

**AKIBAT HUKUM ATAS ADANYA PIHAK FIKTIF DI DALAM
AKTA JUAL BELI
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA NOMOR
845/PID.SUS/2018/PN.JKT.UTR)**

Septiana Zahira

Abstrak

Hukum diharapkan menjaga dan mengatur hubungan antar manusia dalam menjalankan hak dan kewajiban agar tidak terjadi konflik. Hubungan antar manusia mengkehendaki adanya suatu alat bukti yakni akta otentik yang salah satunya dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah, dituntut untuk bertanggung jawab terhadap aktanya. Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta otentik PPAT yang diharapkan memberi kepastian dan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan. AJB oleh PPAT menjadi tidak otentik apabila mengandung cacat hukum seperti salah satu pihak dalam AJB adalah pihak fiktif. Dalam putusan ini terdapat AJB yang pihaknya adalah pihak fiktif, serta objek AJB didapatkan tanpa itikad baik dan sepengetahuan pemilik sah. Permasalahan yang dianalisis adalah akibat hukum atas Akta Jual Beli yang terdapat pihak fiktif, serta pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya. Metode penelitian berbentuk yuridis normatif, menggunakan alat pengumpulan data studi dokumen, melalui penelusuran literatur atas data sekunder. Pendekatan analisis adalah kualitatif. Hasil penelitian yakni pihak BJ terbukti dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 845/Pid.Sus/2018/PN.Jkt.Utr. melakukan tindak pidana Pasal 378 KUHP sehingga Akta Jual Beli didapati adanya pihak fiktif yang tidak beritikad baik serta membuat Pemberian Hak Tanggungan tidak memenuhi syarat sah. Demikian pihak yang dirugikan atas timbulnya Akta Jual Beli dapat memintakan pembatalan kepada Hakim dengan didasarkan pada putusan pidana ini. Demikian Notaris/PPAT terkait dapat dimintakan pertanggungjawaban pemberian sanksi atas ketidakcermatannya dalam menjalankan jabatan sehingga timbulnya Akta Jual Beli dengan pihak fiktif.

Kata kunci: Akta Jual Beli, Pihak Fiktif, Sanksi PPAT

1. PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk sosial yang kegiatannya saling berinteraksi antara satu manusia dengan manusia lain. Interaksi tersebut senantiasa menyebabkan adanya hubungan hukum. Demikian hal tersebut membuat kehadiran hukum sangat diperlukan untuk mengatur hubungan kehidupan antar manusia dalam menjalankan hak dan kewajiban agar tidak terjadi konflik. Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) mengatur setiap orang yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Indonesia sebagai Negara hukum memberikan kesempatan kepada rakyatnya untuk memperoleh alat bukti yang berkaitan dengan hukum perdata.

Alat bukti diperlukan guna menentukan dengan jelas hak dan kewajiban subjek hukum dalam setiap perbuatan dan/atau hubungan hukum itu sendiri. Hubungan yang pengikatan yang terjadi antara dua atau lebih subjek hukum disebut hubungan hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.¹ Salah satu alat pembuktian berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdata ialah dalam bentuk bukti tulisan. Dimana pembuktian dengan tulisan dapat dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.² Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional kedudukannya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik. Suatu akta otentik ialah 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 yang dibuatnya.³

PPAT didefinisikan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁴ Pengaturan PPAT dituangkan ke dalam Peraturan Pemerintah, dimana seorang PPAT diberikan kewenangan hukum untuk memberi pelayanan umum kepada masyarakat dalam pembuatan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum di kehidupan masyarakat.⁵ Berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, membutuhkan pembuktian tertulis sejalan dengan meningkatnya tuntutan kepastian hukum. Kepastian hukum yang diberikan oleh akta PPAT selain dilakukan guna perlindungan hukum kepada masyarakat selaku para pihak, dan

¹R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 269.

²Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh Prof.R.Subekti, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Ps. 1867.

³*Ibid.*, Ps. 1868.

⁴Indonesia, *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP PPAT)*, UU No.37 Tahun 1998, TLN No.3746, Ps.1 ayat (1).

⁵Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris (UUJN)*, UU. No. 30 Tahun 2004, LN. No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Penjelasan Umum.

pihak ketiga yang berdampak atas lahirnya akta yang dibuat, juga kepada PPAT sebagai pembuat akta.

Perwujudan kepastian dan perlindungan hukum dari akta PPAT cukup diperlukan khususnya dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu yang telah disebutkan di atas mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁶ Dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang telah diucapkannya pada sumpah jabatan PPAT dalam Pasal 34 ayat (1) Perkebani Nomor 1 Tahun 2006 yaitu “Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak.”. Notaris/PPAT harus memperhatikan hal-hal apa saja yang dilarang baginya yang bertujuan untuk menjamin kepastian bagi masyarakat di dalam memanfaatkan jasanya.

PPAT dapat menolak untuk membuat akta sebagaimana diatur Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997), misalnya dikarenakan salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan juga dapat menjadi alasan PPAT menolak membuat akta. Maka itu, pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan Akta yang salah satunya dengan melakukan pengenalan terhadap penghadap yang langsung berhadapan dengan PPAT. Pengenalan tersebut biasanya dilakukan dengan menyerahkan Kartu Tanda Penduduk sebagai bentuk identitas diri.

PPAT mempunyai kewajiban untuk menciptakan autentisitas akta yang dibuat oleh atau di hadapannya. Autentisitas akta hanya dapat tercipta jika terpenuhinya syarat-syarat formil sesuai ketentuan. Oleh karena itu, dalam pembuatan akta, seorang PPAT wajib menghadirkan para pihak guna mengetahui dengan benar pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum, dan/atau berwenang untuk memberikan kuasa dan/atau menerima kuasa. Kehadiran para pihak merupakan salah satu poin penting untuk melakukan pengenalan penghadap guna memastikan terkait kedudukan penghadap apakah pihak yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yang akan dituangkan ke dalam akta autentik. Demikian keterlibatan langsung para pihak juga untuk memastikan kebenaran identitas penghadap merupakan subjek yang nyata. Apabila suatu akta tidak memenuhi syarat autentisitas, PPAT dalam menjalankan dalam jabatannya bertindak tidak cermat, tidak teliti dan tidak tepat dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan dengan isi akta, maka hal tersebut dapat berakibat kedudukan akta yang dibuatnya mempunyai kekuatan pembuktian akta dibawah tangan atau Akta tersebut dibatalkan berdasarkan Putusan pengadilan, atau bahkan Akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Akan tetapi pada kenyataannya, meskipun pengenalan wajib dilakukan terdapat banyak atas akta PPAT yang dikemudian hari menimbulkan konflik, salah

⁶PP PPAT, Ps. 1 ayat (1).

satunya ialah terdapat pihak fiktif. Pihak fiktif adalah pihak tidak nyata yang figurnya dibuat seolah ada dan benar, atau memberikan keterangan dan/atau pernyataan menggunakan identitas yang tidak jujur atau palsu, sedangkan PPAT tidak mengetahui hal tersebut dan telah menuangkan perbuatan hukum ke dalam akta otentik. Akibat dari kejadian tersebut PPAT diminta pertanggungjawaban atas akta yang telah dibuat di hadapannya karena akta tersebut berdampak merugikan bagi banyak pihak. Akta yang diterbitkan Notaris apabila mengandung cacat hukum yang terjadi karena kesalahan Notaris, baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan Notaris itu sendiri, maka Notaris harus memberikan pertanggung jawaban.⁷

Meskipun PPAT seharusnya tidak bertanggungjawab atas pemalsuan yang dibuat oleh para penghadap, akan tetapi hal ini tetap dapat merugikan Notaris/PPAT dan bukan tidak mungkin hal tersebut menjadi celah pidana bagi PPAT. Apabila suatu akta tidak memenuhi syarat otentisitas, PPAT dalam menjalankan dalam jabatannya bertindak tidak cermat, tidak teliti dan tidak tepat dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan dengan isi akta, maka hal tersebut dapat berakibat kedudukan akta yang dibuatnya mempunyai kekuatan pembuktian akta dibawah tangan atau Akta tersebut dibatalkan berdasarkan Putusan pengadilan, atau bahkan Akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Seperti halnya dalam kejadian dalam kasus kredit pada salah satu Bank swasta di Indonesia yang ternyata dilakukan oleh pihak fiktif yakni BJ. Selain itu, terjadinya kredit tersebut didasarkan dengan jaminan kebendaan atas tanah dan bangunan yang Sertifikatnya dibaliknamakan tanpa sepengetahuan pemilik sah oleh pihak BJ. Sebelum menjadi Sertipikat, pihak fiktif atau BJ telah melalui pembuatan AJB atas Sertipikat Hak Milik No. 1635/Ciganjur atas nama NRE yang dibuat dan/atau di hadapan PPAT bernama ERL. Timbulnya kerugian karena pihak dalam perjanjian kredit ternyata merupakan pihak fiktif yang figurnya dibuat seolah ada dan nyata oleh sekelompok orang membuat Bank B mengajukan tuntutan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara kemudian menimbulkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 845/Pid.Sus/2018/Pn.Jkt.Utr. Demikian juga ditemukan fakta kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan AJB.

2. PEMBAHASAN

2.1 Akibat Hukum Atas Adanya Pihak Fiktif di dalam Akta Jual Beli

Menurut Pasal 53 Perkaban No. 1 Tahun 2006, cara membuat Akta PPAT ialah dengan mengisi blanko akta yang tersedia, dimana pengisian blanko akta tersebut

⁷R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 1993), hlm 19.

harus dilakukan berdasarkan kejadian, status, dan data yang benar dan sesuai peraturan perundang-undangan serta didukung dengan dokumen yang dipersyaratkan, serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian seperti mengenai identitas dan kapasitas penghadap serta adanya kehadiran para pihak atau kuasanya. Membandingkan dari apa yang dilakukan Notaris/PPAT ERL dalam pembuatan AJB tidak sesuai dengan ketentuan cara pembuatan Akta PPAT dari Perkaban tersebut. Notaris/PPAT ERL dalam persidangan mengaku tidak membuat AJB tersebut, melainkan hanya menandatangani AJB yang sudah jadi yang dikirimkan oleh rekan sejawat profesinya yakni Notaris Vivi melalui pegawai kantornya.

Berkas AJB yang diterima Notaris/PPAT ERL telah memuat tanda tangan para pihak sehingga Notaris/PPAT ERL hanya membubuhkan tanda tangan saja, kemudian memberikan nomor akta dan mendaftarkan akta tersebut di kantornya. Terungkapnya fakta-fakta dalam pengadilan bahwa BJ selaku pihak dalam penandatanganan AJB tersebut merupakan seorang pihak fiktif yang mana memberikan tanda tangan tiruan, maka dengan sendirinya tanda tangan yang melekat pada AJB merupakan tanda tangan palsu. Notaris/PPAT ERL dapat dikatakan luput dari kehati-hatian menjalankan tugasnya sebagai Notaris/PPAT dalam mengenal penghadap atau pihak yang mengikatkan diri pada akta. Sebagai Pejabat yang tanda tangannya mampu mengakibatkan terjadinya peralihan hak, sudah seharusnya Notaris/PPAT ERL bertindak penuh kehati-hatian dalam melaksanakan tugas jabatannya. Pada pembuatan AJB tersebut, Notaris/PPAT ERL bertindak sebagai PPAT yakni pejabat yang berwenang membuat akta di bidang pertanahan maka seharusnya menjalankan tugas jabatan sesuai dengan Peraturan Jabatan PPAT.

Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan Akta dengan:⁸

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris.
- b. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- d. Memberikan saran dan membuat kerangka Akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut
- e. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan Akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
- f. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Akan tetapi pada kenyataannya, Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT dalam kasus ini mengabdikan kehendak untuk mengadakan jual beli para pihak tanpa berhadapan langsung dengan menuangkan jual beli tersebut dalam sebuah AJB. AJB

⁸Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, hlm. 86.

PPAT tersebut dalam bentuk blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisian yang terlampir dalam Perkaban No. 8 Tahun 2012 sebagai aturan pelaksana PP No. 24 Tahun 1997. Lampiran Perkaban No. 8 Tahun 2012 mengatur tentang spesifikasi cover Akta PPAT, spesifikasi formulir akta PPAT, cara pengisian jenis - jenis Akta PPAT, penjilidan lembar pertama akta PPAT dan bentuk salinan akta. Dalam pembuatan akta, Notaris/PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian untuk bertindak seksama dalam menjalankan tugas jabatannya karena Notaris/PPAT berperan besar untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta autentik atau tidak.

Berdasarkan pengakuannya, Notaris/PPAT ERL tidak pernah bertemu dengan penghadap atau pihak BJ, sehingga tidak mengetahui latar belakang dari AJB tersebut. Di samping melakukan tindakan yang tidak saksama dan tidak cermat dalam membuat akta, dengan tidak berhadapannya para pihak itu sendiri pada saat pembuatan dan penandatanganan AJB merupakan pelanggaran peraturan undang-undangan, yakni tidak memenuhi Pasal 53 ayat (2) Perkaban No. 1 Tahun 2006 karena tidak dapat memastikan kebenaran dari kejadian, status, dan data yang menjadi dasar AJB tersebut. Untuk mewujudkan Pasal tersebut, Notaris/PPAT ERL seharusnya memeriksa dan mencermati dari aspek legalitas baik dari sisi subyek maupun obyek sehingga ketika terformulasi kedalam suatu akta akan mempunyai otentisitas yang sempurna sebagai alat bukti dan meminimalisir potensi risiko hubungan hukum transaksi jual beli dari masyarakat yang melakukannya.

Penandatanganan AJB dilakukan Notaris/PPAT ERL tidak di hadapan para pihak atau kuasanya, serta tidak dibacakan isi dari akta tersebut kepada para pihak. Melihat hal ini dapat dikatakan Notaris/PPAT ERL tidak menerapkan prinsip kehati-hatian untuk mengenal para pihak karena tidak berhadapan dengan para pihak sehingga tidak dapat memastikan kebenaran identitas para pihak. Maksud dari prinsip kehati-hatian ialah memberlakukan sikap waspada untuk PPAT sendiri maupun orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dibuat saat ini untuk kemudian hari. Tindakan Notaris/PPAT ERL tidak sebanding dengan ketentuan yang memerintahkan PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya yaitu dalam Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa "Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT." sebab Notaris/PPAT ERL tidak berhadapan dengan para pihak ketika melakukan penandatanganan serta tidak menyaksikan para pihak tanda tangan, sehingga tidak dapat memastikan apakah tanda tangan yang melekat pada AJB, baik pihak penjual dan pembeli, adalah tanda tangan asli para pihak.

Menurut Habib Adjie, fungsi tanda tangan penghadap antara lain:⁹ "a) Identifikasi diri atau tanda diri dari yang bersangkutan; b) Bukti bahwa yang bersangkutan telah menghadap; c) Persetujuan bahwa penghadap setuju dengan segala sesuatu yang tersebut atau tercantum dalam akta." Fungsi tanda tangan adalah sebuah identitas bahwa penghadap telah hadir di tempat pembuatan akta yang berfungsi

⁹Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, hlm. 21.

sebagai tanda persetujuan ada hubungan hukum terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada akta. Hubungan hukum tersebut yaitu adanya kepercayaan para pihak atau penghadap kepada Notaris dan PPAT dalam menuangkan keinginannya pada suatu akta autentik, karena para pihak ingin dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris tersebut akan menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan para pihak terlindungi dengan adanya akta tersebut.

Tan Thong Kie menambahkan bahwa tanda tangan seseorang harus mempunyai sifat individual (*individueel character*) dalam bentuk huruf yang dituliskannya, sehingga setiap tanda tangan yang ditulis dengan tangannya sendiri memenuhi syarat-syarat tentang bentuk suatu penandatanganan yang sah.¹⁰ Penandatanganan suatu akta notaris sangat penting untuk mengindividualisir suatu akta atau identitas membedakan akta yang satu dengan akta yang lainnya atau dari akta yang dibuat penghadap lain. Mengingat di dalam pembuatan akta Notaris/PPAT sebagai akta autentik terdapat kemungkinan bahwa adanya persamaan dari jenis-jenis akta yang dibuat maupun persamaan di antara para penghadap. Adanya persamaan diantara para penghadap akan dibedakan dari tanda tangan yang memiliki sifat mengindividualisir tersebut, karena setiap penghadap akan memiliki gaya tanda tangan dan tulisan yang berbeda-beda (memberikan ciri pembeda). Penandatanganan juga dianggap telah menyetujui dan mengerti tulisan yang ada di dalam akta, maka dari itu Notaris/PPAT wajib membacakan dan menjelaskan isi akta.

Kewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta ialah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang dituangkan di dalam akta. Menurut Tan Thong Kie tujuan pembacaan akta adalah untuk:¹¹ “1) jaminan kepada para penghadap bahwa apa yang mereka tanda tangani adalah sama dengan apa yang mereka dengar dari pembacaan itu; dan 2) kepastian bagi para penghadap bahwa apa yang ditulis dalam akta adalah benar kehendak dari penghadap.” Menurut penulis, Notaris/PPAT wajib membacakan dan menjelaskan isi akta karena tidak semua penghadap yang datang kepada Notaris/PPAT dapat memahami apa yang tertulis di dalam akta yang akan ditandatangani. Adanya kewajiban Notaris/PPAT membacakan dan menjelaskan isi akta akan membuat para pihak mengerti apa yang sedang dilakukannya dan diharapkan dapat memberikan rasa keadilan bagi semua pihak karena masing-masing hak dan kewajiban dari pihak dijelaskan oleh Notaris/PPAT melalui pembacaan akta tersebut. Pembacaan akta oleh Notaris/PPAT diharapkan membuat para penghadap mendapatkan kepastian apa yang tertuang dalam akta yang akan ditandatangani dan mampu menghindari adanya gugatan dari salah satu pihak di kemudian hari akibat adanya perbedaan penafsiran terhadap hal-hal yang tertulis dalam akta.

Akta PPAT dalam pembuatannya harus dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi sebagaimana diatur dalam Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998. Kehadiran 2 (dua) orang saksi ini merupakan aspek formal pembuatan akta PPAT. Jika ketentuan ini dilanggar

¹⁰Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 476.

¹¹*Ibid.*, hlm. 505.

maka dapat membuat kedudukan akta *terdegradasi*¹² menjadi akta dibawah tangan dalam status dan kekuatan pembuktian. Aspek formal tersebut harus dipenuhi PPAT dalam pembuatan akta karena merupakan bagian dari kewajiban PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta dengan maksud memberi kesaksian sebagaimana diatur Pasal 53 ayat (3) Perkaban No.1 Tahun 2006. Kedudukan saksi sebagai sosok yang dianggap mengetahui tentang peristiwa atau kejadian yang dialaminya sendiri, dalam kasus ini yakni pembuatan akta PPAT. Pada posisi tersebut saksi menyaksikan bahwa telah terjadi pembuatan AJB berdasarkan kehendak para pihak, menyaksikan bahwa akta telah dibacakan oleh PPAT dihadapan para pihak dan akta PPAT telah ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT secara bersamaan atau telah menyaksikan bahwa segala aspek formal dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh PPAT yang bersangkutan, sehingga aktanya memenuhi syarat sebagai akta autentik.

Gustav Radbruch mengajarkan adanya tiga tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.¹³ Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Melihat kasus dalam pembuatan AJB yang mana sudah memiliki peraturan untuk tata cara pembuatannya, maka Notaris/PPAT ERL hanya memenuhi Pasal 54 ayat (1) Perkaban No. 1 Tahun 2006 dalam kepastian hukum, yakni memeriksa kesesuaian atau keabsahan sertifikat dan catatan lain dari kantor pertanahan setempat. Terkait pasal tersebut, setiap PPAT diwajibkan melakukannya sebelum membuat akta mengenai suatu perbuatan hukum. Kewajiban diharapkan menjadi bagian dari pelaksanaan tugas jabatan PPAT guna memastikan kebenaran formil terkait data-data obyek transaksi yang disampaikan oleh para penghadap. Bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta dihadapan PPAT, seperti terdapat Sertipikat ganda atau tanah yang akan diperjualbelikan masih bersengketa. Namun untuk pemenuhan Pasal 54 Perkaban No. 1 Tahun 2006 sebagai terlaksananya tujuan hukum, terdapat ketentuan lain yang harus diperhatikan dan dipenuhi sebelum Notaris/PPAT ERL menerbitkan AJB sehingga apa yang ditandatanganinya memberikan kepastian hukum bukan untuk merugikan.

Berdasarkan penjelasan kejadian di atas yang urainnya telah dikaitkan dengan fakta dan ketentuan hukum, AJB yang sampai akhirnya melahirkan Sertipikat atas tanah tersebut tidak memenuhi ketentuan yang diatur. Melihat syarat-syarat perjanjian, AJB yang dibuat oleh PPAT ERL dapat dikatakan juga telah tidak memenuhi syarat perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni:

- (1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- (3) Suatu hal tertentu;
- (4) Suatu sebab yang halal;

Dua syarat pertama disebut sebagai syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir disebut syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat subyektif maka perjanjian

¹²*Degradasi* dapat diartikan sebagai kemunduran, kemerosotan, penurunan; Kamus Besar Bahasa Indonesia, "*Kamus versi online/daring (dalam jaringan)*", <https://kbbi.web.id/degradasi>, diunggah 20 Oktober 2020.

¹³Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum & Teori Peradilan: Legal Theory & Judicialprudence*, Cet. ke 7, (Jakarta: KENCANA, 2017), hlm. 231.

dapat dibatalkan, akan tetapi jika tidak dipenuhinya syarat objektif maka perjanjian batal demi hukum

Apabila dikaitkan pada perkara yang dibahas oleh Penulis, terdapat setidaknya 2 (dua) syarat yang tidak terpenuhi, masing-masing dari syarat subjektif dan syarat objektif yakni:

a. Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan ialah dasar awal pembentukan perjanjian. Perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang dibuat dalam kesesuaian antara kehendak dan pernyataan. Pernyataan kesepakatan para pihak harus diwujudkan dari kehendak yang bebas. Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara, syarat ini menjadi tidak sah apabila kesepakatan diberikan atas kekhilafan atau diperoleh secara paksa atau melalui adanya penipuan. Adanya kesepakatan yang terjadi karena hal tersebut membuat perjanjian dapat dibatalkan dengan salah satu pihak menuntut kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian yang dapat dibatalkan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak.

Dalam kasus menurut hemat penulis tidak terdapat kesepakatan dari pihak pemilik tanah dan bangunan, yaitu NRE sebagai pemilik sah yang mana Sertipikat hak miliknya diagunkan sementara oleh istrinya IA, dan anaknya AD. NRE tidak pernah memberikan persetujuan terhadap jual beli tanah dan bangunan miliknya (harta bersama), ataupun memberikan perizinan dalam bentuk surat kuasa kepada istri dan anaknya selaku calon ahli waris. Ditambah pada kenyataannya bahwa NRE sebelumnya tidak mengetahui adanya hutang piutang tersebut dan apalagi adanya jual beli dengan menghadap Notaris/PPAT untuk pembuatan AJB hingga penandatanganan AJB, dimana kehadiran dan tanda tangan sebagai pemilik sah di bagian persetujuan pun dipalsukan.

b. Suatu Sebab Yang Halal

Menurut analisa penulis, dengan adanya pemalsuan surat dan keterangan palsu serta figur fiktif atau palsu yang diberikan oleh pihak BJ di dalam proses pembuatan akta autentik bukanlah suatu itikad baik dalam mengikat diri atau membuat perjanjian. Hal tersebut dengan tidak mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan yang mana figur palsu tersebut turut menandatangani akta seolah-olah benar BJ adalah nyata, sehingga tanda tangan persetujuan pada akta yang mana berdampak terjadi peralihan hak adalah palsu sehingga bukan suatu sebab yang halal.

Kemudian dalam Pasal 1335 KUHPerdara ditegaskan bahwa, “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”. Demikian suatu sebab yang palsu atau terlarang membuat perjanjian yang dibuat tidak mempunyai kekuatan hukum meski dinyatakan dalam akta autentik dan di hadapan Notaris/PPAT. Pasal 1337 KUHPerdara mengatur terkait objek terlarang, dimana objek perjanjian yang illegal atau bertentangan dengan kesusilaan ataupun melanggar hak orang lain, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum karena dapat membahayakan kepentingan umum.

Pelanggaran hak orang lain juga merupakan tindakan yang membahayakan kepentingan umum sebagaimana objek perjanjian kredit yang diberikan pihak

BJ. Untuk mendapatkan fasilitas kredit di Bank B, pihak BJ menggunakan agunan yakni Sertipikat Hak Milik atas tanah milik NRE yang kemudian para pelaku pihak BJ baliknamakan tanpa sepengetahuan pemilik sahnya. Perjanjian dapat batal demi hukum bila ditemukan sebabnya di dalam perjanjian tidak mengindahkan bentuk yang disyaratkan oleh undang-undang. Demikian penyimpangan terhadap unsur esensial ini menyebabkan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dapat dinyatakan batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

Syarat “kesepakatan para pihak” merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat “sebab yang halal” merupakan syarat objektif. Perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang dibuat dalam kesesuaian antara kehendak dan pernyataan. Akan tetapi, tidak menutup kemungkinan bahwa dalam perjanjian yang dibuat terdapat adanya unsur “cacat kehendak” (*wilsgeberke*).¹⁴

Menurut Yahman dalam bukunya *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, dalam KUHPerdara terdapat tiga hal yang menjadi pembatalan perjanjian berdasarkan cacat kehendak yakni kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Penipuan atau *bedrog* berdasarkan pasal 1328 KUHPerdara menyatakan bahwa,

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”

Penipuan disini merupakan bentuk kesesatan yang dikualifisir, artinya ada penipuan bila gambaran yang keliru tentang sifat-sifat dan keadaan-keadaan yang ditimbulkan oleh tingkah laku yang sengaja menyesatkan dari salah satu pihak. Untuk berhasilnya upaya (dalil) penipuan disyaratkan bahwa gambaran yang keliru itu ditimbulkan oleh rangkaian tipu muslihat (*kunstgrepen*), suatu kebohongan saja tidak akan pernah dapat membenarkan dalil penipuan.¹⁵ Membandingkan dengan putusan yang penulis analisis, pihak BJ dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak AD dan IA memberikan perizinannya. Melihat kesaksian dimana BS menjelaskan bahwa tanda tangan IA hanya untuk surat penjaminan hutang piutang bukan jual beli menggambarkan adanya suatu tipu muslihat dan rangkaian kata bohong yang dilakukan oleh BS. Perjanjian dapat batal demi hukum bila ditemukan sebabnya di dalam perjanjian tidak mengindahkan bentuk yang disyaratkan oleh undang-undang. Demikian penyimpangan terhadap unsur esensial ini menyebabkan AJB yang dibuat oleh PPAT ERL dapat dinyatakan batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

Sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik, PPAT harus memerhatikan dan menaati syarat dan ketentuan serta prosedur pembuatan akta autentik yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Sudah

¹⁴Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, hlm. 64.

¹⁵*Ibid.*, hlm. 66.

seharusnya PPAT ERL tidak sembarangan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, harus sesuai prosedur, sebab terbitnya akta autentik yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku akan menimbulkan berbagai akibat hukum. Akibat yang timbul dari akta yang ditandatangani oleh PPAT ERL yang tidak memenuhi ketentuan yakni penggunaan akta autentik dimana menimbulkan kerugian materil atau finansial bagi pihak lain. Dalam putusan ini, AJB tersebut melahirkan Sertipikat Hak Milik dengan nama baru tanpa sepengetahuan pemilik sahnya. Kemudian diagunkan Sertipikat tersebut dengan Hak Tanggungan untuk Perjanjian Kredit di Bank. Perbuatan hukum tersebut menurut pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengakibatkan Bank B menderita kerugian materi sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

AJB yang dibuat oleh PPAT ERL tidak memiliki itikad baik karena tujuan dari dilakukannya dengan pihak fiktif bertujuan untuk menguntungkan diri sendiri. Dalam putusan perkara ini, dimana AJB telah diubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 1635/Ciganjur dengan hak pemilik BJ, Perjanjian Kredit No. 01640/PK/SLK/2017, dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 0473/2018 menjadi barang bukti dinyatakan oleh Hakim dalam amar Putusan untuk “Tetap terlampir dalam berkas perkara”, adapun ke dalam Putusannya Hakim tidak menetapkan barang bukti tersebut batal demi hukum dan diperintahkan untuk dimusnahkan. Hal tersebut menunjukkan bahwa dalam perkara pemalsuan ini, akibat yang terjadi terhadap perjanjian tersebut adalah “dapat dibatalkan”, yaitu bahwa pihak yang berkepentingan dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim dengan mendasarkannya pada Putusan pidana pemalsuan. Pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan cara pihak terkait yang dirugikan secara aktif menggugat atau meminta kepada Hakim supaya perjanjian itu dibatalkan atau menunggu sampai adanya gugatan di depan Hakim untuk memenuhi perjanjian itu. Dengan demikian, Putusan perkara ini dapat dijadikan dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan pembatalan perjanjian kepada Hakim.

Sebagai para pejabat yang khusus berwenang membuat akta autentik tentang pembebanan dan pemindahan hak atas benda tidak bergerak maupun bergerak, sangatlah penting untuk PPAT memerhatikan dan menaati syarat dan ketentuan serta prosedur pembuatan akta autentik yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang - Undangan. Terlepas diperlukan itikad baik para pihak, namun sudah seharusnya PPAT tidak sembarangan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya. Guna memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, maka tindakan Notaris/PPAT dalam membuat akta harus sesuai prosedur, sebab terbitnya akta autentik yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku akan menimbulkan berbagai akibat hukum. Seperti akta yang ditandatangani oleh PPAT ERL atas AJB sehingga menimbulkan pembalikan nama di Sertipikat tanah, berdampak kepada kredit dengan nilai cukup besar dari suatu bank.

Sebelum menjalankan tugasnya, Notaris/PPAT mengikrarkan sumpah jabatan agar senantiasa menjunjung tinggi martabat jabatannya yang menyangkut kewibawaan pemerintah juga rasa kepercayaan masyarakat kepada Notaris/PPAT. Disamping sebagai pejabat umum, Notaris dan PPAT juga merupakan pejabat profesi, yang mempunyai spesialisasi tersendiri dimana berperan sebagai penasihat hukum, penemu hukum, dan penyuluh hukum dalam hal-hal yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Akta ialah alat bukti dalam peristiwa

hukum.¹⁶ Menurut R. Soeroso, peristiwa hukum adalah perbuatan dan tingkah laku subjek hukum yang membawa akibat hukum, karena hukum mempunyai kekuatan mengikat bagi subjek hukum atau karena subjek hukum itu terikat oleh kekuatan hukum.¹⁷ Hubungan yang pengikatan yang terjadi antara dua atau lebih subjek hukum disebut hubungan hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.¹⁸

Tidak semua peristiwa dapat digolongkan menjadi peristiwa hukum, namun peristiwa hukum dapat menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah bagian dari sebuah tanggungjawab¹⁹ yang timbul karena adanya pelanggaran terhadap peraturan yang ada dengan dibebankan sanksi-sanksi. Sanksi tersebut dapat berbentuk administratif, biaya, maupun ganti rugi, bunga dan pidana penjara. Terdapat pula Kode Etik Notaris/PPAT yang berfungsi sebagai dasar dan acuan dalam setiap bertindak, bersikap, dan bertingkah laku dalam jabatannya sehingga setiap Notaris/PPAT beretika atau bermoral. Di dalam Kode Etik Notaris/PPAT diatur mengenai kewajiban, larangan, pengecualian, dan sanksi-sanksi jabatan yang mengandung nilai etika atau moral bagi jabatan dan kinerja Notaris/PPAT. Dimana setiap Notaris/PPAT dibebankan untuk mentaati dan menerapkan kode etiknya sebagai bentuk tanggung jawab dalam menjalankan profesinya.

Sebagai perseorangan, Notaris/PPAT tidak luput dari kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Kesalahan dan/atau kelalaian yang dilakukan Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya menghasilkan akta autentik yang dibuatnya berdampak merugikan kepada pihak yang terkait, baik kepada para pihak yang membuat maupun kepada klien atau pihak ketiga dalam perbuatan hukum tersebut. Seperti kesalahan atau kelalaian yang dilakukan Notaris/PPAT ERL dalam membuat AJB dimana menimbulkan kerugian segi materiil maupun imateriil pemilik sah tanah, yakni NRE, yang Sertipikat Hak Miliknya dibaliknamakan dan dipakai tanpa izin dalam kredit fiktif, serta telah menimbulkan kerugian materiil atau finansial bagi pihak Bank B.

Sebenarnya, Notaris/PPAT tidak bertanggung jawab atas isi akta bila ada penghadap yang menggunakan pihak fiktif atau identitas diri palsu, apabila Notaris/PPAT tidak mengetahui hal tersebut dan telah melakukan pembuatan akta sesuai peraturan perundang-undangan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian serta pihak fiktif tersebut benar menghadap Notaris/PPAT. Hal tersebut dikarenakan para penghadap yang datang ke hadapan Notaris/PPAT tanpa paksaan, dimana selanjutnya Notaris/PPAT hanya menuangkan keterangan dan keinginan penghadap dalam akta.

terkait AJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT ERL, dimana AJB tersebut dibuat tanpa menaati tata cara yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Dalam sumpah jabatan PPAT menyebutkan, “Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya

¹⁶Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi; Kamus Besar Bahasa Indonesia, “*Kamus versi online/daring (dalam jaringan)*”, <https://kbbi.web.id/akta>, diunggah 20 Oktober 2020.

¹⁷R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 251.

¹⁸*Ibid.*, hlm. 269.

¹⁹Abdul Ghofur Ansori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, hlm. 42.

dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”.²⁰ Seorang PPAT dapat dikatakan diharuskan bertanggung jawab dalam pelaksanaan kewajibannya berdasarkan Perundang-undangan yang berlaku. Sebagai Pejabat yang diberi kewenangan dalam membuat akta pemindahan dan peralihan hak atas tanah, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat yang harus dilakukan oleh PPAT tersebut sebelum pembuatan akta terkait dilakukan, dimulai dari persiapan, pembuatan aktanya sampai dengan pendaftaran perubahan hak berdasarkan akta yang bersangkutan di kantor pertanahan. Pelaksanaan jabatan PPAT harus mempunyai ketelitian dan kecermatan, tidak boleh sembarangan karena kesalahan yang dibuatnya dapat berakibat merugikan pihak yang berkepentingan. Kerugian yang timbul berupa tidak dapat mempergunakan akta sebagai alat bukti hak yang sah, mendalilkan haknya, ataupun membantah hak orang lain. Berdasarkan Pasal 55 Perkaban No. 1 Tahun 2006, dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya untuk pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya berdasarkan kesalahan. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan artinya bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.²¹

Notaris/PPAT ERL hanya melakukan penandatanganan pada AJB dimana bukan dirinya yang melakukan pengisian blanko AJB, sehingga pembuatan AJB terkait dilakukan Notaris/PPAT ERL tanpa menyesuaikan dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung tanpa dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Hal demikian bertentangan dengan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Perkaban No. 1 Tahun 2006. Penandatanganan yang Notaris/PPAT ERL lakukan juga tidak dihadapan para pihak dan juga saksi, sehingga Notaris/PPAT ERL tidak dapat memastikan kebenaran tanda tangan yang melekat pada AJB. Maka dari itu sudah seharusnya Notaris/PPAT ERL bertanggung jawab selaku pejabat yang membuat akta terkait.

PPAT memiliki akibat tanggung jawab yang timbul akibat dari kewenangan yang dimilikinya dalam pembuatan akta. Terdapat 2 (dua) kategori tanggung jawab yang dapat diminta kepada PPAT, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum terbagi menjadi 3 (tiga) konteks, yaitu didasarkan dalam konteks pidana, konteks perdata, dan administrasi. Di sisi lain, tanggung jawab etik berdasarkan pada ketentuan Peraturan Jabatan dan Kode Etik yang mengatur mengenai moral yang berkaitan dengan tingkah laku pelaksanaan tugas dan kewenangannya dengan baik. Pertanggungjawaban yang akan dianalisis untuk diminta kepada Notaris/PPAT ERL bukan hanya dalam membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya pasca penandatanganan akta karena berdampak kepada banyak pihak.

Menurut ketentuan Pasal 9 Kode Etik PPAT, apabila ada anggota perkumpulan IPPAT yang diduga melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik, baik dugaan tersebut berasal dari pengetahuan MKD sendiri maupun karena laporan dari Pengurus Wilayah ataupun pihak lain kepada MKD, maka MKD dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari mengadakan sidang MKD untuk membicarakan dugaan pelanggaran

²⁰Indonesia, *Perkaban No. 1 Tahun 2006*, Ps. 34 ayat (1).

²¹Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul, hlm. 140.

tersebut. Kemudian setelahnya melakukan pemanggilan terhadap PPAT yang bersangkutan untuk dimintai keterangan dan pembelaan diri. Apabila dalam putusan sidang MKD dinyatakan terbukti ada pelanggaran terhadap Kode Etik, maka sidang itu sekaligus menentukan sanksi terhadap pelanggarnya, yang sesuai tingkatannya berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara), *onzetting* (pemecatan), dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT. Dalam ketentuan Pasal 10 Kode Etik PPAT, terkait putusan yang berisi penjatuhan sanksi *schorsing* (pemecatan sementara) atau *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT dapat dilakukan pengajuan atau permohonan banding kepada Majelis Kehormatan Pusat (selanjutnya disebut MKP). Dari pengajuan permohonan banding tersebut, MKP wajib memberi putusan tingkat banding dengan dilakukan sidang dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dipanggil untuk kembali didengar keterangannya dan diberi kesempatan untuk membela diri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, PPAT dapat dijatuhkan tindakan atau sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatan apabila dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 dan ketentuan lain yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk terkait kewajiban dalam pembuatan akta dan pendaftaran tanah. Sedangkan Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 terkait pemberian kesempatan kepada PPAT untuk menolak membuat akta jika terdapat syarat-syarat yang tidak dipenuhi atau dilanggar dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Apabila dikaitkan dengan kasus dalam putusan, Notaris/PPAT ERL membuat AJB yang secara materil tidak terjadi, karena Para Pihak yang hendak melakukan jual beli yang causanya palsu sehingga hal ini melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 39 ayat (1) huruf g PP No. 24 Tahun 1997. Dengan demikian, menurut Penulis, Notaris/PPAT ERL wajib bertanggung jawab secara administratif berdasarkan ketentuan sanksi administratif dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sanksi administratif yakni pemberhentian dari jabatan dengan pencabutan Surat Keputusan Notaris/PPAT ERL oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga diberhentikan sebagai PPAT karena telah melanggar Undang-Undang dengan demikian juga melanggar Kode Etik Profesi.

Telah penulis bahas sebelumnya bahwa selain dijatuhkan sanksi administratif, Notaris/PPAT ERL tidak menutup kemungkinan untuk dapat dimintakan ganti kerugian atas dasar Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:²²

- a. Harus terdapat perbuatan, baik perbuatan yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan (*schuld*).

²²Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 146-147.

Bahwa dalam perkara ini Notaris/PPAT ERL telah melakukan perbuatan yakni menerbitkan AJB, dimana AJB tersebut bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, serta tidak memenuhi syarat sah perjanjian dimana suatu sebab yang diperjanjikan tidak halal untuk kepemilikannya karena didasarkan dengan pemalsuan baik terhadap figurnya, maupun dokumen dan surat terkaitnya. Demikian AJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT ERL melawan hukum dan menimbulkan kerugian untuk pemilik sah hak atas tanah yakni NRE, dan juga pemberi kredit yakni Bank B. Dengan dibuatkannya AJB tersebut mengakibatkan tanah milik NRE (suami IA dan/atau ayah AD) beralih kepada BJ tanpa sepengetahuan pemilik sah. Akibat dari timbulnya AJB tersebut juga mengakibatkan kesalahan dengan terbit Sertipikat Hak Milik atas nama BJ yang mana dijadikan agunan dalam Perjanjian Kredit oleh Bank B kepada BJ. Maka sudah jelas bentuk kerugiannya, Notaris/PPAT ERL dapat dimintakan pertanggungjawaban dalam bentuk kerugian materiil yaitu kerugian hak milik atas tanah yang dijadikan objek dalam AJB, dan/atau kerugian immaterial yaitu kerugian terhadap rasa takut dan kehilangan kesenangan hidup. Bahwa sangat dimungkinkan dengan adanya perkara ini membuat NRE, IA, dan AD tidak bisa hidup tenang, gelisah dan sebagainya yang menyerang batin sehingga Notaris/PPAT ERL wajib bertanggungjawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata.

Pasal 10 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 menyebutkan sanksi terkait pertanggungjawaban yang harus dilaksanakan PPAT apabila melakukan pelanggaran berat yakni diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri, diancam dengan pidana penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selain itu sanksi berdasarkan pasal 6 ayat (1) huruf e Kode Etik Profesi PPAT, dapat dikenakan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT. Berdasarkan putusan yang penulis analisis, maka hemat penulis apa yang dilakukan Notaris/PPAT ERL tergolong dalam kategori pelanggaran berat. Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada Pasal 28 ayat (4) Perkaban No. 1 Tahun 2006 yang telah memenuhi dari tindakan Notaris/PPAT ERL adalah huruf b, d, f, dan i yakni:

- b. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- f. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;

Notaris/PPAT ERL telah membuat AJB yang mana di dalamnya berisikan keterangan yang tidak benar kemudian mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan milik NRE. Tindakan Notaris/PPAT ERL dalam pembuatan AJB tersebut pun telah melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT yang telah diikrarkannya. Demikian juga Notaris/PPAT ERL tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak yang mana ternyata tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya tersebut.

Demikian dapat dikategorikan Notaris/PPAT ERL telah memenuhi pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada Pasal 28 ayat (4) Perkaban No. 1 Tahun 2006 tersebut.

Sebagai syarat pengangkatan diri sebagai PPAT, Notaris/PPAT ERL telah bersumpah akan menjalankan jabatan dengan jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak. Sedangkan melihat kasus posisi yang penulis analisis, Notaris/PPAT ERL secara tidak langsung melakukan pembuatan AJB sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, dan hal tersebut termasuk dalam unsur pelanggaran berat. Notaris/PPAT ERL telah bertindak tidak jujur, tidak tertib dan tidak cermat, memberikan keterangan yang tidak benar terkait isi AJB serta ia secara sadar tidak menaati ketentuan tata cara pembuatan AJB dan berpihak, maka Notaris/PPAT ERL telah melanggar sumpah jabatan. Notaris/PPAT ERL juga telah mengaku di persidangan bahwa dirinya tidak membacakan AJB dan penandatanganan AJB tidak dilakukan di hadapan para pihak. Ditambah bahwa faktanya para pihak tersebut ternyata tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya.

Pelanggaran sumpah jabatan yang dilakukan Notaris/PPAT ERL termasuk dalam pelanggaran berat serta secara tidak langsung dapat membuat masyarakat kehilangan kepercayaan kepada profesi PPAT sehingga menciderai profesi. Notaris/PPAT dipandang sebagai seorang figur yang keterangannya dapat diandalkan dan dapat dipercayai, serta tanda tangan dan capnya memberi jaminan dan bukti kuat dalam akta autentik. Pelanggaran adalah semua jenis perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang dapat menurunkan keluhuran harkat dan martabat jabatan PPAT, sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Kode Etik.²³ Akta autentik oleh Notaris/PPAT seharusnya dapat menjamin kepastian hak, waktu, tempat, maka Notaris/PPAT ERL wajib bertanggung jawab atas pelanggaran berat yang dilakukannya. Menurut Penulis terhadap pelanggaran tersebut, Notaris/PPAT ERL dijatuhkan sanksi pidana dan juga sanksi administratif dengan pemberhentian secara tidak hormat baik dari jabatannya, dan juga dari keanggotaan IPPAT.

Notaris/PPAT ERL pada kasus ini yang telah membuat AJB tanpa melihat dokumen asli, sehingga Notaris/PPAT ERL telah melakukan kesalahan dan melalaikan kewajibannya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 39 ayat 1 huruf a dan b PP No. 24 Tahun 1997, yang mengatur bahwa PPAT harus menolak untuk membuat akta jika kepadanya tidak disampaikan Sertipikat asli dan atau asli surat-surat tanah yang bersangkutan. Sedangkan secara moral yang berkaitan dengan tingkah laku PPAT baik di dalam maupun diluar jabatannya, PPAT harus bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sebelum pembuatan AJB tersebut dilakukan. Sebagai Pejabat yang diberi kewenangan dalam membuat akta pemindahan hak atas tanah, Notaris/PPAT ERL telah melanggar peraturan yang ada maka sudah seharusnya Pengadilan menyatakan bahwa AJB yang telah dibuat dibatalkan karena dengan dibuatnya AJB itu telah menimbulkan kerugian bagi pihak lain terutama bagi pemilik sah hak tanah dan Bank B selaku pemberi kredit. Seharusnya Notaris/PPAT ERL tidak menerbitkan AJB dimana bukan dirinya sendiri yang membuat, melainkan

²³Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, KEPMEN ATR/BPN No. 112/Kep-4.1/IV/2017. Psl. 1 ayat (11).

mendapatkan dokumen dari Notaris lain atas dasar kepercayaan saja. Hal demikian sangatlah tidak menunjukkan dedikasi seorang pejabat umum yang seharusnya memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

Selain dari penjatuhan dan tuntutan sanksi berdasarkan administratif dan perdata sebagai pertanggungjawaban Notaris/PPAT dapat dilakukan penjatuhan sanksi pidana. Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan Perundang-Undangan, khususnya UUJN, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, Kode Etik Notaris, Kode Etik PPAT, Perkaban dan rumusan dalam KUHP dilanggar. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris/PPAT memiliki berbagai potensi pemidanaan yang mungkin menjeratnya, salah satunya adalah berkaitan dengan pemalsuan surat. Kejahatan pemalsuan menurut Teguh Prasetyo adalah²⁴

“Kejahatan yang di dalamnya mengandung sistem ketidakbenaran atau palsu atas suatu hal (objek) yang sesuatunya itu nampak dari luar seolah-olah benar adanya, padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya itulah yang dinamakan dengan tindak pidana pemalsuan dalam bentuk (kejahatan dan pelanggaran).”

Objek pemalsuan dalam penelitian ini adalah akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. Maka itu, ketentuan pidana yang dapat digunakan terhadap perbuatan notaris terkait akta autentik dapat dilihat dalam Pasal 264 ayat (1) ke -1 KUHP dengan pidana penjara paling lama delapan tahun.

R. Soesilo menjelaskan Pasal 264 KUHP sebagai berikut:²⁵

Bahwa sudah barang tentu perbuatan yang diancam hukuman dalam pasal ini harus memuat segala elemen-elemen atau syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 263 dan selain dari pada itu ditambah dengan syarat, bahwa surat yang dipalsukan itu terdiri dari surat autentik dsb. yang tersebut berturut-turut pada sub 1 s/d 5 dalam pasal ini, surat-surat mana bersifat umum dan harus tetap mendapat kepercayaan dari umum.

Memalsukan akta autentik berarti membahayakan kepercayaan umum. Lebih lanjut, menurut Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP, bahwa tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana Pasal 263 KUHP lebih berat ancamannya apabila surat yang dipalsukan tersebut adalah surat-surat autentik. Surat autentik, menurut Soesilo adalah surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan undang-undang, oleh pegawai umum seperti notaris.²⁶

R Soesilo berpendapat surat yang dipalsukan harus surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, dapat menerbitkan suatu perjanjian, dapat menerbitkan suatu pembebasan hutang, surat yang digunakan sebagai keterangan bagi suatu perbuatan atau peristiwa. Tipu muslihat yang dilakukan pihak BJ telah melanggar hak yang dimiliki oleh NRE dimana menimbulkan suatu hak baru dengan itikad baru yakni terbitnya Sertipikat atas nama BJ. Kemudian menerbitkan perjanjian kredit pada

²⁴Teguh Prasetyo, *Hukum pidana*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2011), hlm. 58.

²⁵R. Soesilo, *Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, (Bogor: Politea, 1991), hlm. 197.

²⁶*Ibid.*, hlm. 197.

Bank B atas Sertipikat tersebut yang digunakan sebagai keterangan dari suatu perbuatan kredit. Serangkaian pemalsuan yang dilakukan BJ telah memenuhi pendapat R. Soesilo terkait Pasal 264 KUHP tersebut. Bentuk pemalsuan surat itu menurut Soesilo salah satunya dilakukan dengan cara memalsu tanda tangan juga termasuk pengertian memalsu surat sebagaimana yang dilakukan pihak BJ memalsukan tanda tangan pihak.

Meskipun sebenarnya Notaris/PPAT termasuk profesi yang cukup dilindungi karena kehadirannya untuk membuat alat bukti guna kepentingan publik, namun tidak menutup kemungkinan dapat terkena sanksi pidana. Pasal 266 KUHP menyebutkan bahwa Notaris/PPAT tidak bisa dikenakan pidana apabila telah menjalankan tugasnya dengan benar. Bunyi dari pasal 266 KUHP dapat diterapkan kepada pelaku yang menyuruh Notaris membuat akta dengan keterangan palsu, karena secara sah melakukan kejahatan pidana.

Melihat kembali kasus dalam putusan, posisi Notaris/PPAT ERL dalam hal ini adalah orang yang hanya disuruh dalam konteks pembuatan AJB, sedangkan inisiatif timbul dari BJ selaku sosok fiktif dalam AJB sehingga dalam hal ini Notaris/PPAT ERL adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh. Namun Notaris/PPAT ERL telah dengan sengaja dan disadari melakukan penandatanganan terhadap AJB yang menurut pengakuannya bukan dibuat olehnya melainkan Notaris/PPAT ERL selaku PPAT, menandatangani AJB tersebut juga memberikan nomor dan mendaftarkannya.

Sebelum penandatanganan, dalam membuat AJB seharusnya Notaris/PPAT mengecek keaslian dan kesesuaian sertipikat, mengumpulkan berkas dokumen atau surat dari para pihak, dan sebelumnya perlu mendengarkan keterangan maksud dan tujuan dari para pihak itu sendiri untuk membuat akta autentik. Hal tersebut tidak penulis temukan dari Notaris/PPAT ERL yang mana dirinya melakukan penerbitan AJB yang seharusnya menjadi akta autentik dan bisa berdampak peralihannya hak atas tanah seseorang, tanpa mempelajari latar belakang dari tanah tersebut serta tanpa menghadirkan para pihak untuk menghadap dengan dirinya. Mengingat hal ini berarti Notaris/PPAT ERL telah dengan sengaja dan disadari melakukan tindakan yang merugikan atas aktanya, serta secara sah melakukan kejahatan pidana terkait pemalsuan surat.

Hubungan ini demikian eratnya, dimana Notaris/PPAT ERL melakukan suatu perbuatan yang diancam pidana terhadapnya, maka ia harus pula menanggung akibat dari perbuatan itu dalam bentuk pemidanaan. Mengisi blanko AJB tidak mempunyai unsur melawan hukum sepanjang pengisiannya tidak bertentangan. AJB yang ditandatangani Notaris/PPAT ERL atas permintaan yang berkepentingan dengan penuh kepercayaan terhadap pemakainnya, namun hal tersebut tidaklah menghilangkan sifat perbuatan itu sebagaimana pembuatan surat autentik palsu, atau memberbaskan perbuatannya dari kesalahan atau penghukuman. Meskipun berdasarkan pengakuan Notaris/PPAT ERL AJB tersebut merupakan buatan Notaris V, namun barangsiapa di bawah suatu tulisan membubuhkan tanda tangannya orang lain, sekalipun atas perintah dan persetujuan orang tersebut maka telah memalsukan tulisan tersebut.²⁷ Dipersamakan dengan menandatangani suatu surat ialah membubuhkan stempel pada tandatangannya.

²⁷R. Soenarto, KUHP dan KUHP, Cet. 15, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 157.

Menurut pendapat penulis, atas putusan Nomor 845/Pid.Sus/2018/PN.Jkt.Utr membuktikan bahwa pihak BJ merupakan pihak fiktif, yang mana bertentangan dengan kenyataan, dimana menimbulkan pemberian kredit dengan dasar Sertipikat tanah atas AJB palsu. Maka itu berkaitan dengan pertanggungjawaban yang harus dilakukan oleh Notaris/PPAT ERL ialah pelaksanaan dari hukuman pidana pada Pasal 263 ayat (1) Jo. Pasal 266 KUHP, karena membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, yakni AJB, yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, dimana AJB tersebut menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh Notaris/PPAT ERL dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) KUHP, yaitu pemalsuan yang dilakukan terhadap akta autentik, dalam kasus ini yakni AJB, diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun dan AJB tersebut termasuk turut serta melakukan tindak pidana.

3. PENUTUP

Akibat hukum atas AJB yang dibuat oleh PPAT ERL adalah batal demi hukum atau batal sejak perjanjian tersebut dibuat (*nitiębaarheid*), karena tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif dari suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) dan ayat (4) KUHPperdata, serta tidak sesuai dengan ketentuan dalam pembuatan Akta PPAT. AJB sebagai Akta PPAT seharusnya dibuat sesuai tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisian yang terlampir dalam Perkaban No. 8 Tahun 2012, PP No. 37 Tahun 1998, dan Perkaban No. 1 Tahun 2006. Dalam pembuatan akta, Notaris/PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian untuk bertindak seksama dalam menjalankan tugas jabatannya karena PPAT berperan besar untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik atau tidak. Perolehan Sertipikat tersebut didasarkan dengan pembuatan AJB oleh Notaris & PPAT ERL yang mana dibuat tanpa melibatkan pemberi kuasa dari orang yang berwenang yakni pemilik sah hak atas tanah, tidak dibacakan dan tanda tangan didepannya merupakan bentuk pelanggaran atas asas itikad baik yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata. Terdapatnya pemalsuan surat dan keterangan palsu yang diberikan oleh pihak BJ di dalam proses pembuatan akta autentik bukanlah suatu itikad baik dalam mengikat diri, dengan tidak mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan. AJB yang diterbitkan tidak memberikan kepastian hukum malah justru merugikan banyak pihak karena adanya kelalaian dari PPAT. Maka itu, akibat hukum AJB tidak memenuhi syarat sah otentik dimana mengandung pemalsuan yang dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 845/Pid.Sus/2018/PN.Jkt.Utr.

Adanya bentuk kerugian secara nyata berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 845/Pid.Sus/2018/PN.Jkt.Utr, membuat PPAT ERL dapat dimintakan pertanggungjawaban dalam bentuk kerugian materiil yaitu kerugian hak milik atas tanah yang dijadikan objek dalam AJB, dan/atau kerugian immaterial yaitu kerugian terhadap rasa takut dan kehilangan kesenangan hidup. Bahwa sangat dimungkinkan dengan adanya perkara ini membuat NRE, IA, dan AD tidak bisa hidup tenang, gelisah dan sebagainya yang menyerang batin sehingga Notaris & PPAT ERL wajib bertanggungjawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata. Sebagaimana dalam

Pasal 1246 KUHPerdara, maka ganti-kerugian tersebut terdiri dari 3 unsur yakni biaya, rugi, dan bunga. Selain itu, pertanggungjawaban pidana juga harus dilakukan oleh Notaris & PPAT ERL ialah pelaksanaan dari hukuman pidana pada Pasal 263 ayat (1) Jo. Pasal 266 KUHP, karena membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, yakni AJB, yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, dimana AJB tersebut menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh Notaris & PPAT ERL dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) KUHP, yaitu pemalsuan yang dilakukan terhadap akta autentik, dalam kasus ini yakni AJB, diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun dan AJB tersebut termasuk turut serta melakukan tindak pidana.

Saran Penulis dalam menjalankan jabatannya, Notaris/PPAT harus senantiasa teliti dan saksama ketika dihadapkan pada suatu perbuatan hukum karena Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan Akta. Meskipun Notaris dalam kedudukannya sebagai Notaris/PPAT hanya berwenang memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak dan dasar hukum tindakan para pihak sehingga ia tidak diharuskan untuk memeriksa kebenaran materiil dari identitas para pihak, Notaris harus tetap menerapkan prinsip kehati-hatian tanpa terkecuali, termasuk hal paling mendasar yaitu keabsahan identitas para pihak. Kewajiban untuk melakukan pengenalan terhadap penghadap harus dilakukan seteliti mungkin, dan jika perlu dapat mengecek keabsahan nomor kartu identitas yang ditunjukkan kepada PPAT. Keaslian dari kartu identitas seharusnya bukan merupakan hal yang sulit untuk diselidiki karena sekarang ini identitas telah menggunakan KTP elektronik. Dengan demikian Notaris/PPAT dapat mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan, seperti dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 845/Pid.Sus/2018/PN.Jkt.Utr dimana Notaris/PPAT seharusnya bersikap hati-hati supaya tidak mengabulkan adanya AJB dengan dasar palsu dan memberi penyuluhan hukum tentang tindakan yang sebaiknya dilakukan, termasuk memastikan bahwa para pihak yang hadir dan terkait dengan perbuatan hukum adalah wenang dan memberikan persetujuannya.

DAFTAR REFERENSI

Peraturan

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.37 Tahun 1998, TLN No.3746.

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

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Perkaban No. 1 Tahun 2006.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/Kep-4.1/Iv/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, KEPMEN ATR/BPN No. 112/Kep-4.1/Iv/2017.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh Prof.R.Subekti. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 845/Pid.Sus/2018/PN.Jkt.Utr

Buku

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Cetakan ke-2. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- _____. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama, 2015.
- Ali, Achmad. *Menguak Teori Hukum & Teori Peradilan: Legal Theory & Judicialprudence*. Cet. ke 7. Jakarta: Kencana, 2017.
- Ansori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. Badruzaman, Mariam Darus. *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Kamus versi online/daring (dalam jaringan)”, <https://kbbi.web.id/akta>, diunggah 20 Oktober 2020.
- Kelsen, Hans. *Teori Hukum Murni*. Diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien. Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2006.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat Di Indonesia (Suatu Penjelasan)*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 1993.
- Prasetyo, Teguh. *Hukum Pidana*. Jakarta: Raja Grafindo, 2011.
- Soenarto, R. *KUHP dan KUHPA*. Cet. 15. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Soesilo, R. *Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*. Bogor: Politea, 1991.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Cet. Ke 3. Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2016.

Internet

- Kamus Besar Bahasa Indonesia. “Kamus versi *online/daring* (dalam jaringan)”. <https://kbbi.web.id/degradasi>.
- _____. “Kamus versi *online/daring* (dalam jaringan)”. <https://kbbi.web.id/akta>.