

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP  
PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG SURAT KUASANYA PALSU DAN  
TANPA PERSETUJUAN PEMILIK TANAH**

**(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA NOMOR  
106/PDT/2017/PT YYK)**

**Levin Romolo, Widodo Suryandono**

---

**Abstrak**

Permasalahan dari penelitian ini bermula dengan adanya sengketa atas jual beli tanah yang didasarkan pada surat kuasa menjual yang tidak diakui kebenaran dan keabsahannya. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Apabila salah satu syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli tidak terpenuhi, maka di kemudian hari akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Akta yang dapat dibatalkan disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian yang melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu meliputi kesepakatan para pihak. Konstruksi pertanggung jawaban secara perdata oleh Notaris adalah Notaris terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata dalam membuat aktanya. Sebelum Notaris dijatuhi sanksi perdata maka Notaris terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa telah adaya kerugian yang ditimbulkan yang diderita dan perbuatan melawan hukum dari Notaris terdapat hubungan kausal, serta perbuatan melawan hukum atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan. Sanksi yang dapat diberikan kepada Notaris atas perbuatan melawan hukum adalah sanksi perdata. Hal tersebut seperti yang terjadi pada kasus pembatalan Akta Jual Beli yang surat kuasanya palsu dan tanpa persetujuan pemilik tanah sebagaimana dimuat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 106/PDT/2017/PT YYK).

Kata kunci: Akta Jual Beli, Surat Kuasa, Pembatalan Akta.

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Untuk menjamin adanya kepastian hukum maka pemerintah menciptakan aturan hukum yang tegas yang mengatur setiap perbuatan warga negaranya contohnya dengan menciptakan Undang-Undang. Hal tersebut menegaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.<sup>1</sup>

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Akta autentik harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang sifatnya kumulatif atau harus mencakup semuanya. Akta-akta yang dibuat, namun tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPerdata, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan (Pasal 1869 KUHPerdata). Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta yang dibuatnya.<sup>2</sup>

Pemerintah kemudian menciptakan profesi hukum untuk membantu mereka yang kurang memahami akan proses dan prosedur hukum yang harus mereka jalani dalam suatu perkara, agar menciptakan kesadaran bagi warga negara dan para pihak akan hukum. Profesi-profesi hukum yang dapat kita temui di sekitar kita meliputi antara lain advokat/pengacara atau Notaris/PPAT.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya<sup>3</sup>, hal ini termaktub dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, lebih lanjut dalam Pasal 15 menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Sedangkan PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik

---

<sup>1</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, cetakan pertama, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 13

<sup>2</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Prof. R. subekti, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Ps. 1868.

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 03 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 ayat 1.

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>4</sup>

Keberadaan Notaris/PPAT ini sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Karena Notaris/PPAT memberikan jaminan kepastian hukum pada masyarakat menyangkut pembuatan akta autentik yang dibutuhkan di aktivitas masyarakat baik dalam hal ekonomi, sosial atau politik. Dan untuk membuat akta autentik ini lah dibutuhkan jasa dari Notaris/PPAT, sehingga akta autentik tersebut dapat diterima oleh semua pihak yang bersangkutan serta dapat memiliki kepastian hukum. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>5</sup>

Dari bukti tulisan tersebut, ada bagian yang berharga untuk dilakukan pembuktian yaitu pembuktian tentang akta. Dimana suatu akta merupakan tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya.<sup>6</sup> Peraturan mengenai akta sendiri juga telah diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi; “Pengertian akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai- pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan, atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti.<sup>7</sup> Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>8</sup> Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT ini tidak boleh dibuat secara sembarangan baik mengenai bentuk, isi, dan cara pembuatan akta Notaris/PPAT. Akta Notaris/PPAT merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, maka syarat sahnya suatu perjanjian wajib untuk dipenuhi sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian.

Salah satu perbuatan hukum yang dilakukan PPAT adalah dalam hal jual beli. Jual beli merupakan salah satu upaya dalam perolehan hak atas tanah, yang merupakan suatu perbuatan hukum dengan bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas

---

<sup>4</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.

<sup>5</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 48.

<sup>6</sup> Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, CV. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 157.

<sup>7</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung, PT. Citra Aditya bakti, 2006), hlm. 256.

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 507.

tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi keberadaan tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut.

Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya, Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru. Apabila tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli, maka kemudian hari akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Apabila terjadi sengketa di Pengadilan, kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, akta Notaris/PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUH Perdata kepada para pihak yang membuatnya. Menurut Pendapat Ahli Hukum Perdata<sup>9</sup>, nilai kekuatan pembuktian Akta Autentik hanya sampai pada derajat atau kualitas yang sempurna dan mengikat, jadi derajat kekuatannya tidak mencapai kualitas menentukan atau memaksa, sehingga terhadapnya dapat diajukan bukti lawan. Apabila terjadi suatu sengketa terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum.

Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta.<sup>10</sup> Jika dimintakan pembatalan oleh pihak yang bersangkutan, pada dasarnya akta autentik tersebut dapat dibatalkan oleh hakim asal ada bukti lawan. Mengenai pembatalan isi akta, seorang Notaris/PPAT hanya bertindak untuk mencatat apa saja yang dikemukakan oleh para penghadap dan tidak wajib untuk menyelidiki kebenaran materiil atas isi akta.

Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Di dalam proses perdata, tidak jarang seorang Notaris/PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena di dalam akta notariil khususnya Partij Acte yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris/PPAT tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan Notaris/PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukkan Notaris/PPAT sebagai turut tergugat adalah sebagai

---

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, 2011, hlm. 581.

<sup>10</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.126.

upaya untuk memaksa Notaris/PPAT membuat keterangan seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.<sup>11</sup>

Berkaitan dengan apa yang dijelaskan diatas maka pada penulisan tesis ini Penulis akan mencoba mengkaitkannya dengan suatu kasus yang pernah terjadi dimana kasus tersebut dialami oleh beberapa pihak yang bersengketa, yang melibatkan pula seorang notaris didalamnya sebagai pihak pembuat akta atas permintaan para pihak, serta menganalisisnya lebih dalam.

Berawal dari datangnya seoraang laki-laki, Ali Achmadi Yulianto (Tergugat III), yang mengaku telah membeli Tanah Milik Mbok Harjo Utomo (Penggugat) tersebut. Pneggugat merasa terkejut dan heran sebab Penggugat belum pernah menjual atau mengalihkan tanah miliknya tersebut kepada siapapun. Bahwa diketahui Notaris/PPAT Moh. Djaelani As'ad, SH (Tergugat II) telah melakukan legalisasi Surat Kuasa seolah-olah Penggugat telah hadir dihadapan Tergugagat II, yang mana seolah-olah Penggugat memberikan Kuasa Menjual kepada keponakannya Tukijan (Tergugat I) untuk menjual tanah miliknya tersebut.

Menjadi suatu masalah ketika perbuatan tersebut ditindak lanjuti dengan membuat Akta Jual Beli Tanah atas tanah milik Penggugat dimana Tergugat I bertindak sebagai Penjual sekaligus selaku Pembeli dalam Akta yang dibuat dihadapan Tergugat II. Kemudian Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat menjual tanah miliknya tersebut kepada kepada Tergugat III. Hal ini jelas melanggar persyaratan sah nya suatu perjanjian yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdara karena tidak ada kata sepakat dari Penggugat. Pada dasarnya dalam keadaan seperti ini pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalannya melalui Permohonan pengajuan gugatan ke Pengadilan.

Merupakan suatu kelalaian dari Notaris tersebut apabila suatu legalisasi Surat Kuasa untuk menjual itu ia buat berdasarkan permintaan hanya dari salah satu penghadap saja tanpa mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah atau pemberi kuasa, sebab bagaimanapun legalisasi Surat Kuasa itu biasa dilakukan oleh si pemberi kuasa. Dengan kelalaian seperti yang dilakukan Notaris tersebut diatas dapatkah ia dituntut oleh pihak yang merasa dirugikan atas dibuatnya Kuasa menjual tanah miliknya tersebut. Kemudian sanksi seperti apa yang dapat diterapkan kepadanya jika dikaitkan dengan Undang- undang No.30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris yang berlaku.

Semua hal-hal diatas serta mengenai bagaimana kronologis kasusnya akan Penulis coba jelaskan dan uraikan pada tulisan ini. Sebagai informasi bahwa Penulis hanya menganalisa melalui sudut pandang dari masalah dan kasusnya saja berdasarkan hasil dari putusan pengadilan yang menyelesaikan perkara tersebut.

Maka atas dasar ketertarikan Penulis menyangkut kasus ini kemudian penulis memilih topik pembahasan yang secara singkat telah dijelaskan sebagaimana tersebut diatas sebagai bahan dalam pembuatan tesis ini dengan judul: "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang Surat Kuasanya Palsu dan

---

<sup>11</sup> Djoko Sukisno, "Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris", *Mimbar Hukum* (Yogyakarta, Vol. 20, Nomor 1, 2008), hlm. 52.

Tanpa Persetujuan Pemilik Tanah (studi *kasus* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 106/PDT/2017/PT YYK)”.

## 2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah analisis dan kritik penulis terhadap pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 106/PDT/2017/PT YYK yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Smn, terhadap dibatalkannya Surat Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli Tanah terkait tanah SHM No.3539 atas Nama Ny. Harjo Utomo alias Minah.

## 3. Sistematika Penulisan

Artikel ini dibagi dalam 3 (tiga) bagian untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. Adapun bagian pertama berisi tentang pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan, dan sistematika penulisan. Bagian kedua berisi tentang kasus posisi, analisis dan kritik penulis terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman. Kemudian bagian ketiga terdiri dari simpulan dan saran.

## B. PEMBAHASAN

### 1. Kasus Posisi

Dalam bab ini Penulis akan melakukan analisis yuridis terhadap Pengadilan Tinggi Yogyakarta perkara perdata Nomor 106/pdt/2017/PT YYK. Kasus ini berawal ketika Ny. Harjo Utomo alias Minah sebagai Penggugat dan pemilik atas Sertifikat Tanah Hak Milik No. 03539/Sendangadi, seluas 515 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat dititipkan kepada keponakannya yaitu Tukijan atau Tergugat I pada tahun 2007. Pada tahun 2009 ketika ditanyakan keberadaan Sertifikat Tanah tersebut yang disaksikan keluarga Ny. Harjo, oleh Tukijan telah digadaikan sebesar Rp.50.000.000 kepada Bapak Anjar (sekarang telah almarhum), Sertifikat tersebut digadaikan oleh Tergugat I tanpa persetujuan dan tanpa seijin Penggugat. Bahwa saat itu juga Tergugat I berjanji akan menyelesaikan/menebus sertifikat milik Penggugat tersebut.

Pada tahun 2015, Penggugat didatangi seorang laki-laki yang mengaku bernama Sdr. Ali Achmadi Yulianto sebagai Tergugat III, dan menyatakan bahwa Tanah milik Ny. Harjo tersebut telah dibeli oleh Sdr. Ali. Sehingga saat itu Ny. Harjo sangat kaget karena Penggugat belum pernah menjual atau mengalihkan tanah miliknya kepada siapapun dalam bentuk atau dengan cara apapun juga.

Bahwa Notaris/PPAT Moh. Djaelani As'ad, SH Notaris di Sleman sebagai Tergugat II, dikarenakan berdasarkan hasil tindak lanjut laporan Penggugat pada POLDA DIY, diketahui bahwa Notaris Moh. Djaelani As'ad telah melakukan legalisasi Surat Kuasa Tanggal 06 April 2009, seolah-olah Ny. Harjo telah hadir dihadapan Notaris Moh. Djaelani As'ad, yang mana seolah-olah Ny. Harjo memberikan Kuasa Menjual kepada Tukijan untuk menjual tanah miliknya tersebut kepada dirinya sendiri (Tukiian).

Perbuatan Notaris Moh. Djaelani As'ad tersebut, kemudian ditindak lanjuti dengan sengaja membuat Akta Jual Beli Tanah atas Tanah milik Penggugat tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: 215/2009 Tanggal 03 Desember 2009 atas tanah SHM No.3539,

seluas: 515 m<sup>2</sup>, atas nama: Ny. Harjo Utomo, sehingga seolah-olah Tukijan berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 06 April 2009, telah menerima kuasa dari Ny. Harjo untuk menjual tanah milik Ny. Harjo kepada orang lain. Dan kemudian atas dasar Surat Kuasa Menjual tersebut, Notaris Moh. Djaelani As'ad membuat Akta Jual Beli atas obyek tanah sengketa dengan STATUS Tukijan yang berkedudukan mewakili Ny. Harjo Utomo alias Minah alias Ny. Arjo Utomo bertindak selaku PENJUAL sekaligus selaku PEMBELI; - yang mana Akta Jual Beli Nomor 215/2009 Tanggal 03 Desember 2009 tersebut dibuat dihadapan Notaris Moh. Djaelani As'ad selaku Notaris/PPAT di Sleman.

Tindakan Notaris Moh. Djaelani As'ad dan Tukijan tersebut, yang melakukan proses jual beli atas tanah milik Ny. Harjo tersebut dilakukan tanpa seijin dan tanpa persetujuan Ny. Harjo, sehingga tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, sebab Penggugat tidak pernah menjual tanahnya kepada siapaun juga termasuk kepada Tukijan; Dalam hal ini Notaris Moh. Djaelani As'ad telah bertindak tidak hati-hati dan telah melakukan Jual Beli dan balik nama atas tanah sebagaimana dimaksud; yang dalam hal ini telah diperjual belikan- antara TUKIJAN selaku PENJUAL, dengan TUKIJAN sekaligus selaku PEMBELI.

Bahwa kemudian Tukijan yang ternyata tanpa sepengetahuan Ny. Harjo menjual tanah milik Ny. Harjo tersebut kepada Sdr. Ali Achmadi Yulianto, SE, sehingga sudah sepatutnya digugat oleh Ny. Harjo, dikarenakan Sdr. Ali Achmadi Yulianto bukanlah pembeli yang ber-itikad baik, sebab bila Sdr. Ali Achmadi Yulianto pembeli beritikad baik, tentu sebelum membeli, wajib melihat lokasi tanah obyek jual beli tersebut, untuk mengetahui kondisi dan lokasi tanah tersebut. Apakah tanah obyek jual beli tersebut dalam keadaan kosong atau ada bangunan rumahnya, atau ada yang menempati atau tidak. Bila ada yang menempati perlu diklarifikasi terlebih dahulu keberadaan orang/pihak yang menguasai tanah tersebut siapa dan statusnya apa menempati tanah tersebut. Dalam hal ini Sdr. Ali Achmadi Yulianto, sebelum membeli tanah obyek sengketa tersebut, belum pernah bertemu dengan Ny. Harjo untuk melakukan klarifikasi, selaku Calon Pembeli Tanah. Bahkan Ny. Harjo tidak pernah kenal dengan Sdr. Ali Achmadi Yulianto.

Bahwa Tuti Eltiati, SH Notaris/PPAT di Sleman dalam hal ini turut digugat oleh Ny. Harjo, sebagai Turut Tergugat I, dikarenakan Notaris Tuti Eltiati sebagai Notaris/PPAT tidak hati-hati, telah melaksanakan proses Jual-Beli antara Tukijan dengan Sdr. Ali Achmadi Yulianto, padahal Tukijan bukan sebagai pihak yang berhak atau pemilik tanah tersebut, sehingga Sdr. Ali Achmadi Yulianto adalah sebagai pembeli yang beritikad buruk.

Atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan surat kuasa, sebagaimana dimaksud dalam Surat Kuasa Tanggal 06 April 2009 yang dilegalisir Notaris Moh Djaelani As'ad Tanggal 06 April 2009, dan Akta Jual Beli Nomor: 215/2009 Tanggal 03 Desember 2009, yang dibuat oleh Notaris Moh Djaelani As'ad yang kesemuanya dilakukan tanpa persetujuan dan seijin yang berhak. Dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 215/2009 tanggal 03 Desember 2009 yang dibuat Notaris Moh Djaelani As'ad, harus dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum, dengan segala akibat hukumnya;

Dengan demikian telah terbukti bahwa Tukijan dan Sdr. Ali Achmadi Yulianto bukanlah Pembeli Beriktikad Baik karena telah membeli tanah sengketa yang berdasarkan pembuatan Surat Kuasa yang cacat hukum dan tidak sah, sehingga Akta Jual Beli No. 741/2014 Tanggal 31 Desember 2014 yang dibuat oleh Notaris Tuti Eltiati, SH Notaris di Sleman, adalah cacat hukum dan batal demi hukum.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Turut disertakan sebagai Turut Tergugat II, dikarenakan bahwa dengan akte jual beli yang cacat hukum dan tidak sah tersebut telah diterbitkan sertifikat hak milik oleh Turut Tergugat II yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 03539, Desa Sendangadi, luas 515 m<sup>2</sup>, dari atas nama: Harjo Utomo alias Minah menjadi ke atas nama: Tukijan, kemudian diterbitkan kembali dari atas nama: Tukijan menjadi ke atas nama: Sdr. Ali Achmadi Yulianto, sehingga dengan demikian sertifikat hak milik No. 03539/Sendangadi tersebut lahir dari akte jual beli yang cacat hukum dan tidak sah secara hukum sehingga batal demi hukum dan tidak mengikat secara hukum.

Atas gugatan Ny. Harjo tersebut, Pengadilan Negeri Sleman telah menjatuhkan putusan Nomor 92/Pdt.G/2016/PN. Smn tanggal 24 Januari 2017 yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Menyatakan Secara hukum bahwa Surat Kuasa Menjual tanggal 06 April 2009 antara Ny. Harjo (sebagai pemberi kuasa dengan yang dilegalisir oleh Notaris Moh. Djaelani As'ad Notaris di Sleman, tertanggal 06 April 2009 adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum; Akta Jual Beli Tanah Sengketa yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 215/2009 Tanggal 03 Desember 2009 antara Tukijan yang mewakili Ny. Harjo selaku Penjual dan Tukijan selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris Moh. Djaelani As'ad Notaris/PPAT di Sleman adalah tidak sah dan batal demi hukum; Menyatakan secara Hukum Jual Beli Tanah Sengketa yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 740/2014 Tanggal 31 Desember 2014, antara Tukijan sebagai Penjual dan Sdr. Ali Achmadi Yulianto sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Tuti Eltiati Notaris/PPAT di Sleman adalah tidak sah dan batal demi hukum. Menghukum Tukijan, Sdr. Ali Achmadi Yulianto atau siapa saja yang menguasai sertifikat tanah sengketa SHM No. 03539/Sendangadi, seluas: 515 m<sup>2</sup>, untuk menyerahkan kepada Ny. Harjo dalam keadaan baik dan terbebas dari segala beban dan keadaan apapun.

Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 24 Januari 2017 Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn dan telah pula membaca Surat Memori Banding Para Pembanding semula Tukijan dan Notaris Moh. Djaelani As'ad, dan Surat Kontra memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Pengugat, ternyata keberatan-keberatan dalam memori banding tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi.

Maka Pengadilan Tinggi menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum dalam putusan di tingkat Banding.

Sehingga pertimbangan hukum Hakim tingkat Pertama tersebut dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 24 Januari 2017 Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Smn dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, oleh karena itu harus dikuatkan.

## **2. Analisis terhadap akibat hukum Surat Kuasa dan Akta Jual Beli yang tidak diakui kebenaran dan keabsahannya**

Kata sepakat merupakan essentialia atau unsur yang mutlak ada untuk terbentuknya suatu perjanjian dan merupakan syarat subyektif untuk sahnya perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata. Kata sepakat menjadi tidak sah jika mengandung cacat kehendak yang dirumuskan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

- a. Adanya kekhilafan
- b. Adanya paksaan
- c. Adanya penipuan

Secara limitative cacat kehendak disebabkan karena kekhilafan, penipuan dan paksaan. Perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat kehendak tetap sah dan mengikat dan hanya memberikan hak untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan, bukan batal demi hukum dan hal ini ditegaskan dalam Pasal 1449 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa ada cacat kehendak tidak membawa akibat batal demi hukum tapi pembatalannya harus dituntut dimuka Pengadilan.

Akta Notaris dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu dan akibat hukum dari pembatalan itu yaitu berupa hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau disahkan.

Jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta yang dapat dibatalkan dapat disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian. Unsur subjektif dalam perjanjian ini meliputi kecakapan dan kesepakatan. Kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian dan pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya. Di dalam akta notaris harus adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta notaris tersebut. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap/isyarat) dengan tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan dan unsur penipuan antara para pihak.

Mulai berlakunya pembatalan di dalam akta notaris yang dapat dibatalkan adalah akta notaris akan tetap mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Tetapi akta notaris menjadi tidak mengikat sejak adanya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta notaris tersebut menjadi tidak sah dan mengikat.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi unsur subyektif seperti perjanjian dibawah paksaan dan atau terdapat pihak dibawah umur atau dibawah pengawasan, maka perjanjian ini dapat dimintakan pembatalan (kepada hakim) oleh pihak yang tidak mampu termasuk wali atau pengampunya. Dengan kata lain, apabila tidak di mintakan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.

Dalam kasus ini jual beli yang berdasarkan Surat Kuasa yang tidak diakui kebenarannya oleh Penggugat maka adanya cacat kehendak berupa penipuan yang dilakukan oleh Tukijan untuk menguasai objek tanah tersebut. Terdapat unsur yang terlanggar dalam ketentuan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata yang tidak terpenuhi, yaitu unsur kesepakatan kehendak. Maka dalam hal ini tidak terpenuhinya salah satu syarat sah perjanjian yang dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.

Jual beli tanah 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.

Dalam kasus ini, Ny. Harjo tidak mengetahui sama sekali jika tanahnya diperjualbelikan oleh Tukijan dan tidak menerima pembayaran harga atas hasil penjualan tanah miliknya. Dalam hal ini telah ada itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tukijan terhadap Penggugat dengan memalsukan Surat Kuasa yang seolah-olah memberikan kuasanya untuk menjual tanah milik Penggugat dan kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 215/2009 Tanggal 03 Desember 2009. Tanpa sepengetahuan Ny. Harjo, tanah tersebut kemudian di jual kembali kepada Sdr. Ali Achmadi Yulianto dengan Akta Jual Beli No. 741/2014 Tanggal 31 Desember 2014.

Salah satu asas dalam perjanjian yaitu asas itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dirumuskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Terpenuhinya syarat sahnya perjanjian tidak begitu saja menghilangkan hak dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk tetap meminta pembatalan dalam hal perjanjian telah dilaksanakan tidak dengan itikad baik oleh pihak lainnya dalam perjanjian.

Pada kasus ini terlihat tidak ada suatau kesepakatan antara Ny. Harjo dengan Tukijan maupun Sdr. Ali Achmadi Yulianto dalam proses penjualan dan maka ada itikad tidak baik dari Tukijan dan Sdr. Ali Achmadi Yulianto sebagai pembeli yang bisa menyebabkan perjanjian jual beli tidak sah. Putusan Pengadilan Negeri Sleman menyatakan secara hukum bahwa Tukijan dan Sdr. Ali Achmadi Yulianto adalah pembeli yang beritikad tidak baik.

Akta jual beli tersebut mengandung unsur perbuatan melawan hukum karena adanya unsur penipuan yang menyebabkan cacat kehendak. Akta jual beli yang dibuat oleh Moh. Djaelani As'ad, SH. tersebut melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata pada syarat subjektif dimana objek hak atas tanah yang diperjual-belikan tersebut tidak didasarkan kepada prinsip konsensual (kesepakatan) antara pihak penjual dan pihak pembeli. Pemilik tanah tidak mengetahui sama sekali pembuatan akta jual beli tersebut, dan pihak pembeli (Tukijan) yang bertindak melakukan pembuatan akta jual beli tersebut bekerja sama dengan PPAT Moh. Djaelani As'ad, SH. dengan melawan hukum karena tanpa sepengetahuan pemilik tanah.

Oleh karena Notaris/PPAT tersebut telah melanggar peraturan yang ada maka atas putusan Pengadilan akta jual beli yang telah mereka buat tidak sah dan batal demi hukum karena dengan dibuatnya akta jual beli itu telah menimbulkan kerugian bagi pihak lain terutama bagi Penggugat. Dengan dinyatakan bahwa Surat Kuasa Menjual serta Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa tidak sah dan batal demi hukum akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, yang didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Penulis setuju dengan putusan Hakim Pengadilan Negeri Sleman dengan Putusan Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Smn, tanggal 24 Januari 2017, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 106/PDT/2017/PT.YYK tanggal 2 Januari 2018 dengan membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Moh. Djaelani As'ad, SH dan Notaris/PPAT Tuti Eltiati, SH.

### **3. Analisis terhadap akibat hukum Notaris/PPAT yang aktanya dibatalkan terkait Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 106/PDT/2017/PT YYK**

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 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.<sup>12</sup>

Dalam bidang hukum keperdataan, sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau mentaati 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).<sup>13</sup>

#### **3.1 Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Administratif**

Terdapat korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur Notaris/PPAT secara internal dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur secara eksternal. Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugas jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut:<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Sudarmanto, *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik*, (Surabaya: Mitra Ilmu, 2010), hlm. 42.

<sup>13</sup> A.W Widjaja, *Etika Administrasi Negara*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm. 21.

<sup>14</sup> Anshori, *Lembaga Kenotariatan*, hlm. 49.

- a. Notaris/PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya;
- b. Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris/PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sanksi yang dimaksud dari pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf a dinyatakan dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris, menyebutkan sanksi bagi Notaris yang melanggar pasal tersebut<sup>15</sup>, yaitu:

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

Sanksi lain yang dapat diterima oleh PPAT sebagai akibat hukum dari perbuatan penerbitan akta tersebut adalah sanksi administrasi dan sanksi kode etik. Menurut penulis, di dalam Kode Etik PPAT Pasal 3 huruf p dinyatakan bahwa PPAT harus melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain: ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24/1997)<sup>16</sup> disebutkan bahwa Pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Kemudian Pasal 39 ayat (1) huruf c PP Nomor 24/1997, PPAT menolak untuk membuat akta, jika salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

Pada kasus ini, Penggugat tidak hadir atau mengetahui pada saat dilakukan perbuatan hukum Akta Jual Beli di hadapan Notaris Moh. Djaelani As'ad. Akta Jual Beli tersebut didasarkan oleh Surat Kuasa Menjual yang tidak sah dan tidak diakui kebenaran dan keabsahannya. Sehingga seharusnya Notaris Moh. Djaelani As'ad menolak untuk membuat akta jual beli tersebut terlebih lagi Akta Jual Beli

---

<sup>15</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Ps. 85.

<sup>16</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 38.

Nomor 215/2009 Tanggal 03 Desember 2009 dilakukan oleh satu pihak saja yaitu Tergugat selaku Penerima Kuasa sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli.

Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa karena Notaris Moh. Djaelani As'ad sudah melanggar Pasal 62 PP Nomor 24/1997 yang memuat kewajiban PPAT dalam hal pendaftaran tanah, maka Notaris Moh. Djaelani As'ad tersebut telah juga melanggar kode etik PPAT. Jika ditinjau dari PP Nomor 24/1997, maka sanksi dari pelanggaran terhadap Pasal 39 tersebut dinyatakan dalam Pasal 62, yang menyatakan:

*“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”*

PPAT dapat dikenai sanksi berupa pemberhentian sementara sampai kepada pemberhentian tetap. Mengenai pelanggaran dan pemberhentian tersebut akan diperiksa lebih lanjut oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) yang akan menyelenggarakan sebuah sidang untuk memeriksa perkara mengenai kelalaian PPAT tersebut. Sehingga, pihak yang merasa dirugikan dapat juga melaporkan PPAT kepada MPD selain mengajukan gugatan ke Pengadilan. Pemberhentian secara sementara sendiri pun ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Jika dikaitkan dalam kasus ini, Notaris Moh. Djaelani As'ad, SH sudah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Sehingga sudah sewajarnya jika Notaris Moh. Djaelani As'ad dapat diberikan sanksi administratif atas perbuatannya yang merugikan Penggugat oleh lembaga yang berwenang berdasarkan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku.

### **3.2 Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Perdata**

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Sebagaimana perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum kontemporer, maka apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Secara lebih rinci, perbuatan melawan hukum adalah apabila:

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris menunjukkan bahwa Notaris hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta autentik dan tidak terhadap materi akta autentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut, maka Notaris dapat dipertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Melalui konstruksi penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata Notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya.

Pada Pasal 84 UUJN disebutkan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana diatur dalam UUJN yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat dijadikan alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Dalam kasus ini, perbuatan Notaris Moh. Djaelani As'ad sebagai PPAT termasuk dalam perbuatan Melawan Hukum dengan adanya pihak yang dirugikan atas tindakan mereka yaitu dengan akta jual beli yang dibuat yang didasarkan pada Surat Kuasa Menjual yang tidak diakui kebenarannya.

Akta jual beli tersebut terbukti mengandung unsur perbuatan melawan hukum karena adanya unsur penipuan yang menyebabkan cacat kehendak. Akta jual beli yang dibuat oleh Moh. Djaelani As'ad, SH. tersebut melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata pada syarat subjektif dimana objek hak atas tanah yang diperjual-belikan tersebut tidak didasarkan kepada prinsip konsensual (kesepakatan) antara pihak penjual dan pihak pembeli. Pemilik tanah tidak mengetahui sama sekali pembuatan akta jual beli tersebut, dan pihak pembeli yaitu Tukijan yang bertindak melakukan pembuatan akta jual beli tersebut bekerja sama dengan PPAT Moh. Djaelani As'ad, SH. dengan melawan hukum karena tanpa sepengetahuan pemilik tanah.

Penulis sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Sleman dan Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa Tukijan, Notaris Moh. Djaelani As'ad dan Sdr. Ali Achmadi Yulianto telah melakukan perbuatan hukum yang merugikan penggugat. Namun seharusnya dalam amar putusan tersebut Pengadilan juga menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat.

Para Tergugat dapat dibebankan ganti kerugian kepada Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 03539/Sendangadi, seluas 515 m<sup>2</sup>, yang telah berganti kepemilikan dua kali menjadi atas nama Tukijan dan yang sekarang atas nama Sdr. Ali Achmadi Yulianto. Sudah sewajarnya Tukijan dibebankan ganti kerugian materiil karena Penggugat harus memulihkan kembali Sertifikat Hak Milik tersebut ke atas namanya selaku pemegang hak milik semula.

### 3.3 Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Pidana

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang di dalam suatu aturan hukum, dimana larangan tersebut disertai pula dengan sanksi atau ancaman yang berupa sanksi pidana tertentu bagi yang melanggar. Ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, tetapi secara tanggung jawab pidana, seorang Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan pidana dapat dikenakan terhadap Notaris/PPAT tersebut. Di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT yang berupa akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan autentik atau hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sedangkan terhadap Notaris/PPAT nya, dapat diberikan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat.

Di tengah masyarakat ini, banyak dan beragam tindak pidana, diantaranya tindak pidana pemalsuan. Dalam kaitannya dengan dugaan tindak pidana pemalsuan yang melibatkan notaris, terdapat norma yuridis yang selama ini masih digunakan oleh penyidik, diantaranya yang bersumber dari Kitab undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

Sebagaimana diatur dalam Pasal 263 ayat (1), angka 1 (KUHP) yang berkenaan dengan akta-akta autentik secara umum tindak pidana pemalsuan surat atau pemalsuan tulisan diatur dalam Pasal 263 KUHP yang ancaman pidana penjara paling lama enam tahun.

Ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 KUHP merupakan ketentuan pidana yang sifatnya umum, apabila bagi suatu tindak pidana pemalsuan surat itu terdapat ketentuan pidana lain yang mengatur secara lebih khusus, maka ketentuan pidana yang sifatnya khusus itulah yang harus diberlakukan. Artinya penyidik lebih sering memilih ketentuan yang bersifat khusus jika unsur tindak pidana pemalsuannya terpenuhi.

Adapun yang berkenaan dengan tindak pidana pemalsuan akta autentik dan lain-lainnya yang melibatkan notaris dan kesengajaan menggunakan akta autentik dan lain-lain yang palsu atau dipalsukan, maka oleh pembentuk undang-undang telah diatur di dalam Pasal 264 KUHP<sup>17</sup> sebagai berikut:

*“(1) Orang yang bersalah melakukan pemalsuan surat dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya delapan tahun, jika perbuatan tersebut dilakukan terhadap:*

---

<sup>17</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Wetboek Van Strafrecht)*. Diterjemahkan oleh R. Soesilo, Ps. 264 KUHP.

1. Akta-akta autentik;
2. Surat-surat utang atau sertifikat-sertifikat utang dari sesuatu negara atau bagian dari negara tersebut atau dari sesuatu lembaga umum;
3. Saham-saham atau surat-surat utang atau sertifikat-sertifikat saham atau utang dari sesuatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
4. Talon-talon, bukti-bukti dividen atau bunga dari salah satu surat seperti yang dimaksudkan dalam dua nomor yang terdahulu atau bukti-bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti dari surat-surat tersebut;
5. Surat-surat kredit atau surat-surat dagang yang diperuntukkan gunadiedarkan.

*(2) Dipidana dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja menggunakan salah satu surat palsu atau yang dipalsukan seperti yang dimaksud dalam ayat pertama seolah-olah surat tersebut merupakan sepucuk surat yang asli dan tidak dipalsukan, jika penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian. Pasal 264 KUHP merupakan ketentuan pidana yang mengatur secara lebih khusus tindak pidana pemalsuan surat yang dimaksudkan di dalam Pasal 263 KUHP, yakni karena tindak pidana pemalsuan itu telah dilakukan terhadap surat-surat seperti yang dimaksudkan di dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP, pidana yang diancamkan bagi pelaku tindak pidana tersebut telah diperberat menjadi pidana penjara selama-lamanya delapan tahun.”*

Kalau berpijak pada uraian di atas, dalam kasus ini, Notaris Moh. Djaelani As'ad dalam putusan Pengadilan Negeri hanya terbukti melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak terjerat dengan sanksi pidana. Hal ini terjadi karena tidak diketahui apakah Notaris Moh. Djaelani As'ad mengetahui apakah Surat Kuasa menjual dibawah tangan tersebut adalah palsu. Notaris Moh. Djaelani As'ad hanya melakukan legalisasi atas Surat Kuasa Menjual tersebut.

Namun apabila Notaris Moh. Djaelani As'ad terbukti mengetahui bahwa Surat Kuasa tersebut palsu dan tetap membuat Akta Jual Beli yang dimaksud maka, yang menjeratnya adalah Pasal 264 KUHP yaitu pada saat membuat Akta Jual Beli Nomor 215/2009 Tanggal 03 Desember 2009 yang didasarkan pada Surat Kuasa Menjual yang tidak sah karena merupakan pemalsuan surat yang diperberat dikarenakan obyek pemalsuannya mengandung nilai kepercayaan yang tinggi (akta autentik).

Maka dalam hal ini tidak menolak melakukan telah melakukan tindak pidana pemalsuan terhadap surat-surat seperti yang dimaksudkan di dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP, Notaris Moh. Djaelani As'ad dapat terancam pidana penjara selama-lamanya delapan tahun.

Berdasarkan fakta-fakta di atas, dapat ditarik suatu pernyataan bahwa dalam prosedur pembuatan akta-jual beli, Notaris Moh. Djaelani As'ad selaku Notaris/PPAT telah melakukan beberapa kelalaian yaitu menerbitkan salinan akta jual beli berdasarkan Surat kuasa palsu yang di legalisasinya dan tidak melakukan pemeriksaan terhadap keaslian Surat Kuasa tersebut sebelum menerbitkan salinan akta jual beli. Hal tersebut kemudian menjadi konflik karena pemilik asli tanah atau

Penggugat tidak mengetahui adanya kuasa menjual dan terjadinya jual beli tanah tersebut.

Di dalam ketiga putusan oleh tiga tingkat pengadilan tersebut, tidak dibahas mengenai perbuatan Notaris Moh. Djaelani As'ad tersebut, namun jika dilihat dari beberapa poin yang telah dipaparkan sebelumnya, maka Notaris Moh. Djaelani As'ad tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana pihak dalam perjanjian sesungguhnya dapat menuntut Notaris/PPAT tersebut akibat dikeluarkannya akta jual beli yang mempunyai potensi besar untuk membawa kerugian terhadap Ny. Harjo. Maka seharusnya Notaris Moh. Djaelani As'ad memberikan ganti kerugian tersebut apabila gugatan Penggugat dikabulkan oleh Pengadilan sebagai akibat dari dikeluarkannya akta.

## C. PENUTUP

### 1. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian terkait tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan dapat disimpulkan beberapa hal terkait pokok rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Akibat hukum terhadap Surat Kuasa dan Akta Jual Beli yang tidak diakui kebenaran dan keabsahannya adalah Akta Jual Beli tersebut dapat dibatalkan. Akta yang dapat dibatalkan disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian meliputi kecakapan dan kesepakatan.

Pada kasus ini, Akta Jual Beli yang dibuat oleh Moh. Djaelani As'ad, SH. tersebut melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata pada syarat subjektif dimana objek hak atas tanah yang diperjual-belikan tersebut tidak didasarkan kepada prinsip konsensual (kesepakatan) antara pihak penjual dan pihak pembeli. Pemilik tanah tidak mengetahui sama sekali adanya perbuatan penjualan tanahnya tersebut. Oleh karena hal itu maka atas putusan Pengadilan Akta Jual Beli yang telah mereka buat tidak sah dan batal demi hukum. Dengan demikian Surat Kuasa Menjual serta Akta Jual Beli Nomor 215/2009 Tanggal 03 Desember 2009 dan Akta Jual Beli Nomor 740/2014 tanggal 31 Desember 2014 terhadap Tanah Sengketa tidak sah dan batal demi hukum sehingga perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dan dianggap kembali seperti sediakala sebelum adanya tindakan penjualan.

Maka dapat disimpulkan bahwa tanda-tangan Ny. Harjo sebagai Penggugat telah dipalsukan, dengan demikian Surat Kuasa Menjual adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum. Karena Surat Kuasa Menjual adalah cacat yuridis, maka dengan demikian pula Akta Jual Beli Nomor 215/2009 Tanggal 03 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat II dan Akta Jual Beli Nomor 740/2014 tanggal 31 Desember 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat I, tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat.

2. Bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan terkait dengan kasus dalam penelitian ini adalah tanggung jawab

secara perdata dan dimungkinkan untuk dituntut secara administratif dan pidana.

a. Perdata

Konstruksi pertanggung jawaban secara perdata oleh Notaris adalah Notaris terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata dalam membuat aktanya. Karena apabila dalam praktek terbukti memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Notaris/PPAT tersebut.

Sanksi yang dapat diberikan kepada Notaris atas perbuatan melawan hukum adalah sanksi perdata. Sanksi ini merupakan penggantian biaya, ganti rugi, atau bunga harus didasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris, dan apabila ada pihak yang secara langsung dari suatu akta menderita kerugian, maka juga bisa menuntut secara perdata terhadap Notaris.

Namun sebelum Notaris dijatuhi sanksi perdata maka Notaris terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa telah adanya kerugian yang ditimbulkan yang diderita dan perbuatan melawan hukum dari Notaris terdapat hubungan kausal, serta perbuatan melawan hukum atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.

b. Pidana.

Dalam kasus ini, tidak diketahui apakah Notaris Moh. Djaelani As'ad mengetahui bahwa Surat Kuasa Menjual yang dibuat dibawah tangan tersebut adalah palsu. Sehingga Notaris Moh. Djaelani As'ad tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban pidanya karena Surat Kuasa menjual dibawah tangan bukan dibuat oleh Notaris. Notaris Moh. Djaelani As'ad hanya melakukan legalisasi atas Surat Kuasa Menjual tersebut.

Namun jika ternyata Notaris Moh. Djaelani As'ad jika terbukti mengetahui Surat Kuasa Menjual tersebut palsu maka dapat dimungkinkan terjatuh melakukan tindak pidana pemalsuan terhadap surat-surat seperti yang dimaksudkan di dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP, Notaris Moh. Djaelani As'ad dapat terancam pidana penjara selama-lamanya delapan tahun.

c. Administratif.

Selain tanggung jawab secara perdata Notaris juga dapat dijerat dengan sanksi administrasi. Notaris/PPAT dalam menjalankan kewajibannya yang terbukti membuat akta dengan melanggar pasal-pasal dalam UUJN, Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kode etik profesinya, maka dapat dikenai sanksi administratif sebagaimana yang termuat dalam Pasal 85 UUJN.

Dapat kemudian ditarik suatu kesimpulan bahwa akibat hukum terhadap PPAT dalam kasus yang menjadi pembahasan penulis adalah PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa pemberhentian secara sementara maupun secara tetap, dan juga PPAT diharuskan untuk membayar ganti rugi yang mungkin diderita oleh para pihak yang merasa dirugikan oleh perbuatan yang

dilakukan PPAT tersebut, yaitu legalisasi Surat Kuasa Menjual dan penerbitan Akta Jual Beli yang tidak sah dan batal demi hukum.

Pembuatan Akta Jual Beli dalam kasus putusan kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 106/PDT/2017 tanggal 2 Januari 2018 yang dilakukan oleh Moh. Djaelani As'ad, SH yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan dapat dikenakan sanksi Perdata. Jika terbukti adanya unsur kesengajaan dari Notaris maka dapat diikuti dengan sanksi administratif juga sanksi pidana.

Dalam menjalankan jabatannya Moh. Djaelani As'ad, SH dapat dikenakan sanksi-sanksi atas kewenangannya dalam pembuatan Akta Jual Beli yang merugikan Penggugat. Sanksi administratif yang dapat dibebankan berupa Teguran tertulis sampai Pemberhentian sementara. Sedangkan sanksi perdata yaitu berupa kerugian materil yang diderita oleh Penggugat dan sanksi pidana dapat terancam pidana penjara maksimal selama-lamanya delapan tahun.

## 2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian terkait tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan penulis memiliki saran dalam penelitian ini, yaitu:

1. Notaris/PPAT sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta disarankan agar dalam menjalankan tugas dan jabatannya diharuskan bagi PPAT untuk melihat seluruh asli dari surat/dokumen yang telah diberitahukan kepadanya yang menjadi pegangan bagi PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli, untuk terhindar dari tanggung jawab yang akan dibebankan kepadanya. Selain itu, para PPAT yang telah diberi tugas dan kewenangan oleh Undang-Undang dalam melakukan tugas dan jabatannya seharusnya berpedoman pada aturan-aturan yang telah ada, baik yang telah diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kode etik yang telah ditetapkan, serta menjunjung harkat dan martabat sumpah dan organisasi PPAT.
2. Untuk menghindari terjadinya kerugian oleh pihak lain terhadap akta produknya, selain kepada Notaris maupun PPAT, sebaiknya masyarakat lebih berhati-hati dan waspada dalam melakukan perbuatan hukum. Masyarakat harus mengetahui apa yang akan dilakukan tersebut benar atau tidak, dan yang paling penting adalah disertai dengan bukti-bukti dan niat yang baik agar ke depannya, kedudukan dari akta yang dibuatnya menjadi jelas, dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari sehingga kekuatan pembuktian akta autentik tetap merupakan bukti yang lengkap dan sempurna dalam persidangan. Bagi masyarakat lebih selektif dalam menaruh kepercayaan terhadap pemberian sertifikat tanah, karena itu merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat tanah tidak seharusnya dititipkan kepada orang lain melainkan disimpan pada brankas *Safe Deposit Box* di Bank.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-undangan

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

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 03 Tahun 2014, TLN No. 5491.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 39. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.

*Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Wetboek Van Strafrecht)*. Diterjemahkan oleh R. Soesilo.

### B. Buku

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, cetakan pertama, Yogyakarta: UII Press, 2009.

Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta: Djambatan, 2008.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998.

Prinst, Darwan, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: CV. Citra Aditya Bakti, 2002.

Subekti, R. *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001

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

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

### **C. Artikel**

Sukisno, Djoko. "Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris".  
*Mimbar Hukum*. Yogyakarta, Vol. 20, Nomor 1, 2008. Hlm. 52.