pihak atau para penghadap, dimana ketentuan-ketentuan perjanjian tersebut dikonstantir oleh Notaris ke dalam sebuah akta, yang kemudian menjadi akta autentik karena dibuat dihadapan pejabat umum sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pejabat umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh ketentuan hukum dalam pembuatan akta autentik, dan notaris sebagai pejabat umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik.¹³

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik hanya ada apabila hal itu dikehendaki atau diminta oleh yang berkepentingan. Maksudnya adalah Notaris hanya akan membuat akta otentik yang bersangkutan, jika hal tersebut diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan, baik dalam pembuatan “*partij akten*” ataupun dalam membuat “akta pejabat” atau “*relaas akten*” (*ambtelijke akten*).

Notaris tidak berwenang dalam membuat akta otentik secara jabatan, yaitu membuat akta tanpa adanya permintaan dari pihak lain untuk membuatnya. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta di bidang hukum publik, wewenang Notaris terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata.¹⁴

Dalam perkara ini, Notaris tanpa sepengetahuan Para Penggugat selaku Penjual, telah terlebih dahulu membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta dengan Akta Kuasa Menjual, yang berakibat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam kronologi perkara di atas.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang muncul seiring dengan berkembangnya dinamika transaksi jual beli dalam masyarakat, yang dapat mengakomodir keinginan dan kebutuhan masyarakat dalam hal jual beli, untuk lebih spesifiknya dalam kasus ini adalah PPJB dalam jual beli hak atas tanah.

Secara harfiah perbedaan perjanjian jual beli pada umumnya dengan perjanjian pengikatan jual beli adalah terletak pada kata “pengikatan”, sehingga pemahaman perbedaan kata tersebut dapat memberikan makna bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian yang menjamin para pihak akan terjadinya jual beli antara pihak-pihak yang membuat pengikatan tersebut.

¹¹ Miriam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, , cet. 2, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 249.

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni Bandung, 1982), hlm 77.

¹³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm 30.

¹⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3, (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm 39.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengandung syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi para pihak terlebih dahulu sebelum terjadinya jual beli dengan penyerahan secara yuridis. Dalam hal ini, Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasa dilakukan ketika terdapat suatu hal yang belum dapat terpenuhi agar dapat terjadinya jual beli hak atas tanah dengan penyerahan secara yuridis. Dalam kasus ini, Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disepakati oleh para pihak adalah perjanjian yang bentuknya perjanjian bawah tangan yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan juga Tergugat I pada tanggal 27 Desember 2016, yang kemudian terdapat addendum atas perjanjian tersebut yang bentuknya perjanjian bawah tangan pula yang ditandatangani pada tanggal 27 Februari 2017, perjanjian tersebut dilakukan karena Tergugat I belum dapat membayar secara penuh harga tanah milik Para Penggugat, maka kedua pihak setuju untuk membuat perjanjian pengikatan terlebih dahulu hingga Tergugat I melunasi seluruh kewajibannya sebelum ke proses Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa belum ada ketentuan hukum mengenai syarat bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditentukan secara spesifik oleh undang-undang, maka PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta bawah tangan maupun akta autentik. Namun, isi dari PPJB itu sendiri sudah memiliki bentuk umum yang biasa digunakan dalam transaksi oleh masyarakat, salah satu isi dari PPJB adalah adanya pencantuman kuasa menjual. Kuasa menjual ini dicantumkan atau biasanya merupakan bagian dari suatu PPJB dengan tujuan ketika suatu hal yang menjadi penanggung dilaksanakannya AJB sudah terselesaikan, maka pihak Penjual tidak harus datang menghadap ke PPAT untuk menandatangani AJB, karena dengan adanya kuasa menjual tersebut, Pembeli dapat menghadap kepada PPAT dalam 2 (dua) kedudukan, yaitu sebagai kuasa dari penjual, dan sebagai kedudukannya sendiri sebagai Pembeli.

Dalam kasus ini, Tergugat I telah mengabaikan perjanjian yang dibuatnya dengan Para Penggugat tertanggal 27 Desember 2016, kemudian membujuk Para Penggugat untuk menandatangani addendum bawah tangan pada tanggal 27 Februari 2017, yang ternyata diketahui kemudian oleh Para Penggugat bahwa Tergugat I dan Notaris telah terlebih dahulu membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 04 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 terhadap SHM 2941 dan Akta PPJB Nomor 06 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 07 terhadap SHM 2933 yang kesemuanya tertanggal 22 Februari 2017.

Para Penggugat pun merasa Tergugat I dan Notaris penuh tipu daya dalam membujuk Para Penggugat untuk membubuhkan cap jempol pada tanggal 27 Februari 2017 yang dikatakan adalah pembubuhan cap jempol pada addendum perjanjian bawah tangan, namun ternyata pembubuhan cap jempol Para Penggugat tersebut adalah di keempat akta autentik tersebut. Para Penggugat yang minim akan pengetahuan hukum dan tidak dapat membaca dan menulis ini tidak merasa menandatangani atau membubuhkan cap jempol di akta autentik, namun karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat I yang dibantu oleh peran dari Notaris pembuat akta autentik, dapat dilihat juga Notaris dalam perkara ini sangat menunjukkan keterpihakkannya kepada Tergugat I, serta telah membuat akta autentik tanpa adanya permintaan yang mutual dan *unified* dari kedua pihak, melainkan hanya permintaan dari Tergugat I, yang menunjukan keberpihakan Notaris terhadap Tergugat I.

Selain hal tersebut, Notaris juga tidak berhati-hati dalam menjalankan jabatannya karena Notaris membuat Akta Kuasa Menjual untuk PPJB yang belum ada secara nyata pelunasannya. Dengan adanya Akta Kuasa Menjual yang nyatanya belum terdapat pelunasan dari pembeli yaitu Tergugat I, maka sangat rawan terjadi penyalahgunaan Akta

Kuasa Menjual tersebut oleh Tergugat I, yang kemudian terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang menjual dan memproses balik nama sertifikat ke Tergugat III, atas dasar Akta Kuasa Menjual tersebut, yang padahal transaksi antara Tergugat I dan Para Penggugat belum selesai karena Tergugat belum melunasi seluruh kewajibannya kepada Para Penggugat.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa Notaris berwenang berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik. Maka akta autentik yang dibuat oleh Notaris Agus Satoto, S.H., M.Hum yang pembuatannya diluar sepengetahuan pihak Para Penggugat merupakan suatu tindakan yang melampaui kewenangan seorang notaris, yang merupakan pelanggaran dari Pasal 15 ayat (1) UUJN, serta merupakan pelanggaran juga terhadap Pasal 16 UUJN yang mewajibkan Notaris dalam menjalankan jabatannya harus secara jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dimana terrefleksi dalam kasus ini secara jelas bahwa Notaris Agus Satoto tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 UUJN.

Dalam posita gugatan, Para Penggugat menyatakan bahwa ia tidak pernah menandatangani atau membubuhkan cap jempol dalam akta autentik apapun pada tanggal 22 Februari 2017, melainkan hanya membubuhkan cap jempol pada apa yang dianggap perjanjian pengikatan jual beli bawah tangan pada tanggal 27 Februari 2017 pada saat Tergugat I dan Notaris mendatangi kediaman Para Penggugat dan membujuk untuk menandatangani perjanjian tersebut. Namun karena minimnya pengetahuan hukum Para Penggugat serta tidak dapat baca tulis, maka sebagaimana dinyatakan dalam gugatan bahwa jikapun Para Penggugat membubuhkan cap jempol pada suatu akta autentik, mereka tidak mengetahui akan hal tersebut.

Para Penggugat juga menekankan bahwa Para Penggugat sama sekali tidak pernah mendatangi untuk menghadap Notaris di kantor Notaris sebagaimana yang ternyata dalam akta autentik yang dibuat oleh Notaris tersebut, melainkan seluruh penandatanganan atau pembubuhan cap jempol dilakukan di rumah Kelian Dinas Banjar dan kemudian penandatanganan yang kedua kali dilakukan di rumah Para Penggugat.

Keempat akta autentik yang dibuat oleh Notaris yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 04 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 terhadap SHM 2941 dan Akta PPJB Nomor 06 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 07 terhadap SHM 2933 yang kesemuanya tertanggal 22 Februari 2017. Para Penggugat juga menyatakan bahwa Notaris melakukan rekayasa tanggal akta autentik karena pada kenyataannya tidak ada penandatanganan yang terjadi pada tanggal 22 Februari 2017 sebagaimana ternyata dalam keempat akta autentik tersebut.

Melihat Pasal 15 ayat (1) UUJN, kewenangan notaris adalah membuat akta yang berbentuk autentik, dapat disimpulkan bahwa akta autentik mempunyai batasan yaitu:¹⁵

1. Undang-undang telah mengatur pejabat lain untuk membuat akta tanpa ada perkecualian.
2. Bahwa notaris harus membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau yang sesuai dengan kehendak para pihak.
3. Berkaitan dengan subyek hukum (baik orang atau badan hukum), untuk kepentingan siapa akta dibuat atau dikehendaki.

¹⁵ Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, hlm 56.

4. Berkaitan dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan, notaris berwenang terhadap tempat di mana akta dibuat.
5. Berkaitan dengan waktu pembuatan akta, notaris harus menjamin kepastian hari, tanggal dan jam yang tercantum dalam akta.

Akta notaris sebagai akta autentik memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu:

- a. Kebenaran lahiriah (*uitwendige bewijskracht*). Kemampuan lahiriah akta notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat secara lahiriah sebagai akta autentik serta sesuai dengan ketentuan undang-undang dimana bentuk dan pembuatannya telah diatur secara hukum, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan sebaliknya.
- b. Kebenaran formal (*formele bewijskracht*). Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka yang harus dibuktikan adalah formalitas dari akta, yaitu ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan waktu menghadap, ketidakbenaran mereka yang menghadap, yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris.
- c. Kebenaran materiil (*materiele bewijskracht*). Artinya apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Jika akan membuktikan aspek materiil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menyatakan kebenaran yang sebenarnya dalam akta atau para pihak tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dalam akta atau para pihak tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dihadapan Notaris.

Ketiga aspek tersebut secara kesatuan merupakan sesuatu yang membuat akta notaris menjadi autentik. Jika dapat dibuktikan bahwa terdapat salah satu aspek yang tidak memenuhi kebenaran tersebut, maka akta yang bersangkutan akan terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari akta autentik menjadi akta bawah tangan.

Hal ini berkaitan erat dengan ketentuan Pasal 38 UUJN yang menjabarkan tentang anatomi akta notaris, yang menentukan mengenai bentuk suatu akta autentik dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, dimana sebagaimana telah penulis jabarkan dalam bab sebelumnya, bahwa notaris harus membuat akta sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yaitu Pasal 38 UUJN. Dalam hal notaris tidak membuat akta sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 41 UUJN yang menyatakan dalam hal adanya pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Selanjutnya, pelanggaran kebenaran material dalam akta autentik juga dapat dikaitkan dengan kasus ini, dimana Notaris Agus Satoto, S.H., M.Hum dalam aktanya menyatakan bahwa para penghadap menghadap dirinya di kantor Notaris, yang mana keterangan tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada, yaitu penandatanganan dilakukan di rumah Kelian Dinas Banjar dan juga dilakukan di rumah Para Penggugat.

Dalam praktik, salah satu pelanggaran yang dilakukan oleh notaris yang kerap terjadi adalah notaris melakukan penandatanganan di luar kantor tanpa alasan yang sah. Penandatanganan akta notaris yang dilakukan di luar kantor Notaris tanpa alasan yang sah adalah termasuk salah satu pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, sebagaimana tercantum dalam Kode Etik Notaris mengenai kewajiban notaris yang termuat dalam Pasal 3 ayat (14) yang menyatakan bahwa seorang notaris wajib menjalankan jabatan notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan, dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah. Namun pada kasus ini, penandatanganan dilakukan di rumah Kelian Dinas Banjar dan kemudian di rumah Para Penggugat adalah sebuah bentuk persekongkolan dengan Tergugat I untuk membujuk Para Penggugat agar mau menandatangani akta autentik tersebut. Maka alasan tersebut bukanlah alasan yang dapat dianggap sebagai alasan yang sah, dikarenakan alasan yang sah untuk notaris melakukan penandatanganan di luar kantornya diantaranya adalah dalam hal penghadap sakit dan harus melakukan penandatanganan di luar kantor notaris.

Selanjutnya, berdasarkan Staatsblad 1916-46 jo.43, Pasal 1 ayat (2) Tentang Wewenang Legalisasi dan Waarmerking, yang menentukan bahwa sebuah cap jempol/jari tanda tangan orang termasuk golongan hukum pribumi (dan mereka yang disamakan) dibawah wesel, surat order, aksep, surat-surat atas nama pembawa (*aan toonder*), dan surat-surat dagang lainnya, disamakan dengan sebuah akta dibawah tangan, asalkan akta itu diberi waarmerking oleh seorang Notaris atau pejabat yang ditunjuk oleh Pemerintah, bahwa ia mengenal orang yang membubuhkan cap jempol atau sidik jari atas tanda itu, bahwa isi akta itu telah dijelaskan kepada orang itu dan akhirnya, cap jempol atau sidik jari itu dibubuhkan dihadapan pegawai itu, disinilah baru untuk pertama kali seorang Notaris diberi hak untuk melegalisasi akta dibawah tangan.

Berdasarkan uraian di atas, sesuai dengan ketentuan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Staatsblad 1876 Nomor 29 dan Pasal 1286 RBg, menyatakan bahwa dipersamakan dengan tandatangan pada suatu akta di bawah tangan ialah sidik jari (cap jari atau cap jempol) yang dikuatkan dengan suatu keterangan yang diberi tanggal oleh seorang Notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang, yang menyatakan bahwa pejabat tersebut mengenal orang yang membubuhkan sidik jari atau orang itu diperkenalkan kepadanya, dan bahwa isi akta itu telah dibacakan dan dijelaskan kepadanya, kemudian sidik jari itu dibubuhkan pada akta di hadapan pejabat tersebut.

Suatu Akta baik dalam bentuk otentik maupun dibawah tangan tidak dapat dikatakan sebagai akta jika tidak ditanda tangani. Dalam kebiasaan yang ada di lingkungan hukum Indonesia, seseorang yang tidak bisa menanda tangani akta karena suatu hal tertentu, diantaranya karena sakit atau tidak dapat membaca dan menulis atau buta huruf.

Hal ini tentu telah diatur secara jelas pula dalam Pasal 44 UUJN yang mana dinyatakan pada ayat (1) bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya. Serta diikuti dengan ketentuan dalam ayat (2) yang menyatakan bahwa alasan penghadap tidak dapat membubuhkan tanda tangan harus dinyatakan secara tegas pada akhir akta, yang menurut ketentuan dalam ayat (5) apabila pernyataan alasan tersebut tidak ada, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut pertanggungjawaban Notaris.

Dalam kasus yang dibahas dalam penulisan ini, Para Penggugat adalah pihak yang tidak dapat membaca dan menulis karena tidak tamat jenjang Sekolah Dasar, dan Para Penggugat membubuhkan cap jempolnya dalam keseluruhan perjanjian bawah tangan dan akta autentik yang dibuat tanpa sepengetahuan mereka. Maka dapat disimpulkan dari penjelasan sebelumnya, bahwa untuk sah dan sempurnanya suatu akta yang dibubuhi cap jempol, harus memenuhi persyaratan bahwa pembubuhan cap jempol tersebut harus dilaksanakan dihadapan Notaris, serta Notaris harus menyatakan secara jelas bahwa Para Penggugat adalah individu-individu yang tidak dapat membaca dan menulis, maka mereka hanya membubuhkan cap jempol dalam perjanjian-perjanjian tersebut. Dalam hal ini penulis tidak dapat memperoleh data keempat akta autentik yang dibuat secara melawan hukum tersebut, maka dalam hal dalam akta-akta autentik tersebut pembubuhan cap jempol Para Penggugat tidak dilakukan di hadapan Notaris serta Notaris tidak mencantumkan pernyataan jelas mengenai alasan pembubuhan cap jempol oleh Para Penggugat, maka akibat hukumnya akta-akta tersebut menjadi berkekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Maka dengan terlanggarnya dua dari tiga syarat yang membuat suatu akta tersebut autentik yang dianggap mengandung kebenaran yang sempurna, serta adanya pelanggaran terhadap Pasal 38 UUJN dan Pasal 44 UUJN, yaitu mengenai kebenaran tanggal akta dan juga tentang tempat penandatanganan akta dan pernyataan alasan pembubuhan cap jempol pada akta autentik, membuat sebuah akta kehilangan autentisitasnya, yang mengakibatkan demi hukum menjadi akta dengan kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

2. Analisis Akibat Hukum dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Notaris

Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai kebatalan dan pembatalan adalah adanya istilah batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu diberi sanksi batal demi hukum. Perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut.

Dalam kasus yang dibahas dalam penelitian ini, Para Penggugat memutuskan untuk membatalkan seluruh akta autentik yang telah dibuat yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 04 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 terhadap SHM 2941 dan Akta PPJB Nomor 06 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 07 terhadap SHM 2933 yang kesemuanya tertanggal 22 Februari 2017, melalui Akta Nomor 16 dan Nomor 17 tertanggal 04 Oktober 2017 karena Tergugat I tak kunjung melunasi nilai tanah sebagaimana yang telah disepakati melalui termin pembayaran yang telah diatur dalam addendum bawah tangan yang ditandatangani pada tanggal 27 Februari 2017. Namun belakangan diketahui bahwa sebelum dibuat akta pembatalan tersebut, Tergugat I ternyata telah menjual kedua SHM 2933 dan SHM 2941 kepada Tergugat III tersebut serta seluruh sertifikatnya telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III, yang mana Tergugat I menggunakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 04 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 terhadap SHM 2941 dan Akta PPJB Nomor 06 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 07 terhadap SHM 2933 tertanggal 22 Februari 2017 sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli Nomor 156 dan Nomor 157 yang dibuat dihadapan Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam pertimbangan hukum putusan perkara ini, Majelis Hakim menyatakan bahwa jual beli terhadap SHM 2933 dan SHM 2941 adalah cacat hukum karena Tergugat I belum melunasi pembayaran jual beli tersebut, dan jual beli tersebut dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 04 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 terhadap SHM 2941 dan Akta PPJB Nomor 06 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 07 terhadap SHM 2933 tertanggal 22 Februari 2017, yang mana dibuat tanpa sepengetahuan Para Penggugat.

Melihat dari segi perjanjian, syarat batal dalam perjanjian timbal balik diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian timbal balik, manakala salah satu pihak wanprestasi. Maka dapat dilihat bahwa seseorang diperkenankan untuk menuntut pembatalan dalam hal lawan janjinya wanprestasi adalah hal yang patut. Serta dapat dilihat bahwa Pasal 1266 secara inklusif menyertakan wanprestasi sebagai suatu syarat batal atau menjadi dapat dibatalkan. Maka “kewajiban prestasi” perikatan disamakan dengan “syarat”.¹⁶ Dalam kasus ini, perjanjian jual beli yang dilakukan antara Para Penggugat dan Tergugat adalah merupakan perjanjian timbal balik, dimana masing-masing pihak memiliki kewajiban prestasi terhadap satu dengan yang lainnya yaitu Para Penggugat untuk menyerahkan hak atas tanah miliknya, dan Tergugat I membayar nilai jual beli yang telah disepakati. Pada faktanya, Tergugat I tidak kunjung melunasi kewajibannya kepada Para Penggugat yang merupakan suatu tindakan “tidak melakukan prestasi”, maka dapat dikatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi dan merupakan sebagai suatu dasar pembatalan perikatan. Disamping itu, perbuatan Tergugat I dan juga Notaris dapat dikategorikan sebagai cacat dalam kehendak yaitu penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi telah diterima dalam yurisprudensi. Pengertian dari penyalahgunaan adalah keadaan tergeraknya seseorang karena suatu keadaan khusus untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini.¹⁷ Keadaan khusus dalam kasus ini adalah keadaan dimana Para Penggugat minim akan pengetahuan hukum, serta tidak dapat baca tulis atau buta huruf. Penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian memiliki konsekuensi hukum “kebatalan” yaitu batal demi hukum, yang tanpa harus dimintakan pembatalan, perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan tidak memiliki konsekuensi hukum.

Akta notaris sebagai produk dari pejabat umum, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio Iustae Causa*. Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta notaris, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

Dalam gugatan untuk menyatakan akta notaris tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materiil akta notaris. 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, materiil, dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris, dan asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat.

¹⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, hlm 301.

¹⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan – Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hlm 374

Melihat dari segi akta notaris, akta-akta yang dalam proses pembuatannya atau bentuknya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya UUJN, maka keautentikan akta dan kekuatan pembuktian akta autentik tersebut dapat menurun menjadi hanya berkekuatan akta dibawah tangan. Kemudian terhadap akta tersebut juga dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang mengalami kerugian. Salah satu 14 yang dapat membatalkan akta Notaris adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris dalam pembuatan akta.¹⁸

Dengan demikian, melihat implikasi hukum dari akta notaris yang dibatalkan dalam kasus ini dapat bersumber dari perikatannya itu sendiri yang dibatalkan, dan juga hilangnya autentisitas akta Notaris yang dibuat oleh Agus Satoto S.H., M.Hum., dikarenakan akta-akta autentik tersebut dibuat tanpa sepengetahuan Para Penggugat serta tanggal akta yang tidak sesuai dengan tanggal penandatanganan akta dan keterangan tempat para penghadap menghadap Notaris dan tempat penandatanganan akta, yang merupakan sebuah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, yang merupakan alasan kedua akta-akta tersebut dapat dibatalkan.

Maka dapat dilihat bahwa disini Notaris tidak menjalankan jabatannya secara jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menerapkan asas kehati-hatian, karena bahkan dari pihak Para Penggugat tidak tahu menahu mengenai adanya keempat akta autentik tersebut yang dibuat oleh Notaris. Maka dapat dikategorikan bahwa Notaris Agus Satoto, S.H., M.Hum. telah mengabaikan kewajibannya dalam melaksanakan jabatan notaris yang berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUJN.

Dalam hal pelanggaran terhadap Pasal 16 UUJN, sesuai dengan ketentuan Pasal 85 UUJN, maka sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris adalah teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran jabatan notaris dapat diawali dengan adanya laporan dari masyarakat maupun dari notaris lainnya kepada Majelis Pengawas Daerah, sesuai dengan kewajiban Majelis Pengawas Daerah (MPD) berdasarkan Pasal 71 UUJN. Laporan tersebut kemudian akan dibuat berita acara pemeriksaan oleh MPD yang nantinya akan disampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat karena MPD tidak memiliki kewenangan untuk menjatuhkan sanksi apapun.

Selanjutnya Majelis Pengawas Wilayah (MPW) dapat menjatuhkan sanksi peringatan lisan atau peringatan tertulis, selain itu jika dirasa sanksi yang dijatuhkan harus lebih dari itu, maka MPW akan memberikan usulan pemberian sanksi terhadap notaris kepada Majelis Pengawas Pusat sesuai dengan kewenangannya untuk menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara maupun pemberhentian tidak hormat kepada notaris.

Selain sanksi administratif, terdapat pula ancaman sanksi perdata bagi notaris yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kode etik dan UUJN dan mengakibatkan kerugian bagi orang atau pihak yang bersangkutan maka notaris dapat digugat secara perdata sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dikarenakan Para Penggugat merasa dirugikan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris Agus Satoto, S.H., M.Hum., maka Para Penggugat sudah memiliki dasar yang cukup untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri domisili setempat untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 49.

Dengan terlanggarnya kebenaran formal pada akta, kebenaran material, serta pelanggaran terhadap Pasal 38 UUJN, yaitu mengenai kebenaran tanggal akta dan juga tentang tempat penandatanganan akta, yang mana merupakan keunggulan sebuah akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang setidaknya-tidaknya tidak harus diragukan mengenai tanggal akta karena akta notaris menjamin kebenaran tanggal dan tanda tangan, serta akta autentik yang dibuat dihadapan notaris dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat di hadapan pejabat umum, membuat sebuah akta kehilangan autentisitasnya, yang terdegradasi menjadi memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan.

Selanjutnya, implikasi dari dibatalkannya akta-akta tersebut yang notabene telah digunakan sebagai dasar dari Akta Jual Beli dan telah memiliki akibat hukum beralihnya sertifikat hak atas tanah yang merupakan kebendaan atas nama tersebut kepada Tergugat III, maka demi hukum harus dinyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 156 dan Nomor 157 tertanggal 12 Juni 2017 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dikarenakan AJB tersebut dilakukan atas dasar akta PPJB dan akta Kuasa Menjual yang cacat hukum, yang bentuknya tidak sesuai undang-undang, dan dalam pembuatannya mengandung unsur perbuatan melawan hukum.

Maka sesuai dengan asas pembatalan dimana dianggap suatu pembatalan mengakibatkan suatu perjanjian seperti tidak pernah terjadi, maka segala niat untuk menjual dan membeli dianggap tidak pernah terjadi, begitu juga berlaku terhadap objek perjanjian yang dalam hal ini adalah SHM 2933 dan SHM 2941 yang telah terjadi penyerahan yuridis terhadapnya yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 156 dan nomor 157 tertanggal 12 Juni 2017 dihadapan PPAT dan kemudian diikuti dengan balik nama menjadi atas nama Tergugat III pun harus dikembalikan seperti kondisi semula seperti tidak pernah terjadi perjanjian, maka amar putusan perkara ini sudah tepat yang menyatakan demi hukum bahwa SHM 2933 dan SHM 2941 harus dikembalikan kepada Para Penggugat dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mengembalikan sertifikat menjadi atas nama Para Penggugat, sebagai akibat hukum dari dibatalkannya akta-akta tersebut.

Namun dalam amar putusan, Majelis Hakim pemutus tidak menyatakan secara tegas siapa pihak yang bertanggung jawab untuk mengembalikan serta melakukan pengurusan terhadap seluruh sertifikat-sertifikat yang telah dialihkan kepada Tergugat III tersebut, melainkan dalam amar putusan hanya memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk membalik nama sertifikat-sertifikat tersebut kembali ke atas nama Para Penggugat. Dalam hal ini juga tidak diketahui apakah Para Penggugat juga mengajukan laporan kepada Majelis Pengawas Daerah atau tidak, jika Para Penggugat melaporkan perbuatan Notaris Agus Satoto, S.H., M.Hum. maka sesuai prosedur Majelis Pengawas akan menindaklanjuti laporan yang ada kemudian akan menentukan sanksi apa yang akan dijatuhkan kepada notaris tersebut. Dalam petitum gugatan, Para Penggugat hanya menuntut pengembalian sertifikat-sertifikat yang menjadi hak mereka untuk dikembalikan seperti semula dan dalam petitum Para Penggugat tidak menuntut ganti kerugian dalam sejumlah uang kepada Para Tergugat. Namun, sesuai dengan ketentuan dan asas dalam Hukum Acara Perdata yaitu asas *ultra petita* yang diatur dalam Pasal 178 ayat (2) dan ayat (2) HIR dan Pasal 189 ayat (2) RBG *juncto* Pasal 67 huruf C Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang berarti hakim dalam menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau memutus lebih dari apa yang dimintakan, maka putusan tersebut merupakan putusan yang *ultra vires*

atau melampaui kewenangan dan harus dinyatakan cacat hukum meskipun putusan tersebut didasarkan pada itikad baik.

B. Simpulan dan Saran

1. Simpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Akibat hukum yang ditimbulkan dari dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tanpa sepengetahuan Para Penggugat yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris Agus Satoto merupakan suatu faktor yang menyebabkan suatu akta dapat dibatalkan, serta merupakan suatu pelanggaran pula terhadap Pasal 16 ayat (1) UUJN mengenai kewajiban seorang notaris dalam menjalankan jabatannya yaitu Notaris Agus Satoto tidak menjalankan jabatannya secara jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak. Selain dari hal tersebut, bentuk dari akta-akta tersebut sendiri dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam UUJN yang mana dalam akta-akta tersebut terdapat ketidaksesuaian tanggal akta dengan tanggal penandatanganan yang sesungguhnya, serta keterangan tempat menghadap dan penandatanganan akta yang tidak sesuai, mengakibatkan akta tersebut dianggap akta yang cacat hukum, serta pembubuhan cap jempol yang tidak sesuai dengan ketentuan UUJN, yang konsekuensi hukumnya adalah kekuatan pembuktian seluruh akta autentik tersebut terdegradasi menjadi seperti akta di bawah tangan.
2. Majelis Hakim pemutus perkara dalam amar putusannya menyatakan Notaris Agus Satoto telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim adalah fakta dimana Notaris Agus Satoto membuat 4 (empat) akta autentik tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat, serta menyatakan keempat akta autentik tersebut tidak sah karena cacat hukum, serta menyatakan 2 (dua) akta pembatalan yang dibuat untuk membatalkan keempat akta autentik tersebut dinyatakan sah dan mengikat secara hukum. Implikasi hukum dari pembatalan yang dimohonkan oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian adalah kembalinya ke keadaan seperti semula, yang dianggap tidak adanya kesepakatan serta penyerahan objek perjanjian, maka muncul kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan pengembalian seperti keadaan semula, yaitu bagi Tergugat I harus mengembalikan objek perjanjian, dalam hal ini kedua Sertifikat Hak Milik atau SHM Nomor 2933 dan SHM 2941, serta pengembalian pembayaran sejumlah dari apa yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat.

Sedangkan pertanggung jawaban Notaris dalam perkara ini adalah dengan pemulihan keadaan kembali ke keadaan semula, berkaitan dengan dibatalkannya keempat akta PPJB dan akta Kuasa Menjual tersebut, meskipun tidak dinyatakan secara spesifik dalam amar putusan, sebagai pihak yang terlibat karena sertifikat-sertifikat SHM tersebut dititipkan kepada Notaris Agus Satoto, maka Notaris wajib mengembalikan sertifikat-sertifikat sesuai dengan amar putusan tersebut. Pertanggungjawaban Notaris hanya sebatas hal ini dikarenakan dalam petitum gugatan, Para Penggugat pun tidak menuntut ganti rugi sejumlah uang kepada Notaris, ataupun bentuk ganti rugi selain dari permintaan pengembalian sertifikat, maka sesuai dengan ketentuan dalam HIR,

RBG dan UU Nomor 14 tahun 1985, Majelis Hakim pun tidak diperbolehkan untuk menjatuhkan putusan lebih dari apa yang diminta oleh Para Penggugat.

2. Saran

Adapun saran yang penulis berikan terkait dengan pembahasan diatas adalah sebagai berikut :

1. Notaris dalam pembuatan akta seharusnya berpegang teguh dengan kewajiban serta kewenangan yang diberikan dalam jabatannya serta memperhatikan garis-garis etika yang diatur dalam Kode Etik Notaris sebagai sebuah profesi. Meskipun dalam peraturan perundang-undangan belum terdapat garis-garis aturan yang mengatur mengenai bentuk dan isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli, namun seharusnya akta PPJB dan Kuasa Menjual dalam pembuatannya tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan mengenai akta autentik serta UUJN. Serta dalam hal pembuatan PPJB belum lunas dengan menyertakan klausul maupun membuat akta kuasa jual sebagai bagian dari PPJB tersebut, ada baiknya Notaris menyarankan kepada para pihak untuk menyertakan syarat tangguh dalam kuasa tersebut, dimana dalam hal ini melindungi kepentingan penjual agar kuasa menjual tersebut tidak dapat disalahgunakan yang mengakibatkan kerugian terhadap pihak penjual. Walaupun dalam hal ini pihak Para Penggugat telah membuat akta pembatalan atas 4 akta autentik yang telah dibuat, keempat akta yang dibatalkan tersebutpun merupakan akta-akta yang mengandung cacat hukum yang berakibat berkekuatan sebagai akta bawah tangan serta karena adanya perbuatan melawan hukum mengakibatkan akta dapat dibatalkan, dan akta-akta tersebut telah nyata-nyata menimbulkan kerugian bagi pihak Para Penggugat dengan pemecahan SHM induk dan penjualan SHM 2933 dan SHM 2941 milik Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan dasar Akta Kuasa Menjual terhadap kedua SHM tersebut. Maka seorang Notaris haruslah memiliki kesadaran hukum akan konsekuensi-konsekuensi yang mungkin timbul dari perbuatannya sehari-hari dalam menjalankan jabatan Notaris.
2. Seorang Notaris harus teliti dalam hal para penghadap atau salah satu dari penghadap tidak dapat menandatangani akta autentik dengan alasan tertentu sebagaimana yang telah dijabarkan sebelumnya, Notaris harus mampu teliti dalam mencantumkan pernyataan alasan tidak dapat ditandatanganinya akta tersebut, yang dalam kasus ini tanda tangan digantikan (surrogate tanda tangan) dengan cap jempol karena Para Penggugat tidak dapat baca tulis atau buta huruf.. Salah satu dari kewenangan notaris yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN adalah kewenangan notaris untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Jelas dalam perkara tersebut Notaris Agus Satoto tidak memberikan pengetahuan hukum mengenai pembuatan akta kepada Para Penggugat yang notabene tidak lulus jenjang Sekolah Dasar dan tidak bisa baca tulis atau buta huruf. Sebagai masyarakat sosial, kita memiliki tanggung jawab moral dan sosial untuk membantu sesama masyarakat, yang dalam hal ini dapat dilakukan dengan cara yang sangat mudah yaitu memberikan pengetahuan hukum kepada masyarakat yang masih buta hukum, demi terlindunginya hak-hak hukum masyarakat tersebut. Dengan terbukanya ilmu hukum kepada masyarakat luas, maka gugatan dalam perkara ini dapat menuntut ganti rugi materiil terhadap Notaris, seperti biaya jasa hukum, biaya perkara, dan mungkin penggantian biaya pembuatan akta notaris tersebut jika

biaya pembuatan akta tersebut sebelumnya ditanggung oleh Para Penggugat. Merupakan hak masyarakat juga, untuk melaporkan perbuatan notaris yang melanggar ketentuan UUJN kepada Majelis Pengawas Notaris, dengan begitu notaris yang melakukan pelanggaran jelas akan mendapatkan sanksi sebagai bentuk pertanggung jawaban jabatan yang dijalaninya.

Daftar Pustaka

A. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 1992
- Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2117, Ps. 21 dan Ps. 26.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- Indonesia. *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU Nomor 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.
- Indonesia, *Undang-Undang Perseroan Terbatas, UU No. 40 Tahun 2007*, LN No. 106 Tahun 2007, TLN No. 4756.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 321 K/Sip/1974*, tanggal 19 Agustus 1975.

B. Buku

- Adjie, Habib. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- _____. *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2017.
- _____. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cet. 4. Bandung: Refika Aditama, 2017.
- _____. dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.
- Andasmita, Komar. *Notaris II*. Bandung: Sumur Bandung, 1982.
- Badruzaman, Miriam Darus. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1993.
- _____. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Aditya Bakti, 2001.
- Boediarto, M. Ali. *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*. Jakarta: Swa Justitia, 2005.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan – Buku Kesatu*, Cetakan Ke-4. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cet. 2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung, 1982.
- _____. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Kie, Tan Thong. *Serba Serbi Praktek Notariat*. Bandung: Alumi, 1987.
- Kohar, A. *Notaris Dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni, 1983.

- Mamudji, Sri. et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Meliala, Djaja S. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, Bandung: Tarsito, 1982.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni Bandung, 1982.
- _____. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan 1. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2003.
- _____. *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*, Cetakan 1. Jakarta: Rajagrafindo, 2003.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 1993.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, cet. VIII. Bandung: CV Mandar Maju, 2000.
- Saputra, M. Nata. *Hukum Administrasi Negara*, Cet. 1. Jakarta: CV. Rajawali, 1988.
- Sardjono. *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Ind-Hill, 2003.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Cet. 3. Bandung: Alumni, 1999.
- _____. *Perwakilan dan Kuasa*, Depok: Rajagrafindo Persada, 2018.
- Setiawan, Rachmad. *Hukum Perwakilan dan Kuasa*, cet 1. Jakarta: PT. Tatanusa, 2005.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3. Jakarta: UI-Press, 2012.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Jogjakarta: Liberty, 1981.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta, 1987.
- _____. *R. Aneka Perjanjian*, Cetakan Ke-5. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1996.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 2002.
- _____. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 3. Jakarta: Penerbit Airlangga, 1992.
- Widjaja, Gunawan. *Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2006.

C. Jurnal

Rahmad Hendra, “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Menggunakan Identitas Palsu”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 2, Februari 2012.

D. Harian

Hadjon, Philipus M. “Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik”, *Surabaya Post*. (31 Januari 2001).