

**AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL YANG
DIANGGAP SEBAGAI AKTA PURA-PURA DITINJAU DARI KAUSA
PERJANJIAN TERKAIT DENGAN PASAL 1320 JUNCTO PASAL 1335
KUHPERDATA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR
NOMOR 1031/PDT.G/2018/PN DPS)**

Haneke Rani, Widodo Suryandono

ABSTRAK

Penelitian ini memiliki fokus pada permasalahan adanya penyangkalan dari salah satu penghadap terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris karena dianggap sebagai akta pura-pura. Penelitian ini menganalisis pembuktian dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para penggugat sebagai dasar untuk menyangkal dan membatalkan akta-akta autentik tersebut di sidang pengadilan dan akibat hukum dari dibatalkannya akta-akta tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dan dengan menggunakan tipologi deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data adalah dengan cara studi dokumen terhadap data sekunder. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif yang menghasilkan hasil penelitian deskriptif analitis. Kemudian hasil dari penelitian ini adalah meskipun Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut merupakan akta autentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna, tetap dapat dibatalkan oleh Pengadilan karena berdasarkan pembuktian di sidang pengadilan tidak memenuhi aspek kekuatan materiil dan melanggar syarat keabsahan perjanjian karena merupakan akta pura-pura. Akibat hukumnya adalah akta-akta yang batal demi hukum tersebut menjadi tidak ada sejak awal dan jika Notaris dianggap merugikan oleh para pihak yang terkait, Notaris dapat mendapat sanksi administratif berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris. Notaris juga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci: Notaris, Akta Pura-Pura, Tanggung Jawab Notaris.

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Alat-alat bukti dalam hukum acara perdata diatur di dalam Pasal 1866 KUHPerdata yaitu “Alat pembuktian meliputi: bukti tertulis; bukti saksi; persangkaan; pengakuan; sumpah.”¹ Kemudian selanjutnya disebutkan pada Pasal 1867 KUHPerdata bahwa “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, ed. Revisi, cet. 32 (Jakarta: Pradnya Paramita, 2002), Ps. 1866.

tangan.”² Salah satu alat bukti yaitu bukti tertulis atau tulisan tersebut di atas biasa disebut dengan istilah akta. Masyarakat saat ini pun sudah terbiasa menggunakan akta sebagai dasar dari transaksi yang mereka lakukan. Menurut pendapat dari R. Subekti, akta adalah “suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani”.³ Lalu menurut hasil terjemahan dari Tan Thong Kie, Akta menurut *Veggens-Oppenheim-Polak Dl III 1934* dalam halaman 459 adalah “suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti.”⁴ Akta merupakan tulisan yang berisi suatu peristiwa yang kemudian ditandatangani untuk selanjutnya digunakan sebagai alat bukti. Jenis akta terdiri dari akta dibawah tangan yang merupakan akta yang dibuat oleh para pihak sendiri dan akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang.

Pasal 1868 KUHPerdato menyebutkan bahwa,

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.⁵

Dengan demikian, suatu tulisan dapat dianggap sebagai akta autentik bila memenuhi unsur-unsur yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum, dan yang berwenang untuk itu di tempat akta tersebut dibuat.

Pasal 1870 KUHPerdato menyatakan bahwa,

Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.⁶

Berdasarkan pasal tersebut, didapatkan bahwa akta autentik merupakan alat bukti yang paling kuat dan memiliki pembuktian yang sempurna untuk digunakan di dalam pembuktian di sidang pengadilan. Kekuatan akta autentik terdiri dari 3 (tiga) yaitu :

a. Kekuatan Pembuktian Formil

Suatu akta autentik membuktikan di antara para pihak, bahwa para pihak telah menerangkan apa yang ditulis di dalam akta tersebut.

b. Kekuatan Pembuktian Materiil

Suatu akta autentik membuktikan di antara para pihak, bahwa peristiwa yang disebutkan dalam akta tersebut telah terjadi dan mengikat. Kekuatan ini disebut sebagai kekuatan mengikat.

c. Kekuatan Pembuktian Keluar

² *Ibid.*, Ps. 1867.

³ R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradyna Paramita, 1985), hlm. 27.

⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. 1 (Jakarta: PT Ichtar Baru van Hoeve, 2007), hlm. 441.

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1868.

⁶ *Ibid.*, Ps. 1870.

Suatu akta autentik membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal yang ditulis di akta tersebut, para pihak memang telah menghadap di muka pegawai umum dan menerangkan apa yang tertulis didalamnya, sehingga kekuatan ini disebut sebagai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga.⁷

Akta autentik yang dibuat sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh memiliki peran yang penting dalam setiap hubungan hukum yang terjadi di masyarakat, dalam berbagai kegiatan bisnis di bidang perdata seperti transaksi-transaksi bisnis, perbankan, pertanahan dan lain-lain. Ketentuan tentang bentuk alat bukti tersebut, dilanjutkan dalam pasal-pasal selanjutnya yang kemudian pada pelaksanaannya lahir lembaga notariat dimana Notaris adalah pejabat umum yang memiliki tugas dan kewenangan untuk membuat akta autentik. Pejabat Umum adalah organ negara yang mendapat limpahan bagian dari tugas dan kewenangan negara yang berupa tugas dan kewajiban dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan, khususnya dalam pembuatan akta. Selain Notaris terdapat pula pejabat-pejabat lain yang membuat akta autentik seperti pejabat Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil dan pejabat Kantor Urusan Agama yang membuat akta-akta seperti akta kelahiran, akta kematian, akta perkawinan, buku nikah dan sebagainya.

Di Indonesia sendiri, lembaga notariat juga dibawa oleh Belanda dan kemudian keberadaannya juga berkembang di Indonesia yang merupakan sebuah negara yang menganut sistem hukum *Civil Law*. Pada awalnya lembaga notariat masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan adanya *Oost Ind. Compagnie* di Indonesia.⁸ Pada perkembangan selanjutnya lahirlah aturan pertama yang mengatur mengenai lembaga notariat ini yaitu Peraturan Jabatan Notaris (*Notaris Reglement Stb 1860:3*) pada tanggal 26 Januari 1860 dan mulai berlaku pada 1 Juli 1860 sebagai dasar yang kuat bagi lembaga notariat di Indonesia.⁹ Kemudian diikuti dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat “UU Nomor 30 Tahun 2004”) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat “UU Nomor 2 Tahun 2014”).

Notaris berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU Nomor 2 Tahun 2014 merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat suatu akta autentik dan juga beberapa kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang ini.¹⁰ Yang membutuhkan akta-akta yang dibuat oleh Notaris adalah masyarakat dalam melakukan transaksi-transaksi atau untuk kepentingan-kepentingannya dalam peristiwa hukum seperti waris misalnya. Notaris mengemban tugas untuk melayani masyarakat khususnya dalam bidang keperdataan dalam hal pembuatan akta autentik, sehingga Notaris adalah pejabat yang

⁷ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, hlm. 31-32.

⁸ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3 (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm. 15.

⁹ *Ibid.*, hlm. 20.

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No.2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 angka 1

memiliki jabatan kepercayaan. Notaris adalah perpanjangan tangan negara melalui jabatan yang dimilikinya tersebut. Suatu jabatan yang diberikan oleh negara kepada seseorang berarti pula sebuah tanggung jawab yang besar, karena dalam melaksanakan jabatan tersebut, negara akan memberikan peraturan yang akan dilengkapi dengan sanksi-sanksi tegas apabila peraturan tersebut dilanggar. Tanggung jawab akan jabatan Notaris ini dapat dikatakan cukup besar, baik secara perdata dan administrasi, bahkan pidana.

Masyarakat membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya dan tanda tangan serta capnya memberikan jaminan sebagai bukti yang kuat, seorang yang ahli tetapi tidak memihak, tidak mengumbar rahasia, serta menjadi penasihat dan pembuat perjanjian yang dapat melindunginya dan mencegah timbulnya kesulitan, itulah seorang Notaris.¹¹ Masyarakat mencari keamanan untuk melakukan transaksinya, sehingga membutuhkan seorang Notaris untuk membuat aktanya. Seorang Notaris hingga sekarang ini masih disegani dan biasanya dianggap sebagai seorang pejabat yang dapat menjadi tempat bagi orang-orang untuk mendapatkan nasihat dan dapat diandalkan sebagai pembuat dokumen yang kuat dalam proses hukum.¹² Maka dari itu, Notaris dituntut untuk dapat bekerja secara profesional dan harus memiliki pengetahuan dan keterampilan yang dibutuhkan untuk pekerjaannya. Notaris bertanggung jawab untuk memahami dan menguasai segala peraturan perundang-undangan, terutama yang terkait dengan pekerjaannya dalam menjalankan jabatannya. Bahkan Notaris harus dapat membangkan teori-teori ilmu hukum yang telah ada, untuk menunjang pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan belajar dari pengalaman yang ada selama menjalankan tugas jabatan Notaris.

Notaris mengemban tanggung jawab yang besar, sehingga sebelum dapat memangku dan menjalankan jabatan Notaris, semua Notaris harus terlebih dulu mengucapkan sumpah atau janji jabatan menurut agamanya masing-masing di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hal ini pun diatur dalam Pasal 4 UU Nomor 30 Tahun 2004. Pada intinya Notaris bersumpah untuk patuh dan setia kepada Negara dan peraturan perundang-undangan, serta menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak, kemudian juga akan menjaga sikap, tingkah laku dan akan menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi dan tanggung jawab sebagai Notaris.¹³

Sebagai seorang yang mengemban jabatan, terdapat kewajiban serta kewenangan yang dimiliki oleh Notaris yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan-kewenangan yang dimiliki oleh Notaris tertuang dalam Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014 yaitu membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum, mengesahkan tanda tangan, membukukan surat di bawah tangan, membuat kopi dari asli surat di bawah tangan, mencocokkan fotokopi dengan surat aslinya, memberi penyuluhan hukum, membuat akta

¹¹Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, hlm. 449.

¹²*Ibid.*, hlm. 444.

¹³Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Ps. 4.

pertanahan, membuat akta risalah lelang dan lain-lain.¹⁴ Dari banyaknya kewenangan tersebut, yang menjadi kewenangan utama Notaris adalah membuat akta autentik yang dapat menjadi alat bukti terkuat sebagaimana telah disebutkan di awal.

Dengan banyaknya kewenangan yang dimiliki oleh Notaris sebagai pejabat umum, seorang yang memegang jabatan Notaris haruslah jujur, pandai, sopan, berpengalaman, teliti. Tentunya selain memiliki kewenangan-kewenangan, Notaris juga memikul kewajiban dan tanggung jawab untuk menjaga agar kewenangan tersebut dilakukan dengan baik dan tidak disalahgunakan. Kewajiban-kewajiban tersebut diatur dalam pasal selanjutnya yaitu Pasal 16 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 yaitu terkait dengan tindakan dan sikap dari seorang Notaris yaitu bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Selain itu terdapat kewajiban yang terkait kewenangan dalam pembuatan akta antara lain membuat dan menyimpan akta, melekatkan surat, melayani masyarakat sesuai undang-undang, menjaga rahasia akta, membacakan akta di hadapan para penghadap dan saksi-saksi, dan seterusnya.¹⁵

Kewajiban-kewajiban dari Notaris dalam Pasal 16 tersebut di atas haruslah dipenuhi, jika tidak maka terdapat sanksi bagi Notaris yang melanggarnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (11) UU Nomor 2 Tahun 2014 :

Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa: a. peringatan tertulis;

- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.¹⁶

Selain itu Notaris juga dapat digugat oleh para pihak apabila terjadi kerugian atas pelanggaran kewajiban Notaris.

Sanksi-sanksi yang disebutkan pada pasal diatas masih merupakan sanksi yang bersifat administratif dari jabatan yang dilaksanakan oleh Notaris. Namun dalam ilmu hukum juga dikenal adanya pertanggungjawaban secara perdata. Dalam tanggung jawab perdata ini hal yang paling mendasar adalah terkait dengan ada tidaknya atau timbulnya kerugian yang diderita pihak lain. Dari adanya kerugian yang timbul, pihak yang menyebabkan kerugian harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Pada umumnya sanksi yang biasa timbul dari tanggung jawab secara perdata adalah ganti rugi berupa materiil maupun imateriil. Timbulnya kerugian yang disebabkan oleh pelanggaran tersebut termasuk perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi,

¹⁴Indonesia, *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Ps. 16.

¹⁵*Ibid.*, Ps. 16 ayat (1).

¹⁶*Ibid.*, Ps. 16 ayat (11).

Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.¹⁷

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka tanggung jawab yang menyebabkan kerugian bagi pihak yang membuat suatu akta di hadapan Notaris ini seharusnya dapat digolongkan ke dalam pertanggungjawaban perdata.

Setelah melihat pada uraian di atas dapat disimpulkan bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun sebagai sebuah perjanjian, akta autentik pun harus memenuhi syarat keabsahan dari suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Tidak jarang terjadi bahwa akta autentik yang dibuat oleh Notaris dimintakan pembatalan di pengadilan negeri dalam gugatan-gugatan dan kemudian akhirnya dibatalkan oleh Hakim. Salah satunya dalam perkara yang diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1031/Pdt.G /2018/PN Dps. Di dalam perkara tersebut, ditemukan ada 3 (tiga) buah akta Notaris yang terdiri dari objek dan subjek yang sama, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual dan Sewa Menyewa yang dibuat pada hari dan tanggal yang sama, dalam waktu yang berurutan.

Para Penggugat sebagai pihak Penjual, Pemberi Kuasa dan Pihak yang Menyewakan, sedangkan Tergugat I sebagai Pembeli, Penerima Kuasa dan Penyewa untuk sebidang tanah hak milik (atas nama Penggugat) yang sama dalam 3 (tiga) buah akta tersebut. Para Penggugat selaku salah satu penghadap (Penjual dan Pemberi Kuasa) tidak mengakui dan menyangkal akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris selaku Tergugat III dan hanya mengakui akta Sewa Menyewa. Para Penggugat juga beranggapan bahwa adanya ketiga akta tersebut adalah janggal dan telah terjadi tumpang tindih perbuatan hukum. Dalam persidangan tersebut, Tergugat I tidak hadir, Tergugat II bukan merupakan penghadap dan Notaris sebagai Tergugat III pun menjawab bahwa dalam membuat ketiga akta tersebut, ia hanya mengikuti kehendak para penghadap.

Kurangnya pembuktian dari para Tergugat dan ketidakhadiran Tergugat I yang merupakan salah satu penghadap (Pembeli dan Penerima Kuasa), dalam pertimbangan hakim dan dalam putusannya, para tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut dianggap sebagai akta pura-pura dan dibatalkan oleh hakim. Akta pura-pura atau perjanjian pura-pura memiliki penyimpangan antara kehendak dan pernyataan yang memberikan kesan bahwa seolah-olah telah terjadi suatu perjanjian tertentu yang sebenarnya secara rahasia oleh para pihak diakui tidak terjadi akibat hukum.¹⁸ Dengan demikian dapat dikatakan bahwa akta pura-pura merupakan akta yang berisi perbuatan hukum yang tidak benar-benar terjadi pada kenyataannya.

Dibatalkannya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual karena disangkal oleh salah satu pihak tersebut tentu menimbulkan pertanyaan terkait dengan

¹⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1365.

¹⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, cet. 4 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 87.

kekuatan pembuktiannya sebagai akta autentik. Pertimbangan hakim yang kemudian menyebutkan akta-akta tersebut sebagai akta pura-pura pun menimbulkan pertanyaan apakah berarti pada praktiknya akta-akta Notaris seringkali dibuat tanpa melihat pada fakta yang terjadi sebenarnya. Selain itu, adanya peran Tergugat III yang merupakan Notaris yang membuat akta-akta tersebut juga menimbulkan pertanyaan terkait dengan peran dan tanggung jawabnya sebagai pejabat umum berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notaris dan KUHPerdara. Hal-hal tersebut mengantar pada perlunya penelitian lebih lanjut mengenai akibat hukum dari dibatalkannya akta-akta tersebut terhadap akta itu sendiri, para penghadap dan Notaris yang membuatnya.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat tidak sesuai dengan fakta yang ada seharusnya memang tidak sah dan meskipun merupakan akta autentik, keduanya tetap dapat dibatalkan oleh Pengadilan. Notaris seharusnya bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya sesuai dengan Pasal 65 UU Nomor 2 Tahun 2014, termasuk ketika akta tersebut ternyata kemudian dibatalkan oleh Pengadilan. Selain itu dalam hal terjadi kerugian, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, Notaris harus memberikan ganti rugi apabila akta yang dibuatnya menimbulkan kerugian kepada para pihak. Dari hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka diadakan penelitian lebih lanjut terkait hal tersebut.

2. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dapat digunakan sebagai dasar untuk menyangkal akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris dalam putusan tersebut?
- b. Bagaimana akibat hukum dari dibatalkannya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris yang disangkal oleh salah satu penghadap karena dianggap sebagai akta pura-pura dalam putusan tersebut?

3. Argumentasi

Penulis setuju dengan putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim dalam perkara tersebut, namun ada beberapa hal yang penulis kurang setuju dalam proses persidangan tersebut, khususnya terkait dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yang dianggap oleh Majelis Hakim cukup untuk menyangkal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang merupakan akta autentik.

4. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini dimulai dengan pembahasan awal yaitu pendahuluan. Pendahuluan terdiri dari latar belakang, permasalahan, argumentasi atau posisi penulis dan sistematika penulisan ini. Pada bagian ini akan diuraikan hal-hal yang terkait dengan kasus yang penulis angkat sebagai dasar dari penelitian ini yaitu Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1031/Pdt.G/2018/PN DPS.

Bagian kedua adalah pembahasan. Di dalam pembahasan akan diuraikan kasus yang diangkat secara singkat. Setelah kasus posisi kemudian dilanjutkan dengan analisis dan jawaban penulis atas permasalahan yang telah dinyatakan sebelumnya pada bagian pendahuluan. Hal-hal yang akan diuraikan antara lain terdiri dari alat-alat bukti yang

digunakan oleh Para Penggugat untuk menyangkal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang merupakan akta-akta autentik, akta-akta tersebut yang dianggap sebagai akta pura-pura dan keabsahan dari akta-akta itu sendiri. Selain itu, akan dibahas juga terkait dengan tanggung jawab Notaris yang membuat akta-akta tersebut. Lalu pada akhirnya akan dibahas mengenai akibat hukum yang timbul atas dibatalkannya akta-akta tersebut menurut putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim.

Bagian terakhir dari artikel ini adalah penutup. Bagian penutup ini terdiri dari simpulan dan saran. Simpulan akan berupa jawaban penulis secara ringkas terhadap permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan dan dijelaskan pada bagian sebelumnya. Kemudian terdapat juga saran yang penulis berikan atas kasus yang diangkat tersebut.

B. PEMBAHASAN

1. Pembuktian pada kasus tersebut

Kasus yang ada pada putusan pengadilan negeri tersebut pada intinya adalah pembatalan terhadap akta-akta autentik yaitu akta Notaris yang disangkal oleh salah satu penghadapnya dalam hal ini Para Penggugat. Sedangkan, penghadap lainnya dalam akta-akta tersebut dalam hal ini Tergugat I tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut oleh pengadilan. Di dalam putusannya Majelis Hakim memutuskan bahwa 2 (dua) dari 3 (tiga) akta Notaris tersebut yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau dengan kata lain kedua akta tersebut dibatalkan melalui putusan tersebut. Pada hakikatnya akta Notaris merupakan akta autentik sehingga akta Notaris adalah alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta Notaris seharusnya wajib dianggap sah, kecuali ada pihak yang berhasil membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan asas praduga sah dari sebuah akta autentik yang mana suatu akta autentik yang dimintakan pembatalan di pengadilan tetap sah dan berlaku sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Di dalam hukum pembuktian dikenal beberapa macam alat bukti. Di dalam perkara tersebut, masing-masing pihak yaitu Para Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan alat-alat bukti untuk memperkuat dalil yang mereka nyatakan. Para Penggugat dalam kasus tersebut mengajukan alat-alat bukti berupa fotokopi tulisan atau akta yang telah sesuai dengan aslinya, serta mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk memberikan keterangan terkait kasus yang mereka hadapi. Di lain pihak, Tergugat II memberikan alat-alat bukti berupa fotokopi bukti tulisan dan akta-akta, tanpa memperlihatkan asli dari bukti tulisan dan akta-akta tersebut. Kemudian Tergugat III sendiri memberikan bukti berupa fotokopi dari akta-akta autentik yang Tergugat III selaku Notaris buat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan ada pula fotokopi bukti tulisan yang tidak diperlihatkan aslinya.

Di dalam kasus tersebut Majelis Hakim mengakui bahwa alat-alat bukti tulisan atau akta yang diberikan oleh Para Penggugat dapat menguatkan dalil-dalil Para Penggugat karena mereka dapat memperlihatkan aslinya dan didukung oleh keterangan yang diberikan oleh saksi-saksi. Sedangkan, bukti-bukti tulisan yang diberikan oleh Tergugat II dan ada pula yang diberikan oleh Tergugat III diragukan kebenarannya karena tidak dapat memperlihatkan aslinya. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 7011 K/Sip/1974 dan Nomor 3609 K/Pdt/1985, serta Pasal 1888 KUHPerdara bahwa fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya memang tidak dapat digunakan sebagai alat bukti, sehingga harus dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

Dari adanya alat-alat bukti yang diberikan oleh Para Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa alat-alat bukti tersebut menguatkan dalil-dalil yang menyangkal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual. Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan adanya beberapa alat bukti antara lain bukti pengembalian pinjaman dan somasi menunjukkan bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa transaksi yang ada adalah sewa menyewa dan pinjam meminjam merupakan transaksi yang benar-benar terjadi. Ditambah lagi dengan ketidakhadiran Tergugat I, sehingga Tergugat I dianggap tidak membatah dalil-dalil Para Penggugat. Selain itu, Para Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi yang menyatakan bahwa yang terjadi hanya sewa menyewa dan tidak ada jual beli.

Namun sebenarnya penulis kurang setuju dengan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, karena berdasarkan keterangan yang diuraikan dalam putusan tersebut, saksi-saksi tersebut seperti bukan saksi-saksi yang mengetahui atau menyaksikan langsung transaksi-transaksi yang terjadi di antara Para Penggugat dan Tergugat I. Saksi-saksi tersebut sepertinya hanya merupakan saksi yang mengetahui kejadiannya dari cerita Para Penggugat. Seharusnya saksi-saksi tersebut masuk dalam *testimonium de auditu* yaitu saksi yang sumber pengetahuannya berdasarkan pada keterangan orang lain.¹⁹ Saksi adalah orang yang menyaksikan, mendengar dan mengalami langsung sebuah peristiwa. Akan tetapi, saksi-saksi tersebut tampaknya tidak ada saat penandatanganan akta-akta tersebut. Namun kembali lagi bahwa bagaimana Majelis Hakim menilai suatu keterangan saksi, termasuk *testimonium de auditu* atau tidak adalah kewenangan Majelis Hakim sepenuhnya. Penulis berpendapat bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat sebenarnya hanya seadanya dan kurang untuk dapat menyatakan bahwa suatu Akta Notaris adalah tidak benar.

Kemudian dalam putusan tersebut Majelis Hakim masih bertanya-tanya terkait kemungkinan mengenai tumpang tindih perbuatan hukum antara Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Sewa Menyewa. Kepemilikan Objek Sengketa belum beralih secara yuridis hanya dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli maupun Akta Kuasa Menjual dan hak atas tanah akan beralih ketika sudah dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997²⁰) yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁰ Para Penggugat memang masih merupakan pemilik yang sah atas Objek Sengketa. Namun seharusnya tetap tidak dapat dibuat 3 (tiga) akta dengan perbuatan hukum yang berbeda atas objek yang sama, karena akan timbul permasalahan terkait perbuatan mana yang seharusnya dilakukan, apalagi Akta Sewa Menyewanya sendiri memiliki jangka waktu selama 40 (empat puluh) tahun. Tidak hanya itu, dalam putusan tersebut Tergugat III yang merupakan Notaris juga menyatakan bahwa harga sewa yang dinyatakan dalam Akta Sewa Menyewa sama dengan harga jual beli Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sebenarnya hanya terjadi 1 (satu) perbuatan hukum.

¹⁹M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 661.

²⁰Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37 ayat (1).

Pada akhirnya Majelis Hakim setuju dengan dalil-dalil Para Penggugat dan berdasarkan pengakuan Para Penggugat yang tidak mengakui adanya transaksi jual beli, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dianggap sebagai perjanjian pura-pura. Padahal sebenarnya sebagaimana kekuatan pembuktian sebuah akta autentik, Para Penggugat seharusnya tidak dapat menyangkal. Para Penggugat juga tidak menegaskan bahwa mereka tidak pernah tanda tangan atau menyatakan bahwa akta itu palsu, yang Para Penggugat nyatakan hanya mereka tidak pernah merasa melakukan transaksi jual beli. Namun pada kenyataannya akta-akta tersebut benar adanya. Majelis Hakim menimbang bahwa dengan alat-alat bukti yang diajukan Para Penggugat, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut memang dibuat hanya sebagai akta pura-pura dimana apa yang tertuang dengan yang terjadi di kenyataan tidak ada kesesuaian.

Jika melihat pada pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut, alat-alat bukti berupa fotokopi tulisan sesuai asli dan keterangan saksi menunjukkan bahwa benar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dipermasalahkan merupakan akta pura-pura karena tidak benar-benar terjadi pada kenyataannya. Selain itu, tidak ada bantahan dari Tergugat I yang merupakan penghadap lainnya dalam akta-akta tersebut karena tidak hadir. Kemudian banyak alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III yang hanya berupa fotokopi tulisan tanpa aslinya seperti Keterangan Kematian Tergugat I, sehingga tidak dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah. Tergugat II dan Tergugat III pun tidak menyertakan saksi untuk dapat memperkuat alat-alat bukti tersebut.

Berdasarkan pembuktian yang dilakukan dalam persidangan tersebut, meskipun Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang merupakan akta autentik yang seharusnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna, hal itu telah dibuktikan sebaliknya. Kekuatan pembuktian akta autentik terdiri dari lahiriah, formal dan materil. Aspek kekuatan lahiriah seharusnya tidak menjadi masalah karena akta-akta tersebut telah dibuat sesuai dengan syarat akta autentik sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdara yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang sesuai dengan Pasal 38 UU Nomor 2 Tahun 2014, oleh atau di hadapan pejabat umum yakni Tergugat III selaku Notaris, dan yang berwenang untuk itu di tempat akta tersebut dibuat dalam hal ini di tempat kedudukan Tergugat III selaku Notaris di Kuta, Bali.

Kemudian aspek kekuatan formal terkait dengan formalitas akta yaitu kebenaran hari, tanggal, bulan, tahun, pukul menghadap, penghadap, paraf dan tanda tangan penghadap, saksi serta Notaris, apa yang dilihat serta didengar oleh Notaris dan apa yang dicatatkan ke dalam akta.²¹ Terkait aspek kekuatan formal ini Para Penggugat sebenarnya tidak menyangkal bahwa mereka pernah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut, tapi mereka menyangkal bahwa ada transaksi berdasarkan akta-akta tersebut. Yang pasti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjualnya ada, tetapi Para Penggugat menyatakan transaksinya tidak ada. Namun pada saat tersebut, Para Penggugat seharusnya memang hadir karena mereka mengakui adanya Akta Sewa Menyewa yang ditandatangani hanya beberapa menit setelah kedua akta tersebut

²¹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, cet. 4 (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 19.

ditandatangani. Namun yang dapat dipertanyakan adalah terkait kepastian mengenai yang dilihat serta didengarkan oleh Notaris kemudian dicatatkan ke dalam akta.

Lalu aspek kekuatan materil dilanggar, karena dalam perkara tersebut Para Penggugat dianggap telah membuktikan bahwa apa yang ternyata di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual adalah tidak benar, yang benar adalah yang tertuang dalam Akta Sewa Menyewa. Seharusnya terkait aspek materil ini, jika Notaris mencatat berdasarkan yang dikehendaki para pihak maka Notaris tidak bertanggungjawab mengenai kebenaran dari isi akta tersebut.²² Namun karena hasil dari pembuktian adalah Para Penggugat tidak pernah melakukan transaksi tersebut, maka Notaris yaitu Tergugat III dapat dikatakan bertanggungjawab kepada isi yang ia tuangkan ke dalam akta-akta tersebut karena berbeda dengan yang dikehendaki oleh Para Penggugat sehingga dibuktikan menjadi akta pura-pura. Dengan demikian, kekuatan pembuktian akta autentik tersebut telah dibuktikan sebaliknya berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam sidang perkara tersebut, sehingga kekuatannya hanya menjadi seperti akta di bawah tangan dan tidak terjamin lagi kebenarannya. Akta Notaris yang salah satu aspek kekuatan akta autentiknya saja tidak terpenuhi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.²³

Berdasarkan proses persidangan dan kesimpulan dari Majelis Hakim yang menganggap kedua akta tersebut sebagai akta pura-pura jika diuraikan lebih lanjut akan terkait dengan Pasal 1335 KUHPerduta. Pasal 1335 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu perjanjian dengan sebab atau palsu tidak mempunyai kekuatan. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut tidak sesuai dengan kenyataan yang ada yaitu seharusnya sewa menyewa sesuai dengan Akta Sewa Menyewa yang dibuat setelahnya. Adanya kausa yang tidak sesuai dalam hal ini perbuatan pengikatan jual beli dan kuasa menjual dengan yang menjadi kenyataan yaitu sewa menyewa menunjukkan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut mengandung sebab atau kausa yang palsu. Adanya sebab atau kausa yang palsu berarti bahwa kedua akta tersebut merupakan akta pura-pura, sehingga kedua akta tersebut seharusnya tidak berlaku, sebagaimana ketentuan Pasal 1335 KUHPerduta.

Selain terkait dengan Pasal 1335 KUHPerduta, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut dapat juga dikatakan sebagai akta pura-pura. Hal ini dapat ditinjau juga dari adanya ketidaksesuaian antara kehendak dengan pernyataan. Hal ini terkait dengan salah satu syarat keabsahan perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta yaitu kesepakatan. Penulis juga akan menguraikan syarat-syarat keabsahan suatu perjanjian atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut. Menurut Pasal 1320 KUHPerduta suatu perjanjian sah apabila:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama ini tampaknya telah terlanggar menurut gugatan dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim. Para Penggugat berdasarkan gugatannya yang menyangkal terjadinya jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

²²*Ibid.*, hlm. 20.

²³*Ibid.*, hlm. 21.

dan Akta Kuasa Menjual tersebut, serta hanya mengakui terjadinya sewa menyewa. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut merupakan perjanjian pura-pura, karena ada ketidaksesuaian antara kehendak dengan kenyataan.

Kesepakatan harus dicapai oleh para pihak yang membuat perjanjian dengan tanpa paksaan, penipuan dan kekhilafan. Melihat pada kasus tersebut, terdapat kemungkinan bahwa terjadi kekhilafan dari Para Penggugat dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual karena jika Para Penggugat tidak khilaf, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut tidak akan lahir. Terdapat kesesuaian kehendak yang cacat oleh karena apa yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut tidak sesuai dengan kehendak Para Penggugat yang hanya ingin melakukan transaksi sewa menyewa. Oleh karenanya kesepakatan yang tercapai untuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut cacat. Kekhilafan tersebut dapat berupa karena salah penyampaian atau mungkin juga salah mengartikan maksud dari para pihak.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Di dalam kasus tersebut untuk syarat ini terpenuhi karena Para Penggugat dan Tergugat I sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Para Penggugat yang merupakan pemilik Objek Sengketa berumur 41 (empat puluh satu) tahun dan 43 (empat puluh tiga) tahun, sedangkan Tergugat I berumur 62 (enam puluh dua) tahun saat menandatangani akta-akta tersebut. Ketentuan usia penghadap dalam Pasal 39 UU Nomor 2 Tahun 2014 yaitu 18 (delapan belas) tahun atau sudah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum telah terpenuhi. c. Suatu hal tertentu

Objek dari akta-akta tersebut sudah ditentukan secara jelas yaitu tanah dan bangunan yang kemudian menjadi Objek Sengketa, sehingga syarat suatu hal tertentu juga terpenuhi. Objek Sengketa juga sudah ada serta dapat diperjualbelikan (diperdagangkan) dan dapat ditentukan jenisnya yaitu tanah dan bangunan, sehingga sesuai dengan Pasal 1332, Pasal 1333 dan Pasal 1334 KUHPdata. d. Suatu sebab yang halal

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut merupakan perjanjian dengan sebab yang palsu karena terdapat perbedaan antara kehendak dengan yang senyatanya terjadi. Yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual adalah berjanji untuk di kemudian hari melakukan jual beli Objek Sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kuasa untuk menjualnya, namun pada kenyataannya kehendak yang diinginkan oleh Para Penggugat tertuang dalam Akta Sewa Menyewa yang dibuat setelahnya. Dengan demikian, sesuai Pasal 1335 KUHPdata, perjanjian yang dibuat dengan sebab yang palsu tidak mengikat. Lalu hal ini juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2510 K/Pdt/1991 tanggal 8 April 1993 bahwa akta Notaris yang dibuat dengan pura-pura tidak memiliki kekuatan hukum.

Meskipun Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut merupakan akta autentik, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pemeriksaan di

sidang pengadilan, akta-akta autentik tersebut terbukti sebagai akta pura-pura, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum. Selain itu dari terbuktinya akta-akta tersebut sebagai akta pura-pura, ada syarat-syarat keabsahan perjanjian yang tidak dipenuhi oleh keduanya yaitu kesepakatan dan sebab yang halal. Akhirnya akta-akta tersebut memang dapat dibatalkan oleh pengadilan dan sebenarnya batal demi hukum. Jadi kedua akta tersebut memang merupakan akta yang mengandung kausa palsu dalam Pasal 1335 KUHPerdara dan melanggar syarat keabsahan perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Dengan demikian meskipun menurut penulis Majelis Hakim kurang mempertimbangkan mengenai saksi yang diajukan Para Penggugat sebagaimana yang penulis uraikan di atas, hal ini kembali kepada sifat hakim dalam hukum acara perdata dimana hakim bersifat pasif dan memutus berdasarkan pembuktian formil. Kebenaran yang dicari oleh hakim cukup kebenaran formil saja.²⁴ Semua pembuktian harus dilakukan oleh para pihak yang berperkara yakni pihak yang menyatakan. Majelis Hakim hanya memberi pertimbangan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara dan tidak perlu meminta atau menyelidiki lebih dari yang diminta dan diajukan dalam gugatan serta jawaban. Kewenangan untuk mencari kebenaran atas fakta yang diajukan ke pengadilan dan memutuskan suatu perkara sepenuhnya ada pada hakim.²⁵ Dimungkinkan bahwa suatu akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna untuk dibatalkan di pengadilan jika penggugat dapat meyakinkan hakim dengan alat-alat bukti lainnya bahwa kesempurnaan akta autentik tersebut telah dibuktikan sebaliknya dan dibuktikan telah melanggar syarat-syarat keabsahan dari suatu perjanjian.

2. Akibat hukum dari dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dianggap sebagai akta pura-pura

Akibat hukum dari dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut dapat dibagi menjadi akibat hukum terhadap akta-akta itu sendiri dan para pihak yang ada di dalamnya, serta terhadap Notaris yang membuatnya. Suatu akta dapat dibatalkan oleh pengadilan salah satunya karena tidak memenuhi unsur-unsur keabsahan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sebagaimana telah diuraikan dalam bagian sebelumnya.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut dianggap sebagai akta pura-pura sehingga sebenarnya melanggar syarat subjektif dan syarat objektif dari sebuah perjanjian, maka hasilnya adalah batal demi hukum. Dari semula dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.²⁶ Akibat hukum dari batal demi hukumnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut adalah akta-akta tersebut dianggap tidak pernah ada, bukan hanya sejak dibatalkan. Akta-akta tersebut menjadi tidak mempunyai akibat hukum sejak ditandatangani.

²⁴M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 18.

²⁵M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, hlm. 500.

²⁶R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Penerbit Intermasa, 1998), hlm. 20.

Akibat hukum dari batalnya akta-akta tersebut bagi para penghadap yakni Para Penggugat dan Tergugat I adalah segala sesuatunya kembali ke keadaan semula, sebelum akta-akta tersebut ditandatangani. Seakan-akan tidak pernah terjadi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual. Dengan demikian, apabila sudah ada kewajiban-kewajiban yang dilaksanakan atau hak-hak yang diterima, maka semuanya itu harus diterima atau diberikan kembali oleh pihak-pihak yang melaksanakan maupun yang menerima, misalnya saja uang untuk membayar harga jual beli, Sertipikat Objek Sengketa yang sudah diserahkan dan penguasaan atas Objek Sengketa. Setelah putusan telah berkekuatan hukum tetap, para pihak dapat meminta eksekusi putusan tersebut ke Pengadilan Negeri Denpasar, sesuai Pasal 196 HIR supaya putusan tersebut segera dilaksanakan. Namun karena akta-akta tersebut juga terbukti sebagai akta pura-pura dimana perbuatan hukum yang terjadi hanya tertuang dalam tulisan dan berbeda dengan kenyataan yang ada, ada kemungkinan bahwa tidak ada hak-hak atau kewajiban-kewajiban yang sudah diterima atau terlaksana. Jadi dampaknya akta tersebut hanya menjadi seperti tidak pernah ada. Akan tetapi, tentu jika misalnya tetap ada prestasi yang telah dijalankan, maka harus dikembalikan.

Yang terakhir terkait dengan akibat hukum dibatalkannya akta bagi Notaris yakni Tergugat III yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut. Sebagai seorang pejabat umum, Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik. Akan tetapi, dalam menjalankan kewenangan tersebut Notaris juga memiliki kewajiban-kewajiban serta larangan-larangan agar kewenangan tersebut dilaksanakan dengan baik. Atas akta-akta yang dibuatnya Notaris dalam hal ini Tergugat III tentu memiliki tanggung jawab, termasuk ketika akta-akta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar. Tanggung jawab Notaris terdiri dari tanggung jawab administratif, tanggung jawab perdata dan tanggung jawab pidana.

Di dalam putusan tersebut, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Tergugat III dibatalkan karena dianggap sebagai akta pura-pura. Tanggung jawab Notaris tersebut termasuk karena Notaris membuat akta-akta tersebut dan sampai akhirnya akta-akta dinyatakan batal oleh pengadilan. Notaris dapat bertanggungjawab secara administrasi dan secara perdata. Secara administrasi, Notaris atau Tergugat III dapat dianggap melanggar:

- a. Pasal 4 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2014 yang berisi sumpah jabatan Notaris dimana Notaris bersumpah untuk patuh dan setia kepada Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya, serta akan menjalankan jabatan dengan amanah dan saksama. Selain itu Notaris harus menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai Notaris.
- b. Pasal 16 ayat (1) huruf a UU Nomor 2 Tahun 2014 yaitu mengenai bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Dengan dibuatnya akta pura-pura yang pada akhirnya dibatalkan tersebut, Notaris dapat dikatakan kurang amanah dan saksama karena seorang yang mengemban jabatan Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya. Di dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual serta akta Sewa Menyewa, Notaris yakni Tergugat III cenderung hanya mengikuti kehendak para pihak sebagaimana jawabannya di dalam putusan

tersebut dan tidak memikirkan konsekuensi lebih lanjut atas akta yang dibuatnya dan kemungkinan akibat hukum yang dapat terjadi di kemudian hari. Padahal Tergugat III sebagai Notaris harus taat pula kepada peraturan perundang-undangan, mengingat salah satu ketentuan dalam KUHPerdara menyatakan bahwa sebab yang palsu dapat menyebabkan akta tidak mengikat.

- c. Pasal 16 ayat (1) huruf e UU Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa Notaris harus memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya yaitu alasan yang mengakibatkan Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda, salah satu pihak tidak cakap, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang. Di dalam ketentuan ini, Notaris harus mengetahui bahwa pembuatan akta yang tidak sesuai dengan kenyataan, seharusnya tidak diperbolehkan di dalam undang-undang, sehingga meskipun Notaris harus melayani pihak yang datang kepadanya, Notaris dapat menolak bila keinginan para pihak tersebut dapat berpotensi dilarang oleh undang-undang.
- d. Pasal 15 ayat (2) e UU Nomor 2 Tahun 2014 yaitu memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta. Meskipun Notaris harus membuat akta autentik yang dikehendaki para pihak, Notaris juga memiliki kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum dan sebenarnya dapat menolak bila akta yang dibuat bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Harusnya Notaris sadar dengan dibuatnya 3 (tiga) perjanjian atas objek yang sama yaitu Objek Sengketa tidak dapat begitu saja dilakukan, Notaris harus sudah memikirkan dampak hukumnya dan dapat memberikan nasihat hukum kepada para pihak dalam hal ini Para Penggugat dan Tergugat I.
- e. Pasal 65 UU Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris. Berdasarkan pasal ini, Notaris harus selalu bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya, termasuk ketika akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan.

Berdasarkan pelanggaran-pelanggaran terhadap pasal-pasal dalam UU Nomor 2 Tahun 2014 tersebut, seharusnya Notaris dapat dikenakan sanksi-sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara dan bahkan pemberhentian dengan hormat dan tidak hormat oleh Majelis Pengawas, tergantung pertimbangan Majelis Pengawas mengenai kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat III selaku Notaris tersebut. Sanksi-sanksi tersebut pun dapat dijatuhkan secara kumulatif bersamaan dengan tanggung jawab perdata Notaris apabila pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris menimbulkan kerugian dan diminta pertanggungjawabannya oleh pihak yang terkait.²⁷

Selain berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2014, Tergugat III selaku Notaris juga melanggar beberapa ketentuan Kode Etik Notaris yaitu mengenai kewajiban pada Pasal 4 yaitu berperilaku amanah dan saksama, serta penuh rasa tanggung jawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan sumpah jabatan Notaris serta meningkatkan ilmu

²⁷M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris* (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 62-63.

pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki. Kewajiban berperilaku amanah dan saksama berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut tidak dilaksanakan dengan baik karena Tergugat III selaku Notaris telah membuat akta pura-pura, sehingga akta tersebut dibatalkan dan dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Akibat tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut, Tergugat III pun dapat dikenakan sanksi oleh Dewan Kehormatan Notaris menurut Pasal 6 Kode Etik Notaris. Sanksi-sanksi tersebut dapat berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan, pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan, atau bahkan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.²⁸ Penjatuhan sanksi tersebut tergantung pertimbangan Dewan Kehormatan Notaris.

Selanjutnya secara perdata, sebagaimana putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, Notaris selaku Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata memiliki unsur-unsur:

a. Perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III selaku Notaris dalam hal ini adalah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang ternyata terbukti tidak sesuai dengan kenyataan para pihak, dalam hal ini Para Penggugat, sehingga akta-akta tersebut merupakan akta yang mengandung sebab yang palsu atau akta pura-pura.

b. Kesalahan

Kesalahan Notaris atau Tergugat III dalam kasus ini adalah Notaris sebagai seorang pejabat umum, telah lalai dalam menjalankan jabatannya untuk membuat akta autentik dengan hati-hati serta hanya menuruti kehendak para pihak dan membuat akta-akta tersebut tanpa mempertimbangkan konsekuensi atau akibat hukum yang akan timbul di kemudian hari. Notaris harusnya memiliki pengetahuan dan keterampilan yang cukup, ditambah lagi Notaris juga memiliki kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak, tidak hanya menuruti kehendak para pihak.

c. Kerugian

Kerugian bagi Para Penggugat atas akta-akta yang dibuat oleh Notaris tersebut adalah ada pihak lain yakni Tergugat II yang menguasai Objek Sengketa dan sertifikatnya yang masih merupakan milik Para Penggugat dengan alasan bahwa Para Penggugat telah menjualnya kepada Tergugat I sampai pada akhirnya Tergugat I mengalihkannya kepada Tergugat II.

d. Hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian

Ada hubungan sebab akibat antara kesalahan Tergugat III selaku Notaris yaitu dalam membuat akta pura-pura tersebut dengan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, karena jika tidak akta-akta tersebut, Tergugat II seharusnya tidak dapat begitu saja mengakui Objek Sengketa sebagai miliknya. Meskipun pada akhirnya, Tergugat II tidak dapat membuktikan hal tersebut.

²⁸Ikatan Notaris Indonesia, *Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia* (Banten, 29-30 Mei 2015), Ps. 6.

Tergugat III sebagai Notaris dapat dituntut untuk ganti rugi oleh Para Penggugat karena membuat akta-akta tersebut. Di dalam putusan tersebut, Tergugat III tidak secara spesifik dimintakan ganti rugi secara sendiri, akan tetapi dimintakan untuk turut membayar uang paksa jika Tergugat II tidak kunjung mengembalikan sertipikat Objek Sengketa dan penguasaan Objek Sengketa kepada Para Penggugat serta membayara biaya perkara. Kemudian untuk tanggung jawab pidana sendiri, perbuatan Tergugat III mungkin saja memenuhi unsur-unsur tindak pidana khususnya Pasal 264 KUHPidana tentang pemalsuan akta otentik, namun tentunya kasus tersebut harus dibawa ke Pengadilan Pidana dan ada bukti-bukti yang dapat menyatakan bahwa Notaris memenuhi unsur-unsur tindak pidana tersebut.

C. PENUTUP

1. Simpulan

Alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dapat digunakan sebagai dasar untuk menyangkal akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris dalam putusan tersebut karena terdiri dari bukti tulisan yang berupa fotokopi yang dapat diperlihatkan aslinya seperti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Sewa Menyewa itu sendiri, Bukti Pembayaran Bunga Pinjaman, surat-surat somasi, serta dilengkapi dengan keterangan saksi. Sedangkan dari sisi Tergugat, Tergugat I yang merupakan penghadap lainnya dalam akta-akta tersebut tidak hadir dan tidak menguasai kepada wakilnya untuk hadir sehingga dianggap tidak membantah gugatan dari Para Penggugat. Tergugat II dan Tergugat III hanya memberikan bukti berupa akta-akta yang sama dengan yang diberikan Para Penggugat dan bukti lainnya hanya berupa bukti tulisan yaitu Bukti Keterangan Kematian Tergugat I yang hanya fotokopi tanpa dapat memperlihatkan aslinya, sehingga dikesampingkan oleh Hakim. Selain itu, Para Tergugat juga tidak mengajukan saksi-saksi untuk mendukung jawaban-jawabannya. Berdasarkan alat-alat bukti yang dianggap oleh Hakim lebih meyakinkan, dalil-dalil Para Penggugat yang menyangkal adanya transaksi berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dianggap benar dan kedua akta tersebut dinyatakan sebagai akta pura-pura oleh Majelis Hakim.

Dengan demikian, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut meskipun merupakan akta Notaris atau akta autentik, akta-akta tersebut tidak memenuhi aspek kekuatan materil sebagai sebuah akta autentik. Selain itu, akta-akta tersebut sebagai akta pura-pura yang mana yang tertulis di dalamnya tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi, terdapat kausa yang palsu di dalamnya sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdara. Ada pula syarat kesepakatan serta syarat sebab yang halal dari sebuah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara yang terlanggar dan menyebabkan kedua akta tersebut memang batal demi hukum, serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2510 K/Pdt/1991 tanggal 8 April 1993, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang merupakan akta pura-pura tersebut tidak sah dan tidak mengikat.

Akibat hukum dari dibatalkannya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris yang disangkal oleh salah satu penghadap karena dianggap sebagai akta pura-pura dalam putusan tersebut adalah akta-akta tersebut menjadi dianggap tidak ada sejak awal, sejak sebelum akta-akta tersebut ditandatangani atau kembali

ke keadaan yang tidak ada apa-apa. Kerugian yang timbul dari akta-akta tersebut menjadi tanggung jawab para Tergugat. Di dalam putusan tersebut Para Tergugat harus mengembalikan Sertipikat Objek Sengketa dan penguasaan atas Objek Sengketa serta membayar uang paksa setiap keterlambatan atas pelaksanaan putusan tersebut dan juga harus membayar biaya perkara. Kemudian untuk Tergugat III selaku Notaris dapat dikenakan sanksi-sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris tergantung pertimbangan mereka terkait kuantitas dan kualitas pelanggaran seperti teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan seterusnya yang ada di UU Nomor 2 Tahun 2014 serta Kode Etik Notaris karena dengan membuat akta-akta yang dianggap sebagai akta pura-pura tersebut terdapat beberapa kewajiban Notaris yang dilanggar dan Notaris pun harus bertanggung jawab atas akta yang dibuat. Tanggung jawab Notaris yang membuat akta-akta tersebut juga termasuk tanggung jawab perdata sesuai Pasal 1365 KUHPerdata, apabila ada pihak yang mengalami kerugian dan menggugat Notaris karena pembuatan akta pura-pura tersebut, Notaris harus mengganti rugi tersebut.

2. Saran

Notaris sebagai seorang pejabat umum harus selalu saksama dan teliti serta hati-hati dalam membuat akta-akta yang diinginkan oleh para pihak. Notaris harus memeriksa kelengkapan dokumen yang diberikan oleh para pihak dan juga memeriksa secara detil dokumen-dokumen yang diberikan tersebut. Notaris juga harus mengecek kembali ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan perbuatan hukum yang ingin dituangkan oleh para pihak ke dalam akta serta mempertimbangkan segala akibat hukum yang akan timbul dari akta-akta tersebut, sehingga mengurangi risiko atas terjadinya masalah-masalah hukum terkait dengan akta-akta tersebut di kemudian hari. Dalam menuangkan dan membacakan akta-aktanya di hadapan para pihak Notaris juga harus memastikan bahwa para pihak benar-benar memahami apa yang tertuang dalam akta-akta tersebut, sehingga para pihak tidak sekedar menandatangani akta tanpa mengetahui isinya, kemudian dengan mudahnya menyangkalnya di kemudian hari. Selain itu, Notaris harus memastikan bahwa terdapat 2 (dua) orang saksi akta sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga saksi-saksi tersebut dapat menerangkan kejadian yang terjadi saat penandatanganan akta. Akta Notaris harus dibuat dengan teliti, benar dan tentunya sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dapat benar-benar menjadi pegangan bagi para pihak. Notaris harus benar-benar menjalankan kewenangan-kewenangannya disertai dengan kewajiban-kewajibannya dengan hati-hati, sehingga Notaris tidak merugikan para pihak dan dapat melindungi dirinya apabila menghadapi gugatan perdata atau laporan pidana.

Notaris sebagai seorang yang dianggap ahli dalam bidang hukum harus banyak membaca dan membekali dirinya dengan pengetahuan yang cukup dan tidak berhenti belajar, bahkan tidak hanya dalam bidang hukum saja agar dapat membuat akta-akta yang tepat sesuai dengan kebutuhan para pihak. Notaris juga harus memberikan penyuluhan hukum sesuai dengan salah satu kewenangan yang dimilikinya menurut UU Nomor 2 Tahun 2014 kepada para klien yang datang menghadap kepadanya dan tidak begitu saja menuruti kehendak klien, apabila kehendak tersebut dapat bertentangan dengan hukum atau ada kemungkinan melanggar hukum dan dapat merugikan klien. Bahkan apabila klien tetap ingin melaksanakan

kehendaknya yang bertentangan dengan hukum yang dalam kasus tersebut membuat akta-akta yang tidak sesuai dengan kenyataannya, maka Notaris seharusnya menolaknya dengan menjelaskan alasannya. Notaris harus dapat mempertimbangkan segala akibat hukum dari akta-akta yang dibuatnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

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

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

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Ed. Revisi. Cet. 32. Jakarta: Pradnya Paramita, 2002.

Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan Nomor 1031/Pdt.G /2018/PN Dps.

Ikatan Notaris Indonesia. *Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia*. Banten, 29-30 Mei 2015.

B. Buku

Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Cet. 4. Bandung: Refika Aditama, 2017.

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cet. 4. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Darus, M. Luthfan Hadi. *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press, 2017.

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 3. Jakarta: Erlangga, 1996.

Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradyna Paramita, 1985.

_____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Penerbit Intermasa, 1998.

Rasaid, M. Nur. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Cet. 1. Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2007.