

KELALAIAN NOTARIS YANG SALAH MEMASUKKAN NOMOR PERSIL DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1069 K/PDT/2020)

Yanti Yoswara, Chairunnisa Said Selenggang, Daly Erni

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai akibat hukum dan tanggung jawab notaris yang tidak saksama dalam memasukkan nomor persil ke dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hal tersebut mengakibatkan adanya perbedaan nomor persil dalam Buku C Desa dengan yang terdapat dalam Akta PPJB. Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif dengan menggunakan studi dokumen terhadap data sekunder. Metode analisis data yang digunakan yaitu metode analisis data kualitatif. Hasil dari penelitian ini yaitu PPJB batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif suatu hal tertentu sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Selain itu, akibat hukum terhadap Akta PPJB yaitu akta tersebut menjadi terdegradasi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan dibawah tangan sebagaimana terdapat dalam Pasal 1869 KUHPperdata. Hal ini dikarenakan objek perjanjian yang keliru mengakibatkan materi dan isi dari akta menjadi keliru. Dengan adanya kekeliruan pada isi akta yang merupakan bagian dari badan akta, maka dapat dikatakan akta tersebut mengandung cacat bentuk dan mengakibatkan akta tersebut terdegradasi. Notaris harus bertanggung jawab secara perdata atas kelalaian yang dilakukannya, yaitu berupa pengenaan ganti atas biaya, rugi dan bunga. Tanggung Jawab perdata dapat dimintakan oleh para pihak yang merasa dirugikan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan kepada notaris atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana terdapat dalam pasal 1365 KUHPperdata. Selain dapat mengajukan gugatan secara perdata kepada notaris, para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan laporan kepada Majelis Pengawas Daerah berkaitan dengan adanya kesalahan notaris dalam penulisan objek perjanjian pada Akta PPJB.

Kata Kunci: Notaris, Tanggung Jawab Notaris, Kelalaian Notaris.

1. PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan hal yang sangat umum ditemukan di dalam masyarakat. Definisi mengenai perjanjian dapat ditemukan dalam Pasal 1313 KUHPperdata, yaitu merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹ Selain dalam KUHPperdata, pengertian perjanjian juga dikemukakan oleh Subekti, yaitu “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), (selanjutnya disebut KUHPperdata), Ps. 1313.

seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu”² Suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, oleh karena itu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.³ Hal ini sejalan dengan asas *pacta sunt servanda* yang berarti bahwa janji itu mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian harus dibuat secara sah. Dimana perjanjian tidak boleh melanggar syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Untuk memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka harus dipenuhi syarat subjektif dan syarat objektif sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.”⁴

Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif sahnya suatu perjanjian. Hal ini dikarenakan kedua syarat tersebut menyangkut subjek/orang yang melakukan perjanjian. Suatu kesepakatan tidak boleh diciptakan karena adanya unsur paksaan, kekhilafan, penipuan ataupun tipu muslihat. Sedangkan untuk memenuhi unsur kecakapan, maka orang yang membuat perjanjian harus sudah dewasa atau tidak ditaruh dibawah pengampuan. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan dengan cara memintakan pembatalannya ke pengadilan.⁵

Syarat objektif sahnya suatu perjanjian yaitu harus memenuhi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Kedua hal tersebut disebut syarat objektif karena membahas mengenai objek dari perjanjian.⁶ Untuk memenuhi syarat objektif suatu hal tertentu, maka dalam perjanjian harus ditentukan objek yang diperjanjikan.⁷ Sedangkan suatu sebab yang halal artinya suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum. Apabila syarat objektif suatu perjanjian tidak dipenuhi, maka akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah terjadi perikatan hukum.⁸

Dalam Pasal 1319 KUHPerdara dikenal adanya perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang telah diatur di dalam KUHPerdara. Sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak

² Muhammad Teguh Pangestu, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, (Makassar: CV Sosial Politic Genius (SIGn), 2019), hlm.48.

³ KUHPerdara, Ps. 1338.

⁴ *Ibid.*, Ps. 1320.

⁵ Nanin Koeswidi Astuti, “Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum,” *Jurnal Hukum tô-râ 2* (April 2016), hlm. 280.

⁶ Djaja Sembiring Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Cet.1, (Bandung: Nuansa Aulia, 2014), hlm. 171.

⁷ Hananto Prasetyo, “Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan (Studi Kasus pada Petinju Profesional di Indonesia)”, *Jurnal Pembaharuan Hukum IV* (Januari-April 2017), hlm. 69.

⁸ Astuti, “Analisa Yuridis...”, hlm. 280.

diatur di dalam KUHPdata namun timbul, tumbuh dan berkembang di masyarakat.⁹ Salah satu contoh perjanjian tidak bernama yang berkembang di Indonesia dapat ditemukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB merupakan suatu perjanjian yang dilakukan antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum terpenuhi dalam jual beli.¹⁰ Dalam jual beli tanah, harus dipenuhi prinsip dasar yaitu terang dan tunai. Terang berarti jual beli harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang notabene merupakan pejabat yang berwenang.¹¹ Sedangkan tunai memiliki pengertian bahwa hak milik atas tanah baru akan beralih ketika jual beli tanah telah selesai dilakukan dan harga jual belinya telah dilunasi secara penuh (lunas).¹²

Syarat terang dan tunai dalam jual beli tanah seringkali sulit untuk dilaksanakan secara langsung, oleh karena itu para pihak membuat PPJB terlebih dahulu sebelum dilaksanakannya jual beli tanah di hadapan PPAT. Dasar-dasar dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli yaitu sebagai berikut:

1. Sertipikat masih dalam proses pemecahan
2. Sertipikat belum dibalik nama
3. Tanah belum bersertipikat
4. Pembeli hanya mampu melakukan pembayaran secara bertahap/belum dilakukan pelunasan harga tanah
5. Objek tanah atau bangunan masih dalam pembangunan atau direnovasi, dan lain sebagainya.¹³

Dengan dibuatnya PPJB, objek jual beli yang diperjanjikan belum berpindah kepemilikannya dari penjual kepada pembeli. Hal ini dikarenakan tujuan dari dibuatnya PPJB yaitu untuk memastikan objek yang akan diperjualbelikan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain dan meminimalisir terjadinya sengketa diantara para pihak.¹⁴ Ketika syarat-syarat dalam jual beli telah terpenuhi, maka para pihak harus membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.

PPJB yang dibuat oleh para pihak dapat dituangkan dalam akta autentik maupun akta dibawah tangan. Berdasarkan Pasal 1874 KUHPdata, akta dibawah tangan merupakan tulisan-tulisan atau surat-surat yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa perantara seorang pegawai umum.¹⁵ Sebuah akta dibawah tangan hanya memiliki

⁹ R. Juli Moertiono, "Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pengkayaan dan Jasa Tenaga Kerja Antara PT Sinat Jaya Pura Abadi dan PT Asianfast Marine Industries," *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat* 18 (Mei 2019), hlm. 130.

¹⁰ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, (Surabaya: CV Jakad Media Publishing, 2019), hlm. 11.

¹¹ Dodi Oktarino, *Serba Serbi Hukum Bisnis*, (Jakarta: E-Cipta Mandiri, 2021), hlm. 32.

¹² Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer, Kiat-Kiat Cerdas, Murah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2010), hlm.16.

¹³ Oktarino, *Serba Serbi...*, hlm. 32

¹⁴ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum...*, hlm. 12.

¹⁵ KUHPdata, Ps. 1874.

kekuatan pembuktian seperti halnya akta autentik jika tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuatnya atau menandatangani.¹⁶

Sedangkan akta autentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara merupakan “suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”¹⁷ Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, maka yang disebut sebagai akta autentik harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Harus dibuat “oleh” atau “di hadapan” seorang pejabat umum
2. Harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
3. Pejabat umum oleh- atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.¹⁸

Ketiga syarat sebagaimana tersebut di atas wajib dipenuhi agar suatu dapat disebut sebagai akta autentik. Jika salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara, akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.¹⁹

Suatu akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris pada hakekatnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang dimuat di dalamnya. Kekuatan pembuktian yang sempurna ini meliputi:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)
2. Kekuatan pembuktian formal (*Formele Bewijskracht*)
3. Kekuatan Pembuktian material (*Materiele Bewijskracht*)²⁰

Dengan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka isi akta autentik oleh hakim harus dianggap benar, kecuali terdapat bukti perlawanan atau ketidakbenarannya dapat dibuktikan.²¹

Guna untuk menjamin kepastian hukum dari berlangsungnya PPJB, tidak jarang para pihak memilih untuk membuat PPJB dalam bentuk akta autentik. Hal ini dikarenakan akta autentik dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu notaris. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 *jo.* Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan notaris (selanjutnya disebut UUJN), notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik.²² Sebagai pejabat umum, notaris telah

¹⁶ Abdul Rahman Saleh, Iur Adnan Buyung Nasution dan Stewart Fenwick, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, cet. 2, (Jakarta: Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, 2007), hlm. 135.

¹⁷ KUHPerdara, Ps. 1868.

¹⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 5, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm.48.

¹⁹ KUHPerdara, Ps. 1869.

²⁰ Lumban Tobing, *Peraturan...*, hlm.55.

²¹ Christin Sasauw, “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris,” *Lex Privatum III* (Januari-Maret 2015), hlm. 98.

²² Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117, TLN No. 4432 *jo.* *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3, TLN No. 5491, (selanjutnya disebut UUJN), Ps 1 ayat (1).

memenuhi persyaratan yang ditentukan dan telah mendapatkan kewenangan dari negara secara atributif untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara, khusus di bidang hukum perdata untuk membuat alat bukti autentik (akta autentik).

Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib tunduk pada UUJN. Kewajiban notaris dirumuskan dalam Pasal 16 UUJN. Salah satu kewajiban notaris yaitu wajib bertindak saksama dalam menjalankan jabatannya sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.²³ Saksama berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki pengertian teliti, cermat, dan tepat benar.²⁴ Berdasarkan pengertian tersebut, maka notaris dalam menjalankan jabatannya dan membuat akta autentik harus teliti dan cermat. Hal ini guna untuk menjaga kepentingan pihak yang melakukan perbuatan hukum dan tidak merugikan pihak yang membuat akta kepadanya.

Pada kenyataannya masih terdapat notaris yang lalai dalam menjalankan jabatannya. Seperti contohnya tindakan yang dilakukan oleh Notaris DA dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1069 K/Pdt/2020. Dalam putusan ini, Notaris DA membuat Akta PPJB Nomor 07 tanggal 15 April 2015 (Akta PPJB) antara DJE dengan ARF. Pada tanggal 25 Mei 2017, DJE meninggal dunia. Dikarenakan DJE meninggal dunia terlebih dahulu, sementara PPJB antara DJE dan ARF belum selesai karena belum membuat AJB di hadapan PPAT, DEN, TIN, DS, HA, HER, dan AG (selanjutnya disebut XX) selaku keseluruhan ahli waris dari DJE melanjutkan PPJB antara DJE dan ARF.

XX meminta pembatalan PPJB. Hal ini dikarenakan XX menganggap Akta PPJB tersebut cacat hukum, dimana terdapat perbedaan nomor persil dalam Buku C Desa dengan nomor persil dalam Akta PPJB. Dengan adanya perbedaan nomor persil tersebut, XX menganggap bahwa objek dari perjanjian tersebut tidak sesuai dengan kepemilikan tanah yang dimiliki oleh DJE. Padahal, objek yang dimaksud dalam nomor persil tersebut sama dan memiliki batas-batas yang sama.²⁵ Perbedaan nomor persil tersebut disebabkan karena Notaris DA tidak saksama dalam menuangkan nomor persil ke dalam Akta PPJB.

Selain kelalaian dalam penuangan nomor persil, Notaris DA juga melakukan kelalaian karena menerbitkan Surat Pernyataan tertanggal 4 Desember 2017 (Surat Pernyataan). Notaris DA yang bukan merupakan pihak dalam Akta PPJB tidak mempunyai kepentingan untuk membuat Surat Pernyataan. Dengan dibuatnya Surat Pernyataan, maka Notaris DA seolah-olah menunjukkan bahwa ia merupakan pihak dalam Akta PPJB. Padahal notaris seharusnya dalam membuat akta *partij*²⁶ hanya mengkonstantir mengenai hal-hal yang dikehendaki oleh kedua belah pihak untuk dituangkan dalam akta.²⁷

²³ *Ibid.*, Ps. 16 ayat (1) huruf a.

²⁴ Yandianto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet. 6, (Bandung: M2S Bandung, 2001), hlm. 512.

²⁵ Pengadilan Tinggi Bandung, *Putusan No. 343/PDT/2019/PT.BDG.*

²⁶ Akta *partij* atau disebut akta pihak merupakan akta yang dibuat di hadapan pejabat umum, dimana berisi uraian, keterangan, maupun pernyataan dari para pihak yang diceritakan di hadapan Pejabat umum. Para pihak dalam hal ini berkeinginan agar keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta autentik. Lihat Oemar Moechthar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, cet. 1, (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), hlm. 23.

²⁷ Oemar Moechthar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, cet. 1, (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), hlm. 24.

Dengan adanya Surat Pernyataan, terdapat keterangan yang berbeda mengenai jumlah uang yang telah diterima oleh DJE pada pembayaran tahap pertama. Dalam Surat Pernyataan diterangkan bahwa jumlah uang yang telah diterima oleh DJE adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Sedangkan dalam isi Akta PPJB, jumlah uang yang telah diterima oleh DJE adalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).²⁸

Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa Akta PPJB batal demi hukum karena syarat objektif suatu hal tertentu sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata tidak terpenuhi. Selain itu, hakim menghukum XX agar mengembalikan dana yang telah diterima oleh DJE sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada ARF. Jumlah pengembalian dana tersebut didasarkan pada Surat Pernyataan yang dibuat oleh Notaris DA tanpa dimintakan oleh para pihak. Dimana dalam Surat Pernyataan tersebut dinyatakan bahwa jumlah uang yang telah diterima adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Dalam putusan ini, hakim juga menghukum Notaris DA untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.²⁹

Perbuatan Notaris DA sebagaimana terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1069 K/Pdt/2020 tersebut di atas tentu sangat merugikan bagi pihak-pihak dalam akta. Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan pembahasan berkaitan dengan akibat hukum dan tanggung jawab Notaris DA atas kelalaian yang dilakukannya dalam pembuatan Akta PPJB. Dimana Notaris DA melakukan kesalahan dalam menuangkan nomor persil ke dalam Akta PPJB serta membuat Surat Pernyataan seolah-olah ia merupakan pihak dalam Akta PPJB.

2. PEMBAHASAN

2.1 Akibat Hukum Dari Kelalaian Notaris Yang Salah Memasukkan Nomor Persil Ke Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berkaitan Dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1069 K/Pdt/2020

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1069 K/Pdt/2020, XX selaku keseluruhan ahli waris DJE ingin membatalkan PPJB. Hal ini dikarenakan XX menganggap Akta PPJB yang dibuat oleh Notaris DA cacat hukum karena terdapat perbedaan nomor persil dalam Buku C Desa dengan nomor persil dalam Akta PPJB. Berikut merupakan perbedaan nomor persil dalam Buku C Desa dan dalam Akta PPJB:

Perbedaan Nomor Persil dalam Buku C Desa dan Akta PPJB

No.	Buku C Desa	Akta PPJB
1.	Tanah seluas 4.200 m ² . Persil Nomor: 207 S. IV Kohir/C Desa 3261/97	Tanah seluas 4.200 m ² . Persil Nomor: 207 S. VI Kohir/C Desa 3261/97
2.	Tanah seluas 13.700 m ² . Persil Nomor: 207 S. IV Kohir/C Desa 3261/97	Tanah seluas 13.700 m ² . Persil Nomor: 207 S. VI Kohir/C Desa 3261/97
3.	Tanah seluas 4.800 m ² . Persil Nomor: 200 D. V Kohir/C Desa 3261/97	Tanah seluas 4.800 m ² . Persil Nomor: 207 S. VI Kohir/C Desa 3261/97

²⁸ Pengadilan Tinggi Bandung, *Putusan No. 343/PDT/2019/PT.BDG.*

²⁹ Mahkamah Agung, *Putusan No. 1069 K/Pdt/2020.*

4.	Tanah seluas 10.000 m ² , Persil Nomor: 200 D. V Kohir/C Desa 3261/97	Tanah seluas 10.000 m ² , Persil Nomor: 207 S. VI Kohir/C Desa 3261/97
----	--	---

Sumber: Penulis, diolah dari berbagai sumber

Berdasarkan sebagaimana tersebut di atas, dapat dilihat bahwa Notaris DA telah menuliskan luas tanah dengan benar, namun Notaris DA melakukan kesalahan dalam menuangkan nomor persil. Dimana kesalahannya tersebut mengakibatkan adanya perbedaan penulisan nomor persil dalam Buku C Desa dengan Akta PPJB.

Kelalaian notaris dalam penuangan nomor persil dalam Akta PPJB yaitu, untuk tanah seluas 4.200 M² dan 13.700 M², seharusnya dituliskan “S.IV”, namun dalam Akta PPJB Notaris DA menuliskan “S.VI”. Sedangkan untuk tanah seluas, 4.800 M² dan 10.000 M², seharusnya dituliskan “200 D.V”, namun dalam Akta PPJB dituliskan “207 S.VI”. Padahal, objek yang dimaksud oleh nomor persil tersebut adalah sama dan memiliki batas-batas yang sama. Dapat dikatakan demikian karena sebelum membuat PPJB, DJE beserta XX telah berulang kali secara bersama-sama menunjukkan lokasi beserta batas-batas tanah miliknya yang hendak dijual kepada ARF. Selain itu, XX juga secara tegas mengakui batas-batas tanah objek PPJB yang ditunjukkan oleh ARF sesuai dengan data tanah³⁰

Melihat hal tersebut, Notaris DA telah melakukan kelalaian dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Dimana ia tidak bertindak saksama dalam membuat akta autentik. Ketentuan untuk menjalankan jabatannya secara saksama dituangkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yaitu: dalam menjalankan jabatannya notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam perbuatan hukum.³¹ Saksama memiliki pengertian teliti, cermat, dan tepat benar.³² Dengan salah memasukkan nomor persil kedalam Akta PPJB artinya Notaris DA tidak saksama dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris.

Disamping melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, Notaris DA juga tidak menjunjung prinsip kehati-hatian dalam membuat akta autentik. Dalam membuat akta autentik, notaris seharusnya selalu menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Dimana notaris harus mempertimbangkan terlebih dahulu kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi guna untuk menghindari terjadinya permasalahan dikemudian hari.³³ Untuk menjunjung prinsip kehati-hatian, Notaris DA seharusnya menyediakan waktu yang cukup untuk membuat Akta PPJB. Hal ini bertujuan agar Notaris DA dapat lebih berhati-hati, tidak terburu-buru, dan lebih teliti dalam menuangkan segala sesuatu yang diinginkan oleh para pihak ke dalam Akta PPJB.

Dalam kasus ini, kesalahan yang dilakukan Notaris DA yaitu berkenaan dengan ketidakhati-hatian dalam meneliti kesalahan penulisan nomor persil dalam Akta PPJB yang dibuatnya. Notaris seharusnya dapat mengetahui mengenai adanya kesalahan penulisan ketika sedang menyusun akta tersebut sebelum dibacakan kepada para pihak. Dalam menyusun akta autentik notaris seharusnya mengecek dan mencocokkan isi akta

³⁰ Pengadilan Tinggi Bandung, *Putusan No. 343/PDT/2019/PT.BDG.*

³¹ UUJN, Ps 16 ayat (1) huruf a.

³² Yandianto, *Kamus Umum...*, hlm. 512.

³³ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, ed.1, cet.1, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 235.

tersebut dengan dokumen-dokumen yang berkaitan, baik identitas para pihak (nomor Kartu Tanda Penduduk), nomor sertipikat, dan lain sebagainya. Hal ini bertujuan jika ditemukan kesalahan, notaris dapat segera untuk memperbaiki akta tersebut.

Disamping itu, ketika sedang membacakan akta autentik kepada para pihak dan saksi-saksi, notaris seharusnya melihat, mengecek, dan mencocokkan dokumen asli maupun dokumen lain yang akan dilekatkan pada Akta PPJB dengan yang tertulis dalam akta. Hal ini bertujuan agar hal-hal yang dinyatakan dalam akta adalah benar dan sesuai dengan dokumen-dokumen yang diperlihatkan oleh para pihak yang bersangkutan. Dalam kasus ini Notaris DA seharusnya melakukan pengecekan terhadap dokumen yang berkenaan dengan objek perjanjian, yaitu melakukan pengecekan terhadap nomor persil. Apabila ketika membacakan Akta PPJB Notaris DA menemukan kesalahan penulisan pada nomor persil, maka dapat segera melakukan *renvoi* untuk memperbaikinya.

Prinsip kehati-hatian yang tidak dijalankan oleh notaris akan menyebabkan permasalahan hukum yang merugikan para pihak yang bersangkutan. Dalam kasus ini, permasalahan yang timbul yaitu berupa kesalahan penulisan nomor persil dalam Akta PPJB. Kelalaian Notaris DA yang salah memasukkan nomor persil ke dalam Akta PPJB tidak semata-mata dapat diperbaiki begitu saja, akan tetapi kesalahan tersebut menimbulkan suatu akibat hukum yang sangat berpengaruh bagi kelangsungan suatu perjanjian. Hal ini dikarenakan dalam membuat suatu perjanjian harus dipenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal”³⁴

Dalam putusan ini, PPJB yang dilakukan oleh DJE dengan ARF telah memenuhi syarat subjektif sahny suatu perjanjian sebagaimana poin 1 dan poin 2 tersebut di atas. Hal ini dikarenakan Akta PPJB yang dibuat oleh DJE dan ARF didasarkan pada kesepakatan di antara para pihak dan dilakukan tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan, penipuan ataupun tipu muslihat. Selain itu, dalam putusan ini, baik DJE maupun ARF dikategorikan sebagai orang yang cakap karena telah dewasa dan mencapai usia lebih dari 21 tahun³⁵ serta tidak ditaruh dibawah pengampunan karena dalam keadaan dungu, sakit otak, mata gelap, atau yang hanya terkadang cakap menggunakan pikirannya sebagaimana terdapat dalam Pasal 433 KUHPerdara.³⁶

Mengenai syarat objektif sahny suatu perjanjian, dalam PPJB telah terpenuhi syarat suatu sebab yang halal sebagaimana terdapat dalam poin 4 tersebut di atas. Hal ini dikarenakan PPJB yang dibuat oleh DJE dan ARF telah dibuat sesuai dengan hukum, tidak bertentangan dengan undang-undang, tidak melanggar kesusilaan, dan ketertiban umum.³⁷ Akan tetapi, dalam putusan ini syarat objektif suatu hal tertentu sebagaimana terdapat dalam poin 3 tidak terpenuhi. Hal ini dikarenakan Notaris DA melakukan kelalaian dalam menuangkan nomor persil ke dalam Akta PPJB. Berdasarkan hal

³⁴ KUHPerdara, Ps. 1320.

³⁵ *Ibid.*, Ps. 330.

³⁶ *Ibid.*, Ps. 433.

³⁷ Sembiring Meliala, *Hukum Perdata...*, hlm. 174.

tersebut, maka objek perjanjian dalam Akta PPJB tersebut tidak memenuhi syarat suatu hal tertentu. Dimana suatu hal tertentu memiliki pengertian bahwa objek dari perjanjian harus dapat ditentukan secara pasti kualitas maupun kuantitasnya serta merupakan barang yang dapat diperdagangkan.³⁸

Tanah merupakan suatu barang yang dapat diperdagangkan, akan tetapi dengan adanya perbedaan nomor persil dalam Buku C Desa dengan Akta PPJB, maka objek perjanjian tersebut menjadi tidak pasti. Hal ini dikarenakan nomor persil menunjukkan letak tanah, pemilik tanah, serta luas tanah yang bersangkutan, oleh karena itu nomor persil merupakan nomor induk tanah yang tidak dapat diubah-ubah dan merupakan bukti mengenai letak tanah dalam suatu blok pada catatan Buku C Desa setempat.³⁹ Dalam Buku C Desa di dalamnya terdapat nomor persil yang menunjukkan letak suatu tanah dalam pembagiannya atau disebut blok. Contohnya: terdapat suatu tanah luasnya 1 hektar, tanah tersebut terbagi menjadi beberapa bagian (persil 1, persil 2, persil 3, dan persil 4) yang pemiliknya dan luas tanahnya berbeda satu sama lain.⁴⁰ Dengan nomor persil, dapat dibedakan antara tanah darat atau tanah sawah serta tercatat secara pasti nama pemilik awal sampai dengan nama pemilik terakhir tanah tersebut.⁴¹

Perbedaan penulisan nomor persil yang disebabkan karena kelalaian Notaris DA dalam membuat Akta PPJB bukan merupakan kesalahan yang sepele. Hal ini dikarenakan kesalahan penulisan nomor Persil pada tanah yang belum terdaftar bukan merupakan suatu kesalahan administratif yang dapat diperbaiki oleh pihak-pihak dalam perjanjian, melainkan nomor tersebut menunjukkan identitas dari tanah yang hendak diperjualbelikan.⁴²

Dengan berbedanya nomor persil dalam buku C Desa dengan akta PPJB, tentu menyebabkan objek dalam perjanjian tersebut menjadi kabur dan tidak jelas identitasnya. Dengan kaburnya objek perjanjian dalam Akta PPJB tersebut, maka syarat objektif sahnyanya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara menjadi tidak terpenuhi. Syarat objektif yang dimaksud dalam hal ini yaitu suatu hal tertentu. Dalam hal syarat objektif sahnyanya suatu perjanjian tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Suatu perjanjian yang batal demi hukum dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi perikatan hukum.⁴³

PPJB yang dibuat antara DJE dan ARF batal demi hukum, sehingga dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi perikatan hukum di antara para pihak. Berdasarkan hal tersebut, maka perjanjian antara DJE dan ARF tidak mengikat karena dianggap tidak pernah ada. Dengan tidak mengikatnya perjanjian itu, maka Akta PPJB yang ada juga menjadi tidak berarti dan tidak mengikat. Hal ini dikarenakan perjanjian yang batal demi

³⁸ Dadang Sukandar, *Panduan Membuat Kontrak Bisnis*, cet.1, (Jakarta, Visimedia, 2017), hlm. 38-39.

³⁹ Mahkamah Agung, *Putusan No. 1069 K/Pdt/2020*.

⁴⁰ Edy Suparyono, "Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah Di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur," (Tesis Magister Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), hlm.19-20.

⁴¹ Mahkamah Agung, *Putusan No. 1069 K/Pdt/2020*.

⁴² *Ibid.*

⁴³ Sasauw, "Tinjauan Yuridis...", hlm. 107.

hukum dan dianggap tidak pernah ada tersebut merupakan dasar dari pembuatan Akta PPJB antara DJE dan ARF.

Selain sebagaimana tersebut di atas, berkenaan dengan Akta PPJB yang dibuat di hadapan Notaris DA, kekuatan pembuktian Akta PPJB yang merupakan akta autentik menjadi terdegradasi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan dibawah tangan. Hal ini dikarenakan berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara, dinyatakan bahwa:

“Suatu akta yang karena tidak berkuasanya atau tidak cakupnya pegawai dimaksud, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”⁴⁴

Akta PPJB menjadi terdegradasi sebagaimana terdapat dalam Pasal 1869 KUHPerdara karena Notaris DA yang salah dalam memasukkan nomor persil ke dalam Akta PPJB menyebabkan objek perjanjian dalam Akta PPJB tersebut menjadi keliru. Objek perjanjian yang keliru menyebabkan adanya cacat bentuk dalam Akta PPJB. Cacat bentuk yang dimaksud disini bukan sekedar cacat bentuk karena tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 38 UUJN. Cacat bentuk yang dimaksud dalam kasus ini yaitu cacat bentuk karena adanya objek perjanjian yang keliru dalam Akta PPJB.

Dalam kasus ini, objek perjanjian dalam Akta PPJB keliru karena Notaris DA salah memasukkan nomor persil ke dalam Akta PPJB. Penulisan objek perjanjian yang keliru mengakibatkan materi dan isi akta menjadi keliru. Hal ini dikarenakan isi akta berisi kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan. Dimana kehendak dan keinginan tersebut dikonstantir oleh notaris dalam isi akta. Dengan salah menuliskan nomor persil, maka isi akta yang notabene merupakan bagian dari badan akta dalam Akta PPJB menjadi salah dan tidak sesuai dengan keinginan dari para pihak. Kesalahan isi akta tersebut menunjukkan bahwa Akta PPJB mengandung cacat bentuk pada bagian badan akta, oleh karena itu berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara, Akta PPJB ini menjadi terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi tulisan dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.

Berbedanya isi akta dengan keinginan dari para pihak menunjukkan adanya ketidakbenaran isi dari perjanjian. Notaris dalam menjalankan jabatannya seharusnya mengkonstantir keinginan/keterangan dari para pihak yang berkepentingan dalam isi akta. Dimana notaris menjamin kebenaran material dari akta autentik yang dibuatnya sepanjang yang diterangkan oleh para penghadap.⁴⁵ Apabila para pihak memberikan keterangan yang salah atau berbeda, maka kebenaran selain yang disampaikan kepada notaris bukan merupakan tanggung jawabnya.⁴⁶

Dalam kasus ini, para pihak telah menerangkan bahwa tanah yang hendak dijual adalah 4 (empat) bidang tanah seluas 32.700 m² (tiga puluh dua ribu tujuh ratus meter persegi) dengan nomor persil sebagaimana tercantum dalam Buku C Desa. Selain itu, para pihak juga telah menunjukkan berkas-berkas yang berkenaan dengan objek

⁴⁴KUHPerdara, Ps. 1869.

⁴⁵ Della Kartika Sari, Mohamad Fajri Mekka Putra dan Widodo Suryandono, “Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Notaris Yang Bertentangan Dengan Kebenaran Materiil (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1168 K/Pdt/2016),” *Indonesian Notary 1* (2019), hlm. 10.

⁴⁶ Lumban Tobing, *Peraturan...*, hlm. 59-60.

perjanjian. Pada kenyataannya, Notaris DA menuliskan nomor persil secara keliru dalam Akta PPJB. Hal ini menunjukkan bahwa dalam kasus ini Notaris DA tidak menjamin kebenaran material mengenai apa yang diterangkan oleh para pihak. Padahal, notaris seharusnya menjamin kebenaran material dari akta autentik yang dibuatnya sepanjang yang diterangkan oleh para pihak.⁴⁷ Dalam kasus ini, objek perjanjian yang diterangkan oleh penghadap kepada Notaris DA menjadi berbeda dengan objek perjanjian yang dituliskan di dalam Akta PPJB karena terdapat kesalahan dalam penulisan nomor persil. Berdasarkan hal tersebut, maka akibat hukum terhadap Notaris DA yaitu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban berkenaan dengan hal tersebut.

Selain kelalaian dalam penulisan nomor persil, Notaris DA juga melakukan kesalahan karena membuat Surat Pernyataan tertanggal 4 Desember 2017 (Surat Pernyataan). Dimana Surat Pernyataan tersebut dibuat tanpa dikehendaki dan dimintakan oleh para pihak. Dalam Surat Pernyataan tersebut, dinyatakan bahwa jumlah uang yang telah diterima oleh DJE adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Padahal dalam Akta PPJB, jumlah uang yang telah diterima oleh DJE dituliskan sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah). Dimana mengenai penerimaan uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) tersebut dipertegas dengan adanya bukti berupa 3 (tiga) kuitansi penyerahan dan penerimaan pembayaran.

Notaris DA dalam hal ini tidak berwenang untuk membuat Surat Pernyataan. Hal ini dikarenakan Notaris DA bukan merupakan pihak dalam perjanjian. Dimana dalam membuat Akta PPJB yang notabene merupakan akta *partij*, para pihak yang berkepentingan harus menerangkan dan menceritakan keinginannya kepada notaris dan untuk keperluan itu datang menghadap notaris agar keinginannya dituangkan dalam suatu akta autentik.⁴⁸ Seorang notaris dalam hal ini mendengarkan keterangan dari para pihak yang bersangkutan, mengkonstantir, menyusun, dan merumuskan redaksionalnya ke dalam bentuk akta autentik, yang kemudian ditandatangani oleh para penghadap.⁴⁹ Berdasarkan hal tersebut, maka dalam membuat akta *partij* notaris hanya mengkonstantir kehendak yang diinginkan oleh para pihak dan tidak diperbolehkan untuk menjadi pihak dalam akta.

Hal ini sejalan dengan kewenangan notaris sebagaimana terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, yaitu: “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...”⁵⁰ Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut, maka kewenangan notaris dalam membuat akta autentik hanya jika diminta atau dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk membuat suatu akta, tergantung dari adanya kemauan atau kehendak para pihak yang

⁴⁷ Sari, Mohamad Fajri Mekka Putra dan Widodo Suryandono, “Pertanggungjawaban...”, hlm. 10.

⁴⁸ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, cet. 3, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 7.

⁴⁹ Moechthar, *Dasar-Dasar...*, hlm. 23.

⁵⁰ UUJN, Ps. 15 ayat (1).

akan melakukan perbuatan hukum, dan tidak mungkin notaris membuat akta autentik atas dasar keinginannya sendiri.⁵¹

Notaris DA yang membuat Surat Pernyataan jelas telah bertindak sewenang-wenang. Hal ini dikarenakan Surat Pernyataan tersebut tidak dikehendaki ataupun dimintakan oleh para pihak kepada notaris untuk dituangkan ke dalam akta maupun kedalam bentuk surat pernyataan. Dalam kasus ini Surat Pernyataan tersebut murni merupakan kehendak dari Notaris DA sendiri, oleh karena itu Notaris DA seakan-akan merupakan pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1069K/Pdt/2020 Akta PPJB yang di buat di hadapan Notaris DA dinyatakan batal demi hukum.⁵² Berdasarkan pemaparan di atas, saya setuju dengan Putusan Mahkamah Agung tersebut. Hal ini dikarenakan nomor persil merupakan nomor identitas tanah yang akan diperjualbelikan. Dengan berbedanya nomor persil dalam Buku C Desa dengan Akta PPJB, maka membuat tidak terpenuhinya syarat objektif sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dalam putusannya, Mahkamah Agung juga memutuskan untuk menghukum XX agar mengembalikan dana yang telah diterima oleh DJE yaitu sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada ARF. Hal ini didasarkan dari jawaban Notaris DA dan dikuatkan dengan Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa jumlah uang yang diterima oleh DJE adalah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Saya tidak sependapat dengan putusan hakim tersebut. Hal ini dikarenakan dasar dari pertimbangan hakim yaitu Surat Pernyataan yang merupakan suatu akta dibawah tangan. Padahal akta dibawah tangan itu tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna layaknya Akta PPJB yang merupakan akta autentik. Disamping itu, Surat Pernyataan dibuat tanpa dikehendaki ataupun dimintakan oleh para pihak kepada notaris. Melainkan Surat Pernyataan tersebut murni merupakan kehendak dari Notaris DA itu sendiri. Padahal, notaris dalam membuat suatu alat bukti (akta autentik) khususnya akta *partij*, para pihak harus menerangkan keterangan atau keinginannya kepada notaris untuk dituangkan ke dalam bentuk akta autentik.⁵³

Dengan dibuat tanpa dikehendaki oleh para pihak, serta para pihak juga tidak menandatangani dan mengakui hal yang dinyatakan oleh Notaris DA dalam Surat Pernyataan, maka dapat dikatakan bahwa Surat Pernyataan itu tidak mengikat bagi para pihak. Hal ini dikarenakan suatu akta dibawah tangan yang dijadikan alat bukti baru mengikat apabila ditandatangani dan tandatangan tersebut diakui oleh para pihak. Surat Pernyataan yang tidak dikehendaki dan tidak ditandatangani oleh para pihak pada hakekatnya tidak dapat dijadikan alat bukti yang mengikat untuk membuktikan bahwa uang yang telah diterima oleh DJE adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Jumlah uang yang telah diterima oleh DJE seharusnya didasarkan pada Akta PPJB yang dibuat antara DJE dan ARF, yaitu sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima

⁵¹ Maimunah Nurlete, Winanto Wiryomartani dan Widodo Suryandono, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Palsu Berdasarkan Pelanggaran Jenis Norma Dan Sanksinya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 244/PID.B/PN.TJK)," *Indonesian Notary* 2 (2020), hlm. 382.

⁵² Mahkamah Agung, *Putusan No. 1069 K/Pdt/2020*.

⁵³ Moechthar, *Dasar-Dasar ...*, hlm. 23.

ratus juta rupiah). Hal ini dikarenakan Akta PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai hal-hal yang dimuat didalamnya di antara para pihak.⁵⁴ Dimana dengan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, Akta PPJB tersebut telah memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian material.⁵⁵

Akta PPJB sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah artinya, Akta PPJB itu sebenarnya mempunyai kemampuannya sendiri untuk membuktikan bahwa ia merupakan akta autentik. Melihat dari adanya, tulisan, tanda tangan, bentuk akta, serta dibuat di hadapan pejabat umum yaitu notaris, maka Akta PPJB tersebut dianggap sebagai akta yang autentik dan tidak perlu dipertanyakan kebenarannya.⁵⁶ Selain kekuatan pembuktian lahiriah, Akta PPJB sebagai akta autentik juga memiliki kekuatan pembuktian formal. Akta PPJB tersebut menjamin kepastian tanggal, kebenaran tandatangan yang terdapat dalam akta, kebenaran identitas dari pihak yang hadir, dan tempat dimana akta tersebut dibuat karena yang membuat akta tersebut yaitu notaris yang merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik.⁵⁷

Akta PPJB mempunyai kekuatan pembuktian material, sehingga hal-hal yang dicantumkan dalam akta autentik dijamin benar oleh notaris sesuai dengan keterangan yang disampaikan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.⁵⁸ Dalam akta PPJB, jumlah uang yang telah diterima DJE pada pembayaran tahap pertama dituliskan sebanyak Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah). Berdasarkan hal tersebut, maka para pihak yaitu DJE telah menerangkan kepada notaris telah menerima pembayaran sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) pada pembayaran tahap pertama. Disamping itu, ARF juga dalam hal ini menerangkan bahwa ia telah melakukan pembayaran sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) kepada DJE. Notaris DA dalam hal ini hanya menuangkan keinginan dari para pihak dalam Akta PPJB yang merupakan akta *partij*, oleh karena itu jumlah uang yang telah diterima oleh DJE seharusnya sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah). Hal ini dikarenakan keterangan yang dimuat dalam Akta PPJB tersebut isinya mempunyai kepastian yang sebenar-benarnya di antara para pihak dan ahli waris.⁵⁹

Dalam kasus ini, hakim mengesampingkan Akta PPJB selaku akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mempertimbangkan Surat Pernyataan yang notabene merupakan surat biasa yang dibuat tanpa persetujuan dari para pihak yang berkepentingan. Selain itu, jumlah uang yang diterima oleh DJE sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang dicantumkan dalam Akta PPJB ini juga diperkuat oleh bukti 3 (tiga) kuitansi penyerahan dan penerimaan pembayaran sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).⁶⁰ Berdasarkan hal tersebut, saya tidak sependapat dengan putusan hakim yang menyatakan

⁵⁴ KUHPerdata, Ps. 1870.

⁵⁵ Lumban Tobing, *Peraturan...*, hlm.55.

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 56-57.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 57-58.

⁵⁸ *Ibid.*, hlm. 59-60.

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ Pengadilan Tinggi Bandung, *Putusan No. 343/PDT/2019/PT.BDG.*

bahwa pengembalian dana terhadap ARF hanya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Pengembalian dana terhadap ARF seharusnya sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) sesuai dengan yang tercantum dalam Akta PPJB. Hal ini dikarenakan Akta PPJB merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Selain itu, jumlah uang tersebut juga didukung alat bukti lain berupa 3 (tiga) buah kuitansi.

2.2 Tanggung Jawab Notaris Atas Kelalaian Yang Dilakukannya Berkaitan Dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1069 K/Pdt/2020

Dalam kasus ini, Notaris DA telah melanggar kewajibannya sebagaimana terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yaitu tidak saksama dalam membuat Akta PPJB. Notaris DA salah memasukkan nomor persil dalam Akta PPJB. Atas perbuatannya tersebut, Notaris DA dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata. Tanggung jawab perdata yang dapat dimintakan kepada Notaris DA yaitu berupa pengenaan ganti atas biaya, rugi, dan bunga. Dimana tanggung jawab perdata ini dapat dikenakan terhadap notaris apabila para pihak yang merasa dirugikan menggugat notaris yang bersangkutan ke pengadilan.⁶¹

Dalam kasus ini, para pihak yang dirugikan dapat meminta pertanggungjawaban perdata kepada notaris dengan mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPperdata. Dimana dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”⁶² Agar dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPperdata harus dipenuhi seluruhnya. Unsur-unsur yang harus dipenuhi, yaitu:⁶³

1. Ada perbuatan melawan hukum
2. Ada unsur kesalahan
3. Ada kerugian yang ditimbulkan, dan
4. Ada hubungan sebab-akibat (kausal) antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul.

Perbuatan Notaris DA yang salah dalam memasukkan nomor persil dalam Akta PPJB dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Unsur pertama dari perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan melawan hukum itu sendiri. Dalam kasus ini, Notaris DA telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam UUJN.⁶⁴ Dimana ketentuan yang dilanggar oleh Notaris

⁶¹ Boysal Parulian Sihombing, “Unsur Perbuatan Melawan Yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta,” (Tesis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2016), hlm. 112-113.

⁶² KUHPperdata, Ps. 1365.

⁶³ Samuel M. P. Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Grasindo, 2010), hlm. 30.

⁶⁴ Gita Anggreina Kamagi, “Perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya,” *Lex Privatum VI* (Juli 2018), hlm. 60.

DA yaitu ketentuan sebagaimana terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yaitu tidak saksama dalam membuat Akta PPJB.”⁶⁵

Unsur kedua yang terpenuhi yaitu adanya unsur kesalahan. Unsur kesalahan dibuktikan dengan adanya kelalaian Notaris DA dalam menuliskan nomor persil dalam Akta PPJB. Dimana untuk tanah seluas 4.200 M² dan 13.700 M², seharusnya dituliskan “S.IV”, namun dalam Akta PPJB dituliskan “S.VI”, dan untuk tanah seluas, 4.800 M² dan 10.000 M², seharusnya dituliskan “200 D.V”, namun dalam Akta PPJB dituliskan “207 S.VI”. Melihat hal tersebut, maka nomor persil dalam Akta PPJB dan Buku C Desa menjadi berbeda. Hal ini tentu menyebabkan objek dari perjanjian ini menjadi keliru karena nomor persil menunjukkan letak tanah, pemilik tanah, luas tanah, dan merupakan bukti dasar mengenai letak tanah dalam suatu blok pada catatan Buku C Desa setempat.⁶⁶

Unsur ketiga dari perbuatan melawan hukum yang terpenuhi yaitu adanya kerugian yang ditimbulkan. Dalam putusan ini PPJB yang dibuat oleh para pihak dinyatakan batal demi hukum, oleh karena itu PPJB tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi perikatan hukum.⁶⁷ Berdasarkan hal tersebut, terdapat kerugian yang ditimbulkan bagi XX maupun ARF. Dimana kerugian tersebut mencakup kerugian material maupun kerugian imaterial. Kerugian material yang dialami oleh ARF yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Dimana kerugian tersebut dikarenakan ia telah membayar harga tanah sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta PPJB yang dibuat di hadapan Notaris DA dan berdasarkan 3 (tiga) buah kuitansi, namun dalam putusannya hakim memutuskan bahwa pengembalian dana yang diberikan kepada ARF hanya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Disamping kerugian material, terdapat kerugian imaterial yang dialami oleh ARF. Dimana kerugian imaterial ini merupakan kerugian yang tidak dapat diukur dengan uang. Dalam kasus ini ARF mengalami kerugian imaterial, yaitu menghabiskan waktu untuk berperkara di pengadilan kurang lebih 2 tahun, PPJB yang dibuat pada akhirnya menjadi batal demi hukum, jual beli tanah antara DJE dan ARF tidak dapat dilaksanakan, dan ARF pada akhirnya tidak dapat membeli tanah tersebut. Padahal, dalam hal ini ARF menginginkan PPJB tersebut ditindaklanjuti dengan jual beli tanah di hadapan PPAT. Disamping itu, selama waktu pelaksanaan PPJB, seharusnya uang yang telah dibayarkan sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) itu dapat dimanfaatkan untuk hal lain seperti untuk investasi, bisnis, melakukan perikatan dengan pihak lain, membeli tanah di tempat lain, mendapatkan bunga bank hasil deposito, dan lain sebagainya. Dengan membayar biaya tahap pertama sebagaimana terdapat dalam Akta PPJB, uang tersebut tidak dapat digunakan.

Kerugian yang dialami oleh XX yaitu berupa kerugian imaterial. Dimana kerugian immaterial tersebut berupa hilangnya kesempatan XX untuk mendapatkan uang hasil penjualan tanah dan menghabiskan waktu kurang lebih 2 tahun untuk berperkara. Padahal XX dalam hal ini sangat membutuhkan uang tersebut dan ingin jual beli tanah tersebut terjadi. Bahkan dalam putusannya, hakim menghukum XX untuk mengembalikan uang

⁶⁵ UUJN, Ps. 16 ayat (1) huruf a.

⁶⁶ Mahkamah Agung, *Putusan No. 1069 K/Pdt/2020*.

⁶⁷ Sasauw, “Tinjauan Yuridis...”, hlm. 107.

yang telah diterima oleh ayahnya yaitu DJE pada pembayaran tahap pertama kepada ARF karena PPJB tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Unsur keempat dari perbuatan melawan hukum yaitu adanya hubungan sebab-akibat (kausal) antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul. Dalam kasus ini, terdapat hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul. Notaris DA yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yaitu tidak saksama dalam membuat PPJB mengakibatkan PPJB tersebut menjadi batal demi hukum karena melanggar syarat objektif sahnyanya suatu perjanjian. Dengan batal demi hukum PPJB tersebut, maka menyebabkan adanya kerugian material dan imaterial bagi ARF dan kerugian imaterial bagi XX. Jikalau Notaris DA membuat Akta PPJB tersebut dengan saksama, teliti, cermat dan tidak menyebabkan adanya perbedaan nomor persil dalam Akta PPJB dan Buku C Desa, maka kerugian tersebut tidak akan terjadi kepada ARF dan XX karena perjanjian tersebut tidak akan dibatalkan dan tetap berlangsung hingga membuat AJB di hadapan PPAT.

Keempat unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara dipenuhi oleh Notaris DA. Melihat hal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa Notaris DA telah melakukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan hal tersebut, maka Notaris DA yang melakukan perbuatan melawan hukum harus bertanggung jawab atas perbuatannya dengan mengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikan.⁶⁸ Tanggung jawab yang dimaksud dalam hal ini yaitu tanggung jawab perdata, yaitu Notaris DA akan dikenakan tanggung jawab berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada pihak yang dirugikan.

Untuk memintakan pertanggungjawaban perdata kepada Notaris DA, maka pihak yang merasa dirugikan atas perbuatannya harus mengajukan gugatan terlebih dahulu ke pengadilan.⁶⁹ Setelah gugatan diajukan di pengadilan, tidak semata-mata Notaris DA yang melakukan perbuatan melawan hukum langsung mempunyai kewajiban untuk memberikan biaya, ganti rugi, dan bunga. Hal ini dikarenakan untuk memintakan pertanggungjawaban tersebut kepada Notaris DA, maka harus didasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dimana dalam putusan tersebut hakim menghukum Notaris DA untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga. kepada orang yang merasa dirugikan.⁷⁰

Selain tanggung jawab secara perdata, Notaris DA yang salah memasukan nomor persil dalam Akta PPJB juga dapat dimintakan pertanggungjawaban administratif oleh para pihak. Dalam kasus ini, Notaris DA melakukan kesalahan dalam menuliskan nomor persil ke dalam Akta PPJB. Berdasarkan hal tersebut, dapat dilihat bahwa Notaris DA telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Dimana Notaris DA tidak saksama, teliti, cermat, tepat benar, dalam mengkonstantir keinginan para pihak dalam akta autentik.

Melihat hal tersebut di atas, Notaris DA telah melanggar kewajibannya sebagai notaris dan melakukan kesalahan dalam pelaksanaan jabatannya. Atas dasar pelanggaran tersebut, maka Notaris DA dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif.

⁶⁸ KUHPerdara, Ps. 1365.

⁶⁹ Sihombing, "Unsur Perbuatan...", hlm. 112-113.

⁷⁰ *Ibid.*

Dimana pertanggungjawaban tersebut berupa pengenaan sanksi administratif kepada notaris. Sanksi administratif sendiri memiliki pengertian yaitu hukuman yang dijatuhkan oleh pejabat yang berwenang kepada notaris karena melakukan pelanggaran terhadap hal yang diwajibkan atau memenuhi ketentuan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.⁷¹

Dalam kasus ini, Notaris DA melakukan pelanggaran terhadap kewajiban yang seharusnya ia lakukan. Notaris DA yang salah memasukkan nomor persil ke dalam Akta PPJB menunjukkan adanya ketidaksaksamaan Notaris DA dalam membuat akta autentik. Dimana Notaris DA pada saat menyusun Akta PPJB tidak mengecek dan mencocokkan nomor persil yang dituangkan dalam Akta PPJB. Apabila Notaris DA telah melakukan pengecekan pada saat membuat Akta PPJB, maka ia akan seketika menyadari bahwa penulisan nomor persil dalam Akta PPJB itu salah dan segera memperbaikinya. Selain itu, pada saat membacakan Akta PPJB kepada para pihak dan saksi-saksi Notaris DA tidak mencocokkan dengan dokumen asli atau dokumen yang berkaitan dengan nomor persil tersebut. Hal ini dikarenakan kesalahan penulisan nomor persil ini tetap terjadi dan terlewatkan oleh notaris. Padahal, apabila notaris menemukan kesalahan penulisan nomor persil ketika sedang membacakan Akta PPJB, Notaris DA dapat melakukan *renvoi*. Dimana berdasarkan Pasal 48 ayat (2) UUJN, perubahan terhadap isi akta itu dapat dilakukan dan sah jika diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan notaris.⁷²

Dengan ketidaksaksamaannya dalam membuat Akta PPJB, Notaris DA membuat objek perjanjian dalam Akta PPJB tersebut menjadi keliru. Dalam Putusan ini, hakim menyatakan PPJB antara DJE dan ARF batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata. Melihat hal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa batal demi hukum PPJB tersebut disebabkan karena kelalaian Notaris DA yang tidak saksama dalam menjalankan kewajibannya sebagai notaris. Disamping tidak saksama, Notaris DA juga melampaui kewenangannya karena membuat Surat Pernyataan yang tidak dikehendaki oleh para pihak. Dimana surat pernyataan ini menimbulkan kerugian bagi ARF karena berdasarkan putusan hakim, jumlah pengembalian dana hanya sebesar Rp500.000.00,00 (lima ratus juta rupiah). Padahal dalam Akta PPJB dinyatakan bahwa jumlah uang yang telah dibayarkan oleh ARF adalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).

Dengan batal demi hukum PPJB yang dibuat antara DJE dan ARF, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. ARF sebagai pihak yang membeli tanah, mengalami kerugian-kerugian material dan imaterial dikarenakan tindakan yang dilakukan oleh Notaris DA. Dimana kerugian-kerugian tersebut berupa hilangnya kesempatan untuk membeli tanah tersebut, jumlah pengembalian uang yang tidak sesuai dengan jumlah uang yang dibayarkan, menghabiskan waktu 2 (dua) tahun untuk berperkara, hilangnya kesempatan untuk membeli tanah lain, tidak dapat menggunakan dana yang telah dibayarkan untuk investasi, deposito, dan tidak memperoleh bunga bank.

⁷¹ Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris, Permenkumham No. 61 Tahun 2016 (selanjutnya disebut Permenkumham No. 61 tahun 2016), Ps. 1 ayat (1).

⁷² UUJN, Ps. 48 ayat (2).

Disamping kerugian yang dialami oleh ARF, XX selaku ahli waris dari DJE juga mengalami kerugian karena Notaris DA tidak saksama dalam menuliskan nomor persil. Dimana dengan batal demi hukum PPJB yang dibuat, maka XX menjadi tidak memperoleh penghasilan dari penjualan tanah tersebut, tidak dapat menjual tanahnya itu, dan mengabdikan waktu 2 (dua) tahun untuk berperkara di pengadilan. Bahkan XX selaku ahli waris dari DJE harus mengembalikan dana yang telah diterima DJE pada pembayaran tahap pertama.

Melihat kerugian-kerugian yang dialami oleh XX maupun ARF, maka dapat dikatakan perbuatan Notaris DA yang tidak saksama itu sangat merugikan para pihak dan dapat dikategorikan sebagai pelanggaran berat. Hal ini dikarenakan disamping menimbulkan kerugian bagi para pihak, Notaris DA juga membuat Akta PPJB menjadi batal demi hukum karena ia tidak saksama dalam menuangkan objek perjanjian dalam Akta PPJB. Seorang Notaris seharusnya selalu menjaga prinsip kehati-hatian dan saksama dalam membuat akta autentik. hal ini guna agar kepercayaan masyarakat terhadap notaris tetap tinggi dan masyarakat tidak ragu untuk membuat akta kepada notaris.⁷³

Berdasarkan Pasal 16 ayat (11) UUJN, Notaris DA yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dapat dikenakan sanksi, yaitu:

“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”⁷⁴

Berkenaan dengan pengenaan sanksi administratif terhadap notaris, pengenaan sanksi tersebut dilakukan secara berjenjang mulai dari sanksi yang paling ringan hingga sanksi yang paling berat. Dalam hal notaris melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan dalam menjalankan jabatannya, maka notaris dapat langsung dijatuhi sanksi administratif tanpa dilakukan secara berjenjang.⁷⁵

Dalam kasus ini, perbuatan Notaris DA dapat dikategorikan sebagai pelanggaran yang berat. Hal ini dikarenakan ia tidak saksama mengenai objek perjanjian yang notabene sangat esensial dalam Akta PPJB. Dengan salahnya penulisan nomor persil yang merupakan objek perjanjian dari Akta PPJB, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum. Dengan batal demi hukum perjanjian tersebut, maka sangat merugikan para pihak dalam Akta PPJB karena perjanjian itu dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi perikatan hukum. Hal ini berarti para pihak tidak dapat melanjutkan perjanjian tersebut, yaitu ARF tidak dapat membeli tanah dan XX tidak dapat menjual tanah. Melihat hal tersebut, maka menurut saya Notaris DA telah melakukan pelanggaran yang berat dan dapat dijatuhkan sanksi administratif tanpa berjenjang.

⁷³ Rahman, “Penerapan Prinsip...”, hlm. 428.

⁷⁴ UUJN, Ps. 16 ayat (11).

⁷⁵ Permenkumham No. 61 tahun 2016, Ps. 3 ayat (2) dan (3).

Penjatuhan sanksi administratif terhadap notaris dapat dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris hingga Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Dalam kasus ini, ARF atau XX sebagai pihak yang merasa dirugikan atas tindakan yang dilakukan oleh Notaris DA dapat mengajukan laporan kepada MPD berkenaan dengan perbuatan Notaris DA yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Berkenaan dengan laporan tersebut, MPD akan memprosesnya dan melakukan panggilan terhadap Notaris DA berkenaan dengan pelanggaran tersebut. Setelah memeriksa laporan berkenaan dengan laporan tersebut, MPD menyampaikan hasil pemeriksaan kepada MPW dalam waktu 30 (tiga puluh) hari.

Menindaklanjuti laporan ARF terhadap Notaris DA yang melakukan pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf a kepada MPD, MPW selanjutnya menyelenggarakan sidang guna memeriksa dan mengambil keputusan berkenaan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris DA. Dalam hal ini, MPW dapat memanggil Notaris DA yang dilaporkan oleh ARF atau XX untuk dilakukan pemeriksaan.⁷⁶ Ketika Notaris DA diperiksa dalam sidang MPW, Notaris DA berhak untuk membela diri. Melihat bahwa pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris DA dapat dikategorikan sebagai pelanggaran yang berat karena menyangkut objek perjanjian dalam Akta PPJB, maka menurut pendapat saya MPW dalam hal ini berwenang untuk mengusulkan sanksi berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan atau pemberhentian dengan tidak hormat kepada MPP.⁷⁷ Berkenaan dengan putusan MPW itu sendiri, MPW harus menyampaikan keputusan tersebut kepada Notaris DA dengan memberikan tembusan kepada MPP, dan organisasi notaris.

Berkenaan dengan hal di atas, MPP dapat memanggil Notaris DA yang dilaporkan untuk dilakukan pemeriksaan. Selain itu MPP juga berwenang untuk menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi. Berkenaan dengan penjatuhan sanksi, MPP dapat menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara dan mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.⁷⁸

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1069 K/Pdt/2020, Notaris DA hanya dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan hakim. Saya tidak sependapat dengan putusan hakim yang hanya menghukum notaris untuk tunduk dan patuh pada putusan. Menurut pendapat saya, putusan hakim ini tidak memenuhi rasa keadilan karena tidak menghukum Notaris DA sama sekali. Seharusnya Notaris DA dijatuhkan sanksi berupa mengganti kerugian kepada para pihak yang dirugikan atas perbuatan yang telah dilakukannya, yaitu untuk membayar ganti atas biaya, rugi, dan bunga kepada para pihak yang dirugikan. Hal ini dikarenakan terdapat ketidakadilan apabila notaris dibebaskan begitu saja sedangkan para pihak dalam Akta PPJB sangat dirugikan atas tindakan yang telah dilakukannya. Berkenaan dengan pengenaan sanksi administratif kepada notaris, para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan laporan dan keluhan terhadap notaris kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) berkaitan dengan adanya kesalahan notaris dalam penulisan objek perjanjian pada Akta PPJB.

⁷⁶ *Ibid.*, Ps. 73 ayat (1) huruf a dan b.

⁷⁷ *Ibid.*, Ps. 73 ayat (1) huruf e dan f.

⁷⁸ *Ibid.*, Ps. 77.

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan permasalahan dan pembahasan pada bagian sebelumnya, berikut ini simpulan yang dihasilkan:

1. Akibat hukum dari kelalaian notaris yang salah memasukkan nomor persil ke dalam Akta PPJB membuat perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif suatu hal tertentu sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdota. Hal ini dikarenakan perbedaan nomor persil dalam Buku C Desa dengan Akta PPJB membuat objek perjanjian tersebut menjadi keliru karena nomor persil menunjukkan letak, batas-batas dan pemilik tanah pada lokasi yang bersangkutan.

Dengan batal demi hukum PPJB tersebut, Akta PPJB yang ada menjadi tidak berarti dan tidak mengikat. Hal ini dikarenakan perjanjian yang batal demi hukum itu merupakan dasar dari pembuatan Akta PPJB antara DJE dan ARF. Selain itu, akibat hukum terhadap Akta PPJB yaitu akta tersebut menjadi terdegradasi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan dibawah tangan sebagaimana terdapat dalam Pasal 1869 KUHPerdota. Hal ini dikarenakan objek perjanjian yang keliru mengakibatkan materi dan isi dari akta tersebut juga menjadi keliru. Dengan adanya kekeliruan pada isi akta yang merupakan bagian dari badan akta, maka dapat dikatakan akta tersebut mengandung cacat bentuk dan mengakibatkan akta tersebut terdegradasi.

Berkaitan dengan putusan ini, hakim tidak melihat dengan lengkap dalam memutus perkara. Hal ini dikarenakan hakim memutus XX untuk melakukan pengembalian dana sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sesuai dengan isi dari Surat Pernyataan yang notabene merupakan akta dibawah tangan. Dimana Surat Pernyataan tersebut dibuat oleh Notaris DA tanpa diminta oleh para pihak yang berkepentingan seolah-olah ia merupakan pihak dalam akta. Padahal notaris dalam membuat suatu akta tidak diperkenankan untuk menjadi pihak dalam akta. Berdasarkan hal tersebut, Surat Pernyataan yang dibuat oleh Notaris DA seharusnya tidak mengikat bagi para pihak dan tidak dapat dijadikan alat bukti untuk membuktikan bahwa uang yang telah diterima oleh DJE adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Menurut pendapat saya, seharusnya hakim memutus XX untuk melakukan pengembalian dana sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) karena dalam Akta PPJB yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta berdasarkan 3 (tiga) bukti kuitansi, tertulis bahwa dana yang telah diserahkan kepada DJE adalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).

2. Tanggung jawab Notaris DA atas kelalaian yang dilakukannya berkaitan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1069 K/Pdt/2020 yaitu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban administratif dan perdata oleh para pihak yang merasa dirugikan. Hal ini dikarenakan Notaris DA tidak saksama dalam menuangkan nomor persil ke dalam Akta PPJB dan menimbulkan kerugian material dan imaterial bagi ARF dan XX.

Kerugian yang dialami oleh ARF yaitu kerugian material sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan kerugian imaterial berupa waktu yang dijalankannya selama menjalankan proses persidangan, tidak dapat membeli tanah

karena PPJB dinyatakan batal demi hukum, tidak dapat menggunakan uang yang telah dibayarkan untuk investasi, membuka bisnis baru, mendapatkan bunga bank, atau membeli tanah lain. Kerugian yang dialami oleh XX yaitu hilangnya kesempatan untuk memperoleh uang hasil penjualan tanah dan mengikuti proses persidangan selama bertahun-tahun.

Tanggung jawab perdata yang dapat dikenakan kepada Notaris DA karena tidak saksama dalam menjalankan jabatannya yaitu dapat dimintakan ganti atas biaya, rugi, dan bunga. Dimana ARF atau XX sebagai pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Apabila notaris diputus bersalah oleh hakim, maka notaris harus membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada para pihak yang dirugikan sesuai dengan putusan hakim.

Selain tanggung jawab secara perdata, Notaris DA juga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif karena telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Menurut pendapat saya, pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris DA dapat dikategorikan sebagai pelanggaran yang berat karena ia tidak saksama dalam menuangkan objek perjanjian yang notabene merupakan hal yang sangat esensial dalam suatu perjanjian. Berdasarkan hal tersebut, para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan laporan dan keluhan terhadap notaris kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) berkaitan dengan adanya kesalahan dalam penulisan objek perjanjian pada Akta PPJB.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1069 K/Pdt/2020, Notaris DA hanya dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan hakim. Menurut pendapat saya, putusan hakim ini tidak memenuhi rasa keadilan bagi para pihak karena tidak menghukum Notaris DA sama sekali. Seharusnya Notaris DA dijatuhkan sanksi berupa mengganti kerugian kepada para pihak yang dirugikan atas perbuatan yang telah dilakukannya. Hal ini dikarenakan terdapat ketidakadilan apabila notaris dibebaskan begitu saja sedangkan para pihak dalam Akta PPJB itu sangat dirugikan atas tindakan yang telah dilakukannya.

3.2 Saran

Berdasarkan permasalahan dan pembahasan pada bagian sebelumnya, maka Penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Notaris harus menjalankan prinsip kehati-hatian, profesional dalam menjalankan jabatannya dan benar-benar memahami istilah saksama sebagaimana terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Dimana seorang notaris harus teliti, cermat, hati-hati, dan bertanggung jawab dalam memasukkan data-data yang diberikan oleh para pihak seperti identitas dan nomor sertipikat tanah ke dalam akta autentik yang dibuatnya.
2. Notaris harus menyediakan waktu yang cukup dan tidak terburu-buru dalam membuat akta autentik. Dimana notaris sebaiknya melakukan pengecekan ulang mengenai data-data yang diberikan oleh para pihak seperti identitas dan nomor sertipikat tanah sebelum akta tersebut dibacakan dan ditandatangani oleh pihak yang berkepentingan.
3. Berkaitan dengan kasus ini, para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan laporan dan keluhan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) berkenaan dengan adanya kesalahan notaris dalam penulisan objek perjanjian dalam Akta PPJB.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

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

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

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. *Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris*. Permenkumham No. 61 Tahun 2016.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 41. Jakarta: Balai Pustaka, 2014.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Putusan No. 1069 K/Pdt/2020*.

Pengadilan Tinggi Bandung. *Putusan No. 343/PDT/2019/PT.BDG*.

B. Buku

Budiono, Herlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Cet. 3. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017.

Hutabarat, Samuel M. P. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Grasindo, 2010.

Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 5. Jakarta: Erlangga, 1999.

Meliala, Djaja Sembiring. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Cet.1. Bandung: Nuansa Aulia, 2014.

Moechthar, Oemar. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. Cet. 1. Surabaya: Airlangga University Press, 2017.

Oktarino, Dodi. *Serba Serbi Hukum Bisnis*. Jakarta: E-Cipta Mandiri, 2021.

Pangestu, Muhammad Teguh. *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*. Makassar: CV Sosial Politic Genius (SIGn), 2019.

Purnamasari, Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer, Kiat-Kiat Cerdas, Murah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa, 2010.

Saleh, Abdul Rahman, Iur Adnan Buyung Nasution dan Stewart Fenwick. *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*. Cet. 2. Jakarta: Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, 2007.

Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing, 2019.

Sukandar, Dadang. *Panduan Membuat Kontrak Bisnis*. Cet.1. Jakarta, Visimedia, 2017.

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Ed.1. Cet.1. Jakarta: Kencana, 2020.

Yandianto. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Cet. 6. Bandung: M2S Bandung, 2001.

C. Artikel

Astuti, Nanin Koeswidi. “Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum.” *Jurnal Hukum tô-râ 2* (April 2016). Hlm. 279-286.

Kamagi, Gita Anggreina. “Perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya.” *Lex Privatum VI* (Juli, 2018). Hlm. 57-65.

Moertiono, R. Juli. “Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pengkaryaan dan Jasa Tenaga Kerja Antara PT Sinat Jaya Pura Abadi dan PT Asianfast Marine Industries.” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat 18* (Mei 2019). Hlm. 124-139.

Nurlete, Maimunah. Winanto Wiryomartani dan Widodo Suryandono. “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Palsu Berdasarkan Pelanggaran Jenis Norma Dan Sanksinya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 244/PID.B/PN.TJK).” *Indonesian Notary 2* (2020). Hlm. 378-401.

Prasetyo, Hananto. “Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan (Studi Kasus pada Petinju Profesional di Indonesia).” *Jurnal Pembaharuan Hukum IV* (Januari-April 2017). Hlm. 65-81.

Sari, Della Kartika, Mohamad Fajri Mekka Putra dan Widodo Suryandono. “Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Notaris Yang Bertentangan Dengan Kebenaran Materiil (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1168 K/Pdt/2016).” *Indonesian Notary 1* (2019). Hlm.1-22.

Sasauw, Christin. “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris.” *Lex Privatum III* (Januari-Maret 2015). Hlm. 98-109.

D. Tesis

Sihombing, Boysal Parulian. "Unsur Perbuatan Melawan Yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta." Tesis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Medan, 2016.

Suparyono, Edy. "Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah Di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur." Tesis Magister Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Semarang, 2008.

