

**PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN ONSTANDIGHEDEN*) YANG
DILAKUKAN OLEH NOTARIS/PPAT ATAS PENGALIHAN SERTIPIKAT TANAH
YANG DIJADIKAN JAMINAN HUTANG PIUTANG DENGAN AKTA JUAL BELI
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG NOMOR
247/PDT.G/2017/PN BLB)**

Eka Septiyaningsih, Widodo Suryandono

Abstrak

Tesis ini membahas tentang Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*) yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT Atas Pengalihan Sertipikat Tanah yang Dijadikan Jaminan Hutang Piutang dengan Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb). Permasalahan meliputi keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT berdasarkan surat kuasa mutlak atas sertipikat tanah yang dijadikan jaminan hutang piutang dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli, akta perjanjian pengosongan dan akta surat kuasa yang dibuat pada tanggal yang sama dengan akta perjanjian hutang piutang. Metode Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif. Tipe penelitian ini berdasarkan pada tipe deskriptif analitis. Metode pengolahan data yang digunakan adalah metode kualitatif. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa keabsahan akibat dibuatnya Akta kuasa Jual atas kepemilikan tanah tersebut, yang pada intinya hanya menguntungkan salah satu pihak serta mengenai keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT berdasarkan surat kuasa mutlak atas sertipikat tanah yang dijadikan jaminan hutang piutang pada Putusan Pengadilan Bale Bandung nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb, menurut penulis tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena dasar dibuatnya akta jual beli tersebut tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam perjanjian jual beli tanah tersebut tidak terpenuhi dengan melanggar unsur kesepakatan dan sebab yang halal. Hal ini mengakibatkan jual beli tersebut menjadi cacat hukum. Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli, Akta perjanjian pengosongan dan akta surat kuasa jual yang dibuat pada tanggal yang sama dengan akta perjanjian hutang piutang, menurut penulis Notaris/PPAT dikenakan sanksi administratif yaitu berupa berupa teguran, baik secara lisan maupun secara tertulis dari majelis pengawas Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan sanksi perdata berupa pembayaran biaya, ganti rugi maupun bunga atas kerugian yang telah diterima oleh Penggugat selaku pemilik tanah tersebut. Notaris harus bersikap netral dalam menegakkan profesionaisme jabatannya dan berani menolak pembuatan akta terhadap klien yang memiliki itikad tidak baik. Serta klien (penggugat dan tergugat) harus mengikuti putusan hakim.

Kata Kunci: Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*), akta jual beli, Notaris/PPAT.

1. Pendahuluan

Tanah menjadi sangat penting dalam kehidupan manusia, karena kehidupan manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya.¹

Seiring dengan semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan tanah, hal ini menyebabkan harga tanah semakin tinggi, karena saat ini tanah disatu pihak tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan berharga serta telah tumbuh, di lain pihak tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat.²

Oleh karena itu, dengan didasari permasalahan seperti di atas, negara memfasilitasi suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur, dan tertata rapi untuk memberikan perlindungan hukum serta jaminan kepastian hukum terhadap pemilik tanah secara adil.³ Sebagaimana tertuang dalam Hukum Agraria Nasional yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu pendaftaran tanah akan menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPAJual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut pihak penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.⁴

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkannya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵ Untuk menjamin sahnya peralihan hak atas tanah, maka jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk mengesahkan secara autentik suatu jual beli, yang mana akta tersebut merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum, yaitu jual beli.

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus memegang teguh pada kode etik dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, namun dalam pelaksanaannya banyak terjadi pelanggaran yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seorang PPAT. Contohnya seperti seorang PPAT yang tidak membacakan atau menjelaskan isi dari akta jual beli yang dibuatnya. Hal seperti ini harus dihindari oleh seorang PPAT karena menyangkut kode etik dan tanggung jawab PPAT itu sendiri sebagai pejabat umum.

Akta PPAT yang mengandung cacat hukum karena kesalahan PPAT baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan

¹ G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah. Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1991), hlm. 1.

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. 6, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 112.

³ *Ibid.*, hlm. 1.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 307.

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Ps. 1457.

pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja dari PPAT maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum, yang mana dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada PPAT. Dalam hal penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan PPAT, melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, berakibat akta tersebut batal demi hukum.

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat hidup saling berdampingan, saling membantu satu sama lain, akan tetapi dalam kenyataannya terkadang ada bantuan yang dibutuhkan memerlukan suatu jaminan, maka dibuatlah suatu perjanjian agar dapat mengikat kedua belah pihak. Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.⁶

Dari jenis-jenis perjanjian yang ada didalam maupun diluar KUHPerdara, kita mengenal salah satunya adalah Perjanjian hutang piutang atau pinjam-meminjam sebagai salah satu jenis perjanjian yang sampai saat ini masih sering digunakan oleh masyarakat. Menurut R Subekti, Perjanjian Hutang Piutang identik termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara.

Dalam pembuatan perjanjian hutang piutang sering kali terjadi permasalahan dalam hal objek jaminan ataupun klausul dalam perjanjian. Hal ini timbul akibat seringnya terjadi wanprestasi dari salah satu pihak atau para pihak yang dalam pembuatan akta perjanjian hutang piutang tersebut mengenyampingkan keadaan pihak yang lainnya. Artinya kadang salah satu pihak hanya menguntungkan diri sendiri dan merugikan pihak lain yang ada didalam suatu perjanjian. Hal tersebut sering terjadi akan tetapi tidak pernah disadari oleh para pihak dan tidak disadari bahwa hal tersebut termasuk kedalam kategori penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. KUHPerdara belum mengatur secara khusus mengenai penyalahgunaan keadaan, namun pengaturan tersebut dapat ditemukan dalam yurisprudensi sebagai cacat kehendak yang keempat. Sebagaimana dinyatakan oleh Setiawan, Prof Z. Asikin Kusumah Atmadja yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi atau mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua pihak sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 butir 1 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian.⁷

Mengenai keabsahan dari suatu akta, perlu kita ketahui bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Akta otentik harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Akta-akta yang dibuat, walaupun ditandatangani oleh para pihak, namun jika tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPerdara, maka tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan.

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 91.

⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 100.

Sedangkan mengenai pertanggungjawaban hukum, Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, pertanggungjawaban dapat diartikan juga sebagai suatu perbuatan seseorang yang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar dari perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang di dalam KUHPerdata dinamakan dengan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).⁸ Dalam bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti:

- a. Keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan dan sebagainya);
- b. Fungsi menerima pembebanan, sebagai akibat sikap pihak sendiri atau pihak lain. Tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi tiga jenis:
 1. Perdata;
 2. Pidana; dan
 3. Administrasi.⁹

Mengenai Tanggung jawab hukum perdata terjadi karena subyek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Jika subyek hukum tidak melaksanakan prestasinya dapat digugat atau dimintakan pertanggungjawaban perdata dengan melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subyek hukum yang dirugikan. Sedangkan mengenai tanggung jawab hukum pidana, pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana karena melakukan perbuatan pidana. Dan yang terakhir adalah tanggung jawab hukum secara administrasi yaitu merupakan suatu tanggung jawab yang dibebankan kepada orang yang telah melakukan kesalahan administrasi.¹⁰

Dalam pembuatan AJB pada kasus ini, dasar yang digunakan adalah surat kuasa jual yang termasuk kedalam golongan kuasa mutlak. Akibat dari sifatnya yang tidak dapat ditarik kembali maka terdapat pelarangan mengenai penggunaan kuasa mutlak tersebut dan akibat hukumnya dari akta yang dibuat. Dalam hal ini Notaris/PPAT yang membuat akta tersebut juga dianggap keliru karena membuat akta perjanjian hutang piutang bersamaan dengan perjanjian pengikatan jual beli, dimana terdapat 2 (dua) peristiwa hukum yang terjadi diwaktu bersamaan yaitu hutang piutang dan jual beli serta dengan objek yang sama untuk 2 (dua) perbuatan hukum. Contoh kasusnya terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb yang didalamnya mengandung unsur-unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van onstandigheden*) yang dimana hal tersebut dilakukan oleh Notaris/PPAT bersama dengan salah satu pihak dalam akta tersebut, dimana terdapat maksud itikad tidak baik dengan niat jika suatu saat Penggugat melakukan wanprestasi, maka objek jaminan hutang piutang tersebut dapat langsung dialihkan secara sertamerta dengan jual beli tanpa perlu meminta persetujuan kembali kepada pemilik objek yaitu Penggugat. Hal ini jelas menimbulkan kerugian secara materil dengan beralihnya kepemilikan tanah tersebut tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah serta mengingat bahwa uang pinjaman yang terdapat dalam perjanjian hutang piutang tersebut tidak sepenuhnya diterima oleh Penggugat akan tetapi oleh pihak ketiga yang dalam hal ini adalah Tergugat IV.

Berhubungan dengan hal tersebut, penulisan tesis ini akan mengangkat tentang masalah Keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT berdasarkan surat kuasa mutlak atas

⁸ Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta : Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003), hlm. 84.

⁹ Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis, Cetakan 1*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 208.

¹⁰ *Ibid.*

sertipikat tanah yang dijadikan jaminan hutang piutang dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli, Akta perjanjian pengosongan dan akta surat kuasa yang dibuat pada tanggal yang sama dengan akta perjanjian hutang piutang. Penulis mencoba untuk meniti tesis dengan judul Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van onstandigheden*) yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT Atas Pengalihan Sertipikat Tanah yang Dijadikan Jaminan Hutang Piutang dengan Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb).

2. Pembahasan

Dalam putusan nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb, pada dasarnya menerangkan bahwa pada awalnya Penggugat mengajukan permohonan pinjaman modal usaha kepada R. Denny Djatnika senilai Rp.300.000.000,- dengan jaminan tanah seluas 1950 m² sebagaimana SHM nomor 642/Desa Linggar tanggal 4 Agustus 1994, dari permohonan tersebut selanjutnya pihak Tergugat I memberikan pinjaman sejumlah Rp.125.000.000,- sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 18 September 2000 yang ditandatangani oleh pihak pertama yaitu R. Denny Djatnika (Tergugat I) dan pihak kedua yaitu Anang Suhandha (Penggugat) bahwa dari jumlah Rp.125.000.000,- sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian, sejumlah Rp.30.000.000,- telah diterima oleh Tergugat II dalam bentuk potongan hutang kepada Tergugat I yang langsung diambil dari jumlah uang yang disetujui tersebut dan Penggugat pun mengetahuinya sejumlah Rp.84.500.000,- yang diterima oleh Tergugat IV sebagai modal menjalankan usaha bersama antara Penggugat dan Tergugat IV dan diterima oleh Penggugat senilai Rp.10.500.000,-.

Bahwa saat mengajukan permohonan pinjaman tersebut, Penggugat melakukannya dengan persetujuan Tergugat III, yang saat itu masih berstatus istri Penggugat serta Tergugat IV selaku Direktur PD Surya Mie, yang nantinya pinjaman tersebut digunakan untuk pengembangan / perluasan usaha. Kemudian pada tanggal 20 Februari 2001 penggugat melakukan pembayaran atas pinjaman tersebut sejumlah Rp.19.000.000,-, hal mana menurut Tergugat I bukan merupakan pembayaran pokok pinjaman namun merupakan pembayaran keutungan sebagaimana diperjanjikan dalam Surat Perjanjian, namun pembayaran tersebut benar telah diterima oleh Tergugat I akan tetapi selain pembayaran pada tanggal 20 Februari 2001 tersebut, Penggugat tidak ada melakukan pembayaran lagi, bahkan Penggugat melalui surat permohonan perpanjangan pinjaman pada tanggal 21 Desember 2000, meminta kepada tergugat I untuk memberikan perpanjangan waktu pengembalian pinjaman selama 2-3 bulan lagi yaitu sampai dengan akhir Maret 2001, surat permohonan tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat IV selaku penanggungjawab/pengelola modal.

Bahwa sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan oleh tergugat I, Penggugat tetap tidak/belum melaksanakan kewajibannya yaitu membayar/mengembalikan pinjaman kepada Tergugat I sebagaimana jangka waktu yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian tanggal 18 September 2000, maka setelah itu dibuatlah kesepakatan lagi antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana Surat Kesepakatan tanggal 1 Mei 2003. Akan tetapi kemudian tiba-tiba SHM nomor 642/Desa Linggar tersebut yang semula tercatat atas nama Wilastra berdasarkan Hibah beralih menjadi atas nama Anang Suhandha kemudian berdasarkan Akta Jual Beli nomor 341/2004 tanggal 8 Mei 2004 yang dibuat oleh Netty Herlina Lukman, SH telah beralih kepada Rd Deny Djatnika. Namun dalam hal ini Penggugat tidak pernah merasa menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I, namun Penggugat mengakui bahwa obyek sengketa tersebut merupakan jaminan dari pinjaman yang diajukan Penggugat kepada Tergugat I (alm. R. Denny Djatnika) sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian yang pernah dibuat sebelumnya. Dari Surat Perjanjian tersebut kemudian lahir Akta Pengikatan

Jual Beli, Akta Kuasa dan Akta Pengosongan atas sebidang tanah hak milik nomor 642, luas 1950 m², yang telah disepakati dan disetujui oleh pihak pertama dan kedua.

Putusan pengadilan menyatakan beberapa hal diantaranya yaitu: pertama, menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) nomor 64, Akta Perjanjian Pengosongan nomor 65 dan Akta Kuasa Jual nomor 66. Kedua, Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum hak kepemilikan atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) nomor 341/2004 yang dibuat di kantor Turut Tergugat II. Ketiga, Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah batu seluas 1950 m² (seribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Linggar, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung. Dari putusan tersebut dapat dilihat bahwa terdapat permasalahan hukum yang berkaitan dengan keabsahan akta serta tanggung jawab Notaris/ PPAT terhadap akta yang dibuatnya. Kemudian mengenai perlindungan hukum terhadap Notaris/PPAT terhadap akta sebagaimana termuat dalam pokok perkara yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) yang mengakibatkan seluruh akta yang telah dibuat bersama dengan penggugat menjadi batal demi hukum.

2.1 Analisis Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak Atas Sertipikat Tanah Yang Dijadikan Jaminan Utang Piutang Pada Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb.

Jual beli tanah menurut hukum yang berlaku di Indonesia, memiliki prosedural salah satunya penggunaan akta jual beli tanah sebelum terjadi pemindahnamaan sertifikat hak atas tanah dari seorang penjual kepada pembelinya. Karena dalam bidang perdata, pengadaan bukti dilakukan semaksimal mungkin dan sejelas mungkin, hal tersebut dilakukan sejak awal dengan tujuan pengadaan alat bukti apabila dikemudian hari terjadi hal yang tak diinginkan seperti adanya sengketa. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.¹¹

Tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.¹² Dalam pengertian tunai mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersama/serentak, yaitu:¹³

- a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak).
- b. Pembayaran harganya.

Dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Apabila baru dibayar sebagian sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subyek dan obyek jual beli tanah. Mengenai subyek jual beli tanah adalah

¹¹ Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 31.

¹²*Ibid.*

¹³*Ibid.*

para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual harus pihak yang berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Di dalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.

Dalam kasus ini dasar yang digunakan oleh Tergugat I terhadap pembuatan akta jual beli merupakan surat kuasa jual yang sebelumnya telah dibuat bersamaan dengan perjanjian hutang piutang. Hubungan hukum yang terjadi diantara Penggugat dan Tergugat I adalah merupakan hubungan hukum hutang piutang atau perjanjian hutang piutang dengan tanah sebagai objek jaminan dan bukan jual beli. Sejak awal penggugat tidak ada niat untuk menjual tanah tersebut akan tetapi hanya menjaminkan tanah tersebut untuk memperoleh modal usaha sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Maka sebagaimana hal tersebut diatas peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan dengan jual beli.

Tidak saja hanya melihat dari proses pembuatan akta jual belinya saja, namun karena alasan atau dasar dibuatnya akta jual beli tersebut tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu terlanggarnya 2 (dua) syarat dalam syarat sahnya perjanjian. 1 (satu) syarat subjektif dan 1 (satu) syarat objektif dalam perjanjian jual beli tanah tersebut tidak terpenuhi dengan melanggar unsur kesepakatan dan sebab yang halal. Sehingga perjanjian jual tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum, dalam arti bahwa sejak semula para pihak tidak diperbolehkan mendasarkan perbuatan hukum kepada alasan tersebut, sehingga dianggap tidak pernah ada Perjanjian. Selain itu akta tersebut tidak lagi menjadi akta autentik lagi, dimana akta autentik merupakan akta notariil yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. Dengan hilangnya keotentitasannya, maka akta jual beli tersebut dalam hal kekuatan pembuktian setara dengan akta yang dibuat di bawah tangan.

Selain alasan tersebut diatas, melihat klausul yang ada didalam surat kuasa nomor 66 tanggal 18 September 2000 yang dibuat oleh Tergugat I kepada Penggugat. Hal mana tersebut dapat dikategorikan sebagai Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van onstandigheden*). Karena sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata bahwa para pihak wajib memperhatikan (memperhitungkan) kepentingan pihak lawan, maka seharusnya pihak lawan itu karena asas iktikad baik menghindari penggunaan hak yang timbul dari perjanjian ini.¹⁴ Yaitu seluruh perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I. Artinya dalam doktrin penyalahgunaan keadaan antara suatu perjanjian, pengadilan atau hakim tidak dapat lepas dari asas iktikad baik yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPPerdata.

Tergugat I dianggap tidak memiliki itikad baik terhadap penggugat dalam perjanjian ini serta berniat untuk mendapatkan keuntungan sendiri. Dimana keuntungan ini dapat digolongkan berupa keuntungan ekonomi maupun keuntungan keadaan nantinya (menyudutkan Penggugat) dan dalam hal ini Tergugat I dianggap tidak memiliki itikad baik terhadap penggugat yang dibuktikan atas akta-akta yang dibuat. Maka berdasarkan alasan diatas hal yang dilakukan oleh Tergugat I sudah dapat digolongkan sebagai Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van onstandigheden*).

Dari penjelasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Akta kuasa Jual No.66 yang dibuat oleh Tergugat I terhadap sebuah tanah seluas 1950 m² dengan SHM Nomor 642/Desa Linggar atas nama Penggugat jelas merupakan Kuasa Mutlak. Sebab seharusnya pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak yang dimana penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat dari pelaksanaan kuasa tersebut menjadi

¹⁴ *Ibid*, hlm. 235.

tanggung jawab dari pemberi kuasa. Namun, dalam surat kuasa tersebut disebut “mutlak” karena sifatnya yang tidak dapat ditarik kembali oleh orang yang memberikan kuasa. dan sesuai dengan dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dapat dinyatakan bahwa Kuasa Mutlak merupakan suatu penyalahgunaan kuasa secara mutlak

Alasannya dikeluarkannya larangan terhadap pembuatan kuasa mutlak dalam pengalihan atau pemindahan hak atas tanah adalah karena kuasa mutlak ini hanya memberikan keuntungan bagi pihak pembeli dimana pembeli akan merasa aman dengan adanya pengikatan jual beli dan kuasa mutlak ini karena pihak pembeli telah membayar lunas semua pembayaran namun belum mendapatkan bukti pemilikan hak (sertipikat) yang dapat dibalik nama ke atas namanya.

Namun apabila kita hubungkan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya dan ditilik dari rasa keadilan dan asas keseimbangan dalam berkontrak serta kebutuhan masyarakat dalam praktik, maka kuasa mutlak pada hakikatnya dapat dilaksanakan asalkan merupakan suatu kesatuan dengan perjanjian pengikatan jual beli. Kuasa mutlak ini memberikan keuntungan bagi pihak pembeli dimana pembeli akan merasa aman dengan adanya pengikatan.¹⁵

Dalam praktiknya ternyata pemberian kuasa mutlak ini bukanlah dengan maksud menunggu dikukuhkannya kedalam sertipikat, melainkan pemegang surat kuasa tersebut dapat menguasai segala-galanya atas tanah tersebut, hanya saja secara teknis yuridis pihak pembeli tersebut belum dikatakan sebagai pemilik dalam sertipikat. Eksistensi kuasa mutlak saat ini jika dihubungkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, kuasa mutlak masih diakui oleh masyarakat terutama para pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah, tetapi dikarenakan keadaannya yang rancu, maka tidak sedikit para Notaris/PPAT yang tidak memakai kuasa mutlak tersebut dan menganjurkan untuk memakai cara lain selain kuasa mutlak dalam jual beli hak atas tanah.

Surat kuasa mutlak mengandung makna kuasa yang tidak dapat dicabut yang pada prinsipnya bertentangan dengan sifat-sifat pemberian kuasa yang dikenal menurut KUHPerduta. Lain halnya apabila untuk melaksanakan syarat-syarat suatu perjanjian dibutuhkan surat kuasa khusus yang guna menjamin proses pelaksanaan syarat-syarat tersebut. Dalam hal itu kuasa yang bersangkutan merupakan bagian dari perjanjian pokoknya, demikian menjadi salah satu syarat yang harus dilaksanakan bersama-sama dengan syarat-syarat dari perjanjian itu juga. Kuasa tersebut harus tetap berlaku selama waktu perjanjian pokok itu berlaku dan mengikat para pihak.

Demikian apabila perjanjian pemberian kuasa tersebut dimasukkan sebagai klausula didalam suatu perjanjian pokok, misalnya dalam masalah ini yaitu perjanjian jual beli yang dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli, maka hal ini tergantung dari pada sah atau tidaknya perjanjian pokok tersebut, artinya apabila perjanjian pokoknya tidak sah atau batal demi hukum, maka klausula pemberian kuasa menjadi tidak berkekuatan hukum, sebaliknya apabila perjanjian pokoknya sah maka klausula pemberian kuasa menjadi berkekuatan hukum dengan syarat klausula pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, tetapi dalam hal ini jika klausula pemberian kuasa tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan, maka perjanjian pokoknya tetap sah hanya klausula kuasanya yang tidak berkekuatan hukum.

Oleh karena unsur pelanggaran dalam Perjanjian Hutang Piutang tersebut terpenuhi dan bagaimana suatu akta dapat dibuat apabila sebenarnya tidak ada suatu peristiwa hukum

¹⁵ Nelly Sriwahyuni Siregar :*Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*. Thesis. Hlm 88 Dikases Pada Tanggal 14 September 2017 Pkl : 14.09.

sebagai dasarnya dan dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang. Maka melihat Pasal 1335 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian apabila suatu akta yang dibuat oleh seorang PPAT yang berdasarkan atas tidak adanya kesepakatan kehendak dan suatu sebab yang halal maka, akta tersebut tidak sah atau batal demi hukum sehingga dianggap tidak pernah ada perjanjian, oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan mengikat diantara para pihaknya.

Dalam kasus yang Penulis angkat saat ini, perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I mengandung sebab yang palsu atau terlarang karena peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan jual beli padahal perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I adalah perjanjian hutang piutang. Tanah yang menjadi sengketa ini awalnya adalah objek jaminan hutang piutang yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I untuk mendapatkan pinjaman modal usaha dan bukan merupakan objek jual beli. Namun dalam hal ini Tergugat I mengalihkan objek jaminan hutang piutang tersebut dengan akta jual beli.

Pembuktian mengenai bahwa hak atas tanah tersebut benar dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Apabila merujuk pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta Pengikatan Jual Beli nomor 64 tanggal 18 September 2000, Akta Perjanjian Pengosongan nomor 65 tanggal 18 September 2000, serta Akta Surat Kuasa nomor 66 tanggal 18 September 2000 dibuat pada tanggal yang sama dengan Surat Perjanjian pinjam meminjam uang tersebut dibuat dengan maksud jika debitur wanprestasi maka kreditur akan langsung menjual tanah tersebut kepada dirinya sendiri atau orang lain, dalam jual beli tersebut kepada dirinya sendiri (Tergugat I), sehingga mempermudah penyelesaian saat debitur wanprestasi.

Penggugat yang melakukan wanprestasi seharusnya dalam memenuhi kewajibannya melakukan pemenuhan prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian hutang piutang sebelumnya atau yang telah disepakati oleh kedua belah pihak seperti pembayaran hutang beserta ganti rugi atau eksekusi terhadap objek jaminan. Namun pada kasus ini, wanprestasi yang dilakukan oleh penggugat berakibat beralihnya sertifikat tanah yang dijadikan jaminan hutang piutang dengan jual beli.

Hubungan hukum diantara kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I merupakan hubungan hukum hutang piutang bukan jual beli. seharusnya dalam menyelesaikan permasalahan ini perjanjian hutang piutang tersebut terlebih dahulu wajib didaftarkan ke pengadilan negeri setempat, tempat dibuatnya perjanjian tersebut atau disalah satu domisili dari kedua belah pihak atau ditempat yang disepakati oleh kedua belah pihak. kemudian jika terjadi wanprestasi pihak yang dirugikan dapat menuntut eksekusi jaminan hutang tersebut kepada ketua pengadilan dan untuk selanjutnya dilakukan lelang. Hak yang dapat diterima oleh pihak yang dirugikan adalah sebesar hutang yang diperjanjikan didalam perjanjian hutang piutang. Jika harga objek yang dijual lebih dari hutang yang diperjanjikan maka sisanya diberikan kepada pemilik objek tanah tersebut.

Mengenai keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT berdasarkan surat kuasa mutlak atas sertipikat tanah yang dijadikan jaminan hutang piutang pada Putusan Pengadilan Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb, menurut penulis tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena dasar dibuatnya akta jual beli tersebut tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu terlanggarnya 2 (dua) syarat dalam syarat sahnya perjanjian. 1 (satu) syarat subjektif dan 1 (satu) syarat objektif dalam perjanjian jual beli tanah tersebut tidak terpenuhi dengan melanggar unsur kesepakatan dan sebab yang halal. Hal ini mengakibatkan jual beli tersebut menjadi cacat hukum.

Sedangkan akta kuasa jual yang dibuat oleh tergugat I sebagai dasar pembuatan akta jual beli tersebut didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya maka dapat dikategorikan sebagai Kuasa Mutlak dan dalam hal ini kuasa jual nomor 66 tersebut telah melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah untuk itu akta kuasa jual tersebut menjadi cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum.

Walaupun sebenarnya kuasa mutlak pada praktek masih sering digunakan oleh Notaris/PPAT untuk mengalihkan hak atas tanah dan pada dasarnya kuasa mutlak boleh digunakan asalkan tidak berdiri sendiri melainkan harus dengan akta lainnya yang dibuat bersamaan dengannya contohnya adalah PPJB dan kemudian harus dengan tujuan tertentu yang dibenarkan oleh undang-undang. Hanya saja dalam kasus ini kuasa jual yang bersifat mutlak tersebut berdiri sendiri dalam melakukan peralihan sertipikat tanah milik penggugat yang dijadikan objek jaminan hutang piutang tersebut.

Keadaan Penggugat pada saat itu yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Tenggugat agar melakukan tindakan hukum dengan membuat Akta kuasa Jual bersamaan dengan perjanjian hutang piutang karena penggugat membutuhkan dana untuk modal usahanya. Hal ini sangat merugikan Penggugat atau menguntungkan Tenggugat I, hal yang dilakukan oleh Tergugat I termasuk kedalam perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Penggugat dinyatakan batal demi hukum.

2.2 Analisis Terhadap Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan Dan Akta Surat Kuasa Yang Dibuat Pada Tanggal Yang Sama Dengan Akta Perjanjian Hutang Piutang Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb.

Peran adalah aspek dinamis dari kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka dia menjalankan suatu peran. Menurut Heryanto dalam buku yang ditulis Habib Adjie, Notaris dalam menjalankan profesinya harus memerankan 4 (empat) fungsi, yaitu:

1. Notaris sebagai pejabat yang membuat akta-akta bagi pihak yang datang kepadanya baik itu berupa akta partij maupun akta relaas.
2. Notaris sebagai hakim dalam hal menentukan pembagian warisan
3. Notaris sebagai penyuluh hukum dengan memberikan keterangan- keterangan bagi pihak dalam hal pembuatan akta
4. Notaris sebagai pengusaha yang dengan segala pelayanannya berusaha mempertahankan klien atau relasinya agar operasionalisasi kantornya tetap berjalan.

Peran Notaris sebagai penyuluh hukum terkait dengan pembuatan akta yakni, Notaris memberikan keterangan-keterangan bagi pihak yang berkepentingan dalam hal pembuatan akta-akta otentik. Notaris harus mampu memberikan pertimbangan hukum bagi para pihak yang datang menghadap kepadanya terkait pembuatan akta dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak yang bersangkutan.¹⁶ Selain itu juga Notaris dituntut untuk dapat melakukan penemuan hukum dalam hal belum adanya pengaturan mengenai perbuatan hukum dibidang perdata yang hendak dimintakan alat buktinya berupa akta otentik.

Dalam menjalankan tugasnya Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan atau kekuasaan umum yang pada hakekatnya merupakan sifat dari fungsi publik yang ada pada penguasa yang mengikat masyarakat umum. Dengan demikian dapat dikatakan tugas Notaris adalah menjalankan pelayanan umum dibidang pembuatan akta dan tugas lain yang dibebankan kepadanya sebagai pejabat umum dalam ruang lingkup keperdataan.

Berdasarkan kewenangan diatas, Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris.

Akta-akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT sebagai alat bukti terkait pelaksanaan proses peralihan hak atas yang dilakukan dalam pembuatan akta jual beli:

1. Akta Jual Beli

Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah ikatan awal yang dibuat antara penjual dan pembeli yang berada di bawah tangan. Artinya perjanjian PPJB dibuat oleh penjual dan pembeli tanpa melibatkan pihak Notaris/ PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). PPJB tidak mampu mengikat tanah (sebagai obyek perjanjian) dan tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah. PPJB sifatnya tidak wajib atau tidak harus ada. Biasanya orang – orang membuat PPJB sebagai prasyarat untuk membuat AJB.

PPJB mengatur perjanjian awal antara penjual dan pembeli, namun transaksi belum

¹⁶ Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta : Erlangga, 1999), hlm. 37.

dapat dilakukan karena masih ada kendala. Contoh tanah masih dijadikan agunan kredit, syarat-syarat yang kurang mendukung dan lain sebagainya.

3. Perjanjian Pengosongan Tanah

Perjanjian pengosongan memuat mengenai Debitur yang berkewajiban untuk mengosongkan agunan tersebut dengan tidak ada yang dikecualikan atau Menyerahkan objek kepada pembeli dan/atau pihak lain semua kunci atas agunan tersebut.

Apabila pada tanggal pengosongan debitur belum juga mengosongkan agunan yang diambilalih tersebut, maka debitur dengan ini memberikan kuasa kepada pembeli untuk mengosongkan agunan tersebut, apabila perlu minta bantuan pihak yang berwajib dengan segala biaya ditanggung dan dibayar oleh pembeli.

4. Surat Kuasa Untuk Menjual/ Melepaskan Hak

Surat kuasa jual adalah surat yang berisi kuasa atau kewenangan kepada seseorang yang diberi kuasa berhak untuk membuat turut menyelesaikan dan menandatangani Akta Jual Beli, Akta Pelepasan Hak dan/atau peralihan hak yang diperlukan, menerima uang harga penjualan dan untuk itu membuat, menandatangani dan menyerahkan kwitansinya dan/atau tanda pembayarannya atas suatu tanah.

Surat kuasa jual berisinya tentang menyerahkan segala sesuatu yang dijual/dilepaskan/dialihkan haknya tersebut kepada yang berhak menerimanya, mengajukan permohonan kepada pihak yang berwajib yang ada hubungannya dengan kepentingan hak-hak atas agunan yang diambilalih tersebut.

Dalam menjalankan prakteknya sehari-hari, seringkali PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah khususnya berkaitan dengan tata cara pembuatan akta PPAT sering terjadi kesalahan. Kesalahan ini bisa meliputi kesengajaan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan.

Dalam jual beli tidak selalu dapat dilakukan secara langsung dan tunai. Biasanya ada beberapa kondisi yang mengakibatkan pembuatan akta jual beli belum dapat dilaksanakan seperti tanah masih dijadikan agunan kredit, syarat-syarat yang kurang mendukung, belum memiliki uang untuk membayar tanah tersebut dan lain sebagainya.

Pada prakteknya jual beli tetap dapat dilaksanakan meskipun tertunda karena terdapat beberapa kendala seperti pembayaran yang dilakukan dengan dicicil atau diangsur atau tanah yang masih dijaminkan. Hal tersebut dapat dilakukan untuk memberi kepastian tidak hanya bagi pembeli tetapi juga penjual dengan melakukan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, akta pengosongan dan akta kuasa jual secara bersamaan.

Pada kasus yang penulis angkat saat ini, Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat dan Tergugat I dibuat bersamaan dengan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa dan Akta Pengosongan atas sebidang tanah hak milik nomor 642 dengan luas 1950 m², yang kemudian telah disepakati dan disetujui oleh pihak pertama dan kedua yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT

Alasan Tergugat I membuat Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan, serta Akta Surat Kuasa dibuat pada tanggal yang sama yaitu tanggal 18 September 2000 dengan Surat Perjanjian pinjam meminjam (Perjanjian Hutang Piutang) adalah dengan maksud jika suatu saat nanti debitur melakukan wanprestasi maka kreditur akan langsung menjual tanah tersebut kepada dirinya sendiri atau orang lain. Intinya adalah untuk mempermudah Tergugat I dalam melakukan penyelesaian terhadap objek jaminan jika penggugat tidak mau bertanggungjawab terhadap wanprestasi yang dilakukan.

Adanya 2 (dua) peristiwa hukum yang terjadi diwaktu yang bersamaan antara kedua belah pihak pada saat itu, yaitu yang pertama adalah peristiwa hukum hutang piutang, yang

terbukti dengan dibuatnya perjanjian hutang piutang dan yang kedua adalah peristiwa hukum jual beli yang terbukti dengan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap objek jaminan hutang piutang tersebut.

Hal ini menjadi masalah karena hubungan hukum yang terjadi sejak awal adalah hubungan hutang piutang bukan jual beli. Dapat dilihat dari Tergugat I yang memberikan pinjaman sejumlah Rp.125.000.000,- sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tertanggal 18 September 2000 yang ditandatangani oleh pihak pertama (R.Denny Djatnika/Tergugat I) dan pihak kedua (Anang Suhandu/Penggugat).

Sebagaimana jangka waktu yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 18 September 2000 tersebut, Penggugat tidak sama sekali melaksanakan kewajibannya dengan membayar/mengembalikan pinjaman kepada Tergugat I. Karena telah jatuh tempo, maka dibuatlah kesepakatan lagi antara Penggugat dan Tergugat I yang tertuang dalam Surat Kesepakatan tertanggal 1 Mei 2003. Namun setelah jatuh tempo yang kedua, Penggugat tetap tidak juga membayar pinjamannya tersebut kepada Tergugat I. Sehingga berdasarkan bunyi pasal 4 dan pasal 3 Surat Perjanjian Hutang Piutang yang telah dibuat sebelumnya oleh kedua belah pihak dan berdasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 64 serta Akta Surat Kuasa nomor 66 yang telah dibuat bersamaan dengan perjanjian hutang piutang tersebut diatas, maka menjadi acuan bagi Tergugat I untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli nomor 341/2004 tanggal 8 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Notaris dan sejak saat itu SHM nomor 642/Desa Linggar atas nama Penggugat telah beralih hak kepemilikannya dari Penggugat menjadi Tergugat I.

Yang menjadi dasar dari pembuatan Akta Jual Beli adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual. Di dalamnya terdapat beberapa point penting yang perlu diperhatikan yaitu:

1. Bahwa dalam PPJB tersebut, tanah yang tercantum sebagai objek jual beli sama dengan objek yang dijadikan jaminan hutang piutang. Berikut dengan harga yang tercantum dalam perjanjian hutang piutang sama dengan yang tercantum dalam PPJB. Tergugat I menyamakan jumlah hutang penggugat dengan harga jual dari tanah tersebut. Padahal sebenarnya harga tanah tersebut bernilai lebih dari jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I.
2. Mengenai surat kuasa jual yang dibuat oleh Tergugat I terdapat klausul tidak dapat ditarik kembali dan dibuat pada saat keadaan Penggugat mengalami kesulitan ekonomi, hal ini digunakan oleh Tergugat I untuk dapat melakukan tindakan hukum dengan membuat Akta kuasa Jual bersamaan dengan perjanjian hutang piutang karena penggugat pada saat itu sangat membutuhkan dana untuk modal usahanya. Hal ini sangat merugikan Penggugat atau menguntungkan Tergugat I. karena pada hakekatnya surat kuasa jual yang dibuat oleh Tergugat I tersebut termasuk kedalam kuasa mutlak, yang didalamnya memuat mengenai pemindahan hak atas tanah dengan memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya dan hal yang dilakukan oleh Tergugat I termasuk kedalam perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*). Maka tindakan hukum yang dilakukan Penggugat dinyatakan batal demi hukum.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb Menyatakan bahwa batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) nomor 64, Akta Perjanjian Pengosongan nomor 65 dan Akta Kuasa Jual nomor 66 karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) dan Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum hak kepemilikan atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) nomor 341/2004 yang dibuat di

kantor Turut Tergugat II. Kemudian pengadilan memutuskan bahwa SHM nomor 642/Desa Linggar yang semula atas nama Penggugat dan telah beralih hak kepemilikannya menjadi Tergugat I akibat kasus ini diubah kembali menjadi milik Penggugat selaku pemilik yang sah.

Maksud dari penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) pada kasus ini menurut penulis adalah akibat dari maksud dan tujuan Tergugat I untuk mempermudah penyelesaian masalah hutang piutang tersebut dengan akan langsung menjual tanah yang dijadikan objek jaminan hutang piutang tersebut sewaktu-waktu kepada dirinya sendiri atau orang lain jika suatu saat nanti debitur (Penggugat) melakukan wanprestasi, yang artinya Tergugat I hanya ingin menguntungkan diri sendiri dan merugikan orang lain. Keuntungan yang didapat oleh Tergugat I berupa keuntungan ekonomi maupun keuntungan keadaan nantinya (menyudutkan Penggugat) dan dalam hal ini Tergugat I dianggap tidak memiliki itikad baik terhadap penggugat yang dibuktikan atas akta-akta yang dibuatnya menyudutkan Penggugat. Maka berdasarkan alasan di atas hal, atas apa yang dilakukan oleh Tergugat I sudah dapat digolongkan sebagai Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van onstandigheden*).

Suatu keadaan dimana salah satu pihak memiliki keunggulan ekonomis terhadap yang lain, dan pihak lain untuk kemudian terpaksa melakukan perjanjian juga dapat digolongkan sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*). Maka Akibat hukum terhadap Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) nomor 64, Akta Perjanjian Pengosongan nomor 65 dan Akta Kuasa Jual nomor 66 yang dibuat pada tanggal yang sama dengan perjanjian hutang piutang tersebut, yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) tadi termasuk kedalam akta yang cacat hukum dan status hukum dari akta-akta tersebut batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat

Pengertian penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) itu sendiri, jika dilihat dari beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3666K/PDT/1992, menyatakan “keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat atau menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Penggugat dinyatakan batal”.
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 275K/PDT/2004 tanggal 25 Agustus 2005, menyatakan “jual beli yang semula didasari utang piutang adalah perjanjian semu, dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi”.

Dalam beberapa literatur, ditemukan klasifikasi-klasifikasi yang merupakan faktor penunjuk terjadinya suatu penyalahgunaan keadaan. Faktor-faktor yang dapat mengindikasikan terjadi penyalahgunaan ekonomi di antaranya:¹⁷

- a. Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*onredelijke contracts voorwaarden* atau *unfair contract-terms*);
- b. Nampak atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertekan (*dwang positie*);
- c. Apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *a quo* dengan syarat-syarat yang memberatkan;
- d. Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 253.

Menurut *Van Dunne*, penyalahgunaan keadaan dapat dibuktikan dengan mensyaratkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Terhadap penyalahgunaan ekonomis yakni salah satu pihak memiliki keunggulan ekonomis terhadap yang lain, dan pihak lain untuk kemudian terpaksa melakukan perjanjian.
- b. Terhadap penyalahgunaan kejiwaan adalah bila salah satu pihak menyalahgunakan hubungan relatif (seperti kepercayaan istimewa antara orang tua dengan anak, suami dengan istri, dan dokter dengan pasien) dan menyalahgunakan hubungan jiwa yang tidak seimbang dari salah satu pihak seperti gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik dan sebagainya.
- c. Unsur kerugian bagi satu pihak;
- d. Unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain.

Klausul yang ada didalam surat kuasa maupun PPJB nomor 66 tanggal 18 September 2000 yang dibuat oleh Tergugat I kepada Penggugat dapat diambil kesimpulan bahwa hal tersebut dapat dikategorikan sebagai Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van onstandigheden*). Karena sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa para pihak wajib memperhatikan (memperhitungkan) kepentingan pihak lawan, maka seharusnya pihak lawan itu karena asas iktikad baik menghindari penggunaan hak yang timbul dari perjanjian ini.¹⁸ Yaitu seluruh perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I. Artinya dalam doktrin penyalahgunaan keadaan antara suatu perjanjian, pengadilan atau hakim tidak dapat lepas dari asas iktikad baik yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. KUHPerdara belum mengatur secara khusus mengenai penyalahgunaan keadaan, namun pengaturan tersebut dapat ditemukan dalam yurisprudensi sebagai cacat kehendak yang keempat. Sebagaimana dinyatakan oleh Setiawan, Z. Asikin Kusumah Atmadja yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi atau mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua pihak sebagaimana disebutkan dalam ketentuan pasal 1320 butir 1 KUHPerdara tentang syarat syahnya perjanjian.¹⁹

Dalam masalah penyalahgunaan keadaan kita berhadapan dengan suatu perjanjian yang sebenarnya tidak dikehendaki atau tidak dikehendaki dalam bentuk isinya. Namun ada unsur-unsur penting yang dapat menyatakan suatu perjanjian tersebut dapat dikatakan termasuk kedalam kategori penyalahgunaan keadaan atau tidak. *Yang pertama* adanya kerugian artinya dari satu segi perjanjian yang dibuat atas dasar penyalahgunaan keadaan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. *Yang kedua*, adanya keuntungan yakni perjanjian itu menguntungkan posisi pihak lain secara berlebihan. Kedua unsur ini bersifat saling mengisi.²⁰

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan

¹⁸ *Ibid*, hlm. 235.

¹⁹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 100.

²⁰ Henry P Panggabean, *Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Alumni, 2012), hlm. 100.

akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.²¹

Dalam bidang hukum keperdataan, sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau menaati ketentuan undang-undang. Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa pemberlakuan suatu kaidah-kaidah hukum dapat dipaksakan apabila terdapat sanksi yang menyertainya, dan penegakan terhadap kaidah-kaidah hukum dimaksud dilakukan secara prosedural (hukum acara). Sanksi biasanya diletakkan pada bagian akhir setiap peraturan yang dalam bahasa latin dapat disebut *in cauda venenum*, artinya di ujung suatu kaidah hukum terdapat sanksi.²²

Dalam menjalankan praktiknya sehari-hari, seringkali PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah khususnya berkaitan dengan tata cara pembuatan akta PPAT terjadi kesalahan. Kesalahan ini bisa meliputi kesengajaan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan.

Maka tanggung jawab Notaris/PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli, Akta perjanjian pengosongan dan akta surat kuasa yang dibuat pada tanggal yang sama dengan akta perjanjian hutang piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb.adalah sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Secara Administratif

Tanggung jawab Notaris terhadap pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan diatur didalam UUJN pada Pasal 38 tentang bentuk akta dan Pasal 16 tentang kewajiban Notaris. Pada pasal tersebut menjelaskan bahwa terhadap Notaris yang telah terbukti bersalah dapat dikenakan sanksi administrasi.

Berdasarkan UUJN mengenai kekuatan pembuktian terhadap akta Notaris menjelaskan bahwa hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum yang dapat dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Tuntutan ini dapat dilakukan dengan gugatan perdata terhadap Notaris berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kegurian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Disamping itu berdasarkan UUJN Notaris tersebut dapat diberikan sanksi administrasi berupa:

- a. Teguran lisan
- b. Teguran tertulis
- c. Pemberhentian sementara
- d. Pemberhentian dengan hormat
- e. Pemberhentian tidak dengan hormat.

Proses penjatuhan sanksi tersebut dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah maupun Majelis Pengawas Pusat. Pertanggungjawaban

²¹ Sudarmanto, *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik*, (Surabaya : Mitra Ilmu, 2010), hlm. 42.

²² A.W Widjaja, *Etika Administrasi Negara*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2010), hlm. 21.

PPAT atas pelanggaran atau kelalaian yang dilakukannya dapat dikenakan sanksi secara administratif yang ditentukan pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 10 PP No.37 Tahun 1998, dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT; Peringatan; *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT; *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT; Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Dalam kasus ini sebagai akibat dari perbuatan PPAT (Turut Tergugat II) terkait kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli, penulis berpendapat bahwa PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran lisan atau tertulis karena dalam melaksanakan tugas dan jabatannya tidak menjalankan prinsip ketelitian, dan kehati-hatian yang telah mengakibatkan kerugian pihak lain.

2. Tanggung Jawab Secara Keperdataan.

Tanggungjawab secara keperdataan bagi Notaris dapat dilihat dari Kedudukan akta yang dihasilkan oleh Notaris itu sendiri. apakah akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, akta di bawah tangan atau akta Notaris tersebut menjadi batal demi hukum.

Kesalahan terhadap suatu akta tidak hanya dapat dilihat berdasarkan tidak terpenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektif dalam suatu akta. Melainkan dalam hal ini karena UUJN telah menentukan sendiri tentang persyaratan akta Notaris sebagaimana tersebut diatas, yaitu karena jika suatu akta tidak memenuhi syarat eksternal dan juga apabila dalam hal ini Notaris tersebut tidak cermat, tidak teliti dan tidak tepat dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris berdasarkan UUJN, dan juga dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan dengan akta.

Apabila hal tersebut terjadi, maka tuntutan terhadap Notaris terjadi dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga sebagai akibat akta Notaris tersebut menjadi terdegredasi menjadi akta dibawah tangan atau bahkan batal demi hukum, berdasarkan adanya:

1. Hubungan hukum yang khas antara Notaris dengan para penghadap dengan bentuk sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Ketidacermatan, ketidak telitian dan ketidak tepatan dalam:
 - a. Tehnik administratif membuat akta berdasarkan UUJN
 - b. Penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap, yang tidak di dasarkan pada kemampuan menguasai keilmuan bidang Notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.

Hubungan hukum antara Notaris dengan para penghadap merupakan hubungan hukum yang khas, karena dalam hubungan hukum tersebut terdapat ciri hubungan dengan karakter:

- a. Tidak perlu dibuat suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta atau untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu.
- b. Mereka yang datang ke hadapan Notaris, dengan anggapan bahwa Notaris mempunyai kemampuan untuk membantu memformulasikan keinginan para pihak secara tertulis dalam bentuk akta otentik.
- c. Hasil akhir dari tindakan Notaris berdasarkan kewenangan Notaris yang berasal dari permintaan atau keinginan para pihak sendiri.
- d. Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan.

Oleh karena itu sebelum Notaris dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, maka terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa:

- a. Adanya kerugian yang diderita akibat dibuatnya akta tersebut oleh Notaris.
- b. Terdapat hubungan kausal antara kerugian yang diderita dengan pelanggaran atau kelalaian dari Notaris.

Sedangkan mengenai tanggungjawab Keperdataan oleh PPAT atas kelalaiannya terhadap pembuatan akta jual beli, Penulis mengemukakan bahwa terdapat praktek-praktek yang secara umum sering dilakukan oleh PPAT dikarenakan berbagai macam faktor, misalnya salah satunya adalah karena kedekatan relasi dan rasa saling percaya yang sangat tinggi antara para pihak dengan PPAT.

Dalam hal ini menurut penulis, dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya sebagai PPAT, PPAT (Turut Tergugat II) dalam kasus ini telah diduga telah lalai dalam proses pembuatan akta jual beli sehingga tanpa disadari telah merugikan pihak yakni Anang Suhanda selaku Penggugat yang sebenarnya adalah pemilik sah dari tanah SHM 642/Desa Linggar menjadi beralih atas nama orang lain (Tergugat I) tanpa sepengetahuan Penggugat.

Status hukum Akta jual beli menjadi tidak sah serta cacat hukum karena mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) didalamnya, akibat surat kuasa yang dijadikan sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut termasuk kedalam golongan kuasa mutlak yang dilarang untuk dipergunakan dan tidak terpenuhinya kesepakatan salah satu pihak dalam perjanjian sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi seorang PPAT dan PPAT (Turut Tergugat II) harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Anang Suhanda selaku Penggugat tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Mengenai tanggungjawab Notaris/PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli, Akta perjanjian pengosongan dan akta surat kuasa jual yang dibuat pada tanggal yang sama dengan akta perjanjian hutang piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb, menurut penulis Notaris/PPAT yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) nomor 64, Akta Perjanjian Pengosongan nomor 65 dan Akta Kuasa Jual nomor 66 bersamaan dengan perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I, harus bertanggungjawab baik secara administrasi maupun secara keperdataan. Tanggungjawab secara administrasi artinya mendapatkan sanksi berupa teguran, baik secara lisan maupun secara tertulis dari majelis pengawas Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Kemudian Notaris/PPAT tersebut juga harus melakukan tanggungjawab secara keperdataan berupa pembayaran biaya, ganti rugi maupun bunga atas kerugian yang telah diterima oleh Penggugat selaku pemilik tanah tersebut. Sebab secara tidak langsung karena kelalaian Notaris/PPAT tersebut mengakibatkan beralihnya SHM 642/Desa Linggar yang semula atas nama Penggugat menjadi milik Tergugat I.

Kelalaian yang dilakukan Notaris/PPAT adalah dengan secara tidak langsung membuka cara bagi Tergugat I untuk melakukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*) dengan mempermudah pengalihan hak atas tanah yang seharusnya beralih karena hutang piutang akibat Penggugat yang melakukan wanprestasi menjadi beralih dengan jual beli sebagaimana yang terjadi didalam kasus ini.

Tindakan yang dilakukan Notaris/PPAT tersebut dengan membuat secara bersamaan akta perjanjian hutang piutang dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) nomor 64, Akta Perjanjian Pengosongan nomor 65 dan Akta Kuasa Jual nomor 66 yang dimana 1 (satu) objek

digunakan untuk 2 (dua) peristiwa hukum yaitu jual beli dan hutang piutang juga dapat dikategorikan ikut serta melakukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*) terhadap Penggugat yang pada saat itu mengalami masalah ekonomi dan membutuhkan dana untuk modal usaha.

Pada kasus yang penulis angkat saat ini terdapat 2 (dua) peristiwa hukum yang terjadi diwaktu yang bersamaan antara kedua belah pihak pada saat itu, yaitu yang pertama adalah peristiwa hukum hutang piutang, yang terbukti dengan dibuatnya perjanjian hutang piutang dan yang kedua adalah peristiwa hukum jual beli yang terbukti dengan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap objek jaminan hutang piutang tersebut. Dimana seharusnya penggunaan PPJB adalah sebagai suatu perjanjian pengikat atau ikatan awal yang dibuat antara penjual dan pembeli sebelum dilakukan jual beli namun dalam hal para pihak telah sepakat melakukan jual beli akan tetapi ada beberapa kondisi yang mengakibatkan para pihak belum dapat melakukan jual beli tersebut. Sedangkan dalam kasus ini kedua belah pihak tidak sepakat untuk melakukan jual beli. Tindakan hukum yang sejak awal dikehendaki oleh Penggugat dan telah setuju serta ditandatangani juga oleh Tergugat I adalah perjanjian hutang piutang. Maka hal inilah yang menjadi dasar masalah antara Penggugat dan Tergugat I karena objek jaminan hutang piutang tersebut beralih dari Penggugat kepada Tergugat I dengan jual beli, sedangkan Penggugat tidak menghendaki jual beli. seharusnya jika penggugat melakukan wanprestasi seharusnya pemenuhan kewajibannya adalah dengan melakukan prestasi atau pembayaran hutang tersebut. Akibat dari hal tersebut, maka status hukum Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) nomor 64, Akta Perjanjian Pengosongan nomor 65 dan Akta Kuasa Jual nomor 66 menjadi batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat.

Daftar Pustaka

Peraturan:

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, (UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 03 Tahun 2014), TLN No. 5491.

_____. *Undang-undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

_____. *Undang-Undang tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998. LN No. 182 Tahun 1998. TLN No. 3790

_____. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

_____, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No 3746.

Kementerian Negara Agraria. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan,, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, No.1 Tahun 2006.

_____. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan,, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Perkaban nomor 1 tahun 2006*.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subckti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 27. Jakarta : Pradnya Paramita, 1996.

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, PENGUBAHAN KE-II Hasil Penyesuaian dengan Perubahan Anggaran Dasar Keputusan Kongres IV IPPAT di Surabaya tanggal 31 Agustus-1 September 2017.*

Buku:

A.W Widjaja. *Etika Administrasi Negara*. Jakarta : Bumi Aksara. 2010.

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.

_____. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cetakan ke-2. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.

Kartasapoetra, G. *Hukum Tanah. Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1991.

Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1999.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.

P. Panggabean, Henry. *Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Alumni, 2012.

Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT)*. Semarang: Universitas Diponegoro, 2009.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet. 6. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Sudarmanto. *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik.*, Surabaya : Mitra Ilmu. 2010.

Makalah:

S Nelly Sriwahyuni Siregar. "Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)". Thesis. diakses 14 September 2017.