

**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI BERDASARKAN
AKTA KUASA MENJUAL SERTA PERAN DAN TANGGUNG JAWAB
NOTARIS DALAM PEMBUATANNYA
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 46 K/PID/2017)**

Yolanda Kusumawati, Sonyendah Retnaningsih

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Abstrak

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta seringkali disalahkan atas perbuatan yang dilakukan oleh para pihak dalam akta. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu penelitian untuk memperjelas kriteria pembebanan tanggung jawab notaris ketika akta yang dibuatnya dipermasalahkan oleh pihak yang merasa dirugikan, sehingga berdampak pada keabsahan akta tersebut. Penelitian ini membahas mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan akta kuasa menjual palsu serta peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 46 K/Pid/2017. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang menggunakan data sekunder dan tipologi penelitian eksplanatoris. Hasil penelitian ini yaitu keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan akta kuasa menjual palsu adalah menjadi akta yang dapat dimintakan pembatalan terhadapnya karena syarat subjektif perjanjian tersebut menjadi tidak terpenuhi. Peran notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 46 K/Pid/2017 adalah membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dengan dasar berupa akta di bawah tangan yang seharusnya dapat dilegalisasi untuk mencegah pemalsuan tanda tangan para pihak dalam akta dan tanggung jawab yang dapat dikenakan kepada notaris secara pidana dan perdata adalah tidak ada karena pemalsuan akta dilakukan oleh pihak dalam akta serta belum adanya peraturan yang mengharuskan pembuatan akta peralihan hak didasari dengan akta notaris atau setidaknya dengan akta yang di legalisasi oleh notaris.

Kata kunci: keabsahan, perjanjian pengikatan jual beli, notaris

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli sebagai pendahuluan dari transaksi jual beli tanah merupakan akta terkait peralihan hak dan seharusnya didasarkan pada alas hak yang sah. Hal ini disebabkan pengikatan jual beli yang didasari dengan alas hak yang tidak sah dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak dan merupakan suatu tindakan pemalsuan akta.

Tanah berperan penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Kebutuhan terhadap tanah selalu bertambah seiring dengan semakin meningkatnya angka kepadatan penduduk di Indonesia. Tanah menjadi objek yang vital bagi pengembangan kehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut

UUPA) disebutkan bahwa “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.”¹ Selanjutnya Pasal 1 ayat (2) UUPA menambahkan:

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”²

Dengan demikian, tanah yang merupakan bagian dari bumi dan kekayaan alam di dalamnya merupakan hak bagi setiap rakyat Indonesia untuk menguasai, memanfaatkan, dan mengambil hasil dari tanah sesuai dengan batas-batas yang telah diatur oleh undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya terkait tanah dan pemanfaatannya.

Tanah dapat dimanfaatkan sesuai dengan hak atas tanah yang melekat pada tanah tersebut, hak-hak atas tanah menurut UUPA yang dapat dimiliki oleh orang perseorangan sebagai pribadi maupun bersama-sama serta badan-badan hukum yaitu:

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil hutan
- h. hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”³

Di antara hak-hak atas tanah tersebut di atas, hak milik adalah hak yang terkuat dan paling sempurna yang hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Hak milik ini bersifat turun temurun, terkuat, terpenuh dan memiliki jangka waktu keberlakuan yang ditetapkan untuk waktu yang tidak ditentukan dengan mempertimbangkan fungsi sosial tanah.⁴

Hak milik memiliki ciri-ciri diantaranya:⁵

1. Hak milik adalah hak induk dari hak kebendaan lain dan hak kebendaan lainnya adalah anak dari hak milik.
2. Dari sisi kualitas, hak milik adalah hak yang terlengkap.

¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Nomor 1960-104, TLN No. 2043, Ps. 1 ayat (1).

² *Ibid.*, Ps. 1 ayat (2).

³ *Ibid.*, Ps. 16 ayat (1).

⁴ Ulfia Hasanah, “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3 No. 1, hlm. 17-18.

⁵ Erwin Wirandhana, “Tinjauan Hukum Hak Servituit Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain”, *Lex Administratum*, Vol. 5 No. 6 (Agustus, 2017), hlm. 38.

3. Hak milik memiliki sifat tetap dan tidak akan hilang dari hak kebendaan lain. Namun, hak kebendaan lainnya dapat hilang bila melawan hak milik.
4. Hak milik adalah hak yang paling utama, sedangkan hak kebendaan lain merupakan bagian dari hak milik.

Di antara hak-hak atas tanah lainnya, hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh dalam artian tidak adanya batas waktu dalam penguasaan tanah dan lingkup pemanfaatannya baik diusahakan maupun digunakan untuk mendirikan sesuatu di atasnya.⁶ Seseorang dapat menguasai tanah dengan hak milik selama hidupnya bahkan hingga ia meninggal, hak milik ini tetap dapat dinikmati oleh keturunan-keturunannya yang merupakan ahli warisnya.

Pemilik hak milik atas tanah dapat mengambil keuntungan dari tanahnya dengan aman dan terjamin tanpa gangguan dari pihak lain selama hak milik tersebut sah dan terdaftar atas namanya. Hak milik dapat diperoleh melalui berbagai cara, dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPPerdata), diatur bahwa hak milik dapat diperoleh dengan cara pemilikan, perlekatan, daluwarsa, pewarisan (dari undang-undang maupun berdasarkan surat wasiat), penunjukan atau penyerahan dari suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik yang dilakukan oleh pihak yang berhak terhadap benda tersebut.⁷ Dalam hal pemindahan hak atas tanah, dapat dilakukan melalui berbagai cara, diantaranya:⁸

1. Jual Beli yang berasal dari perjanjian antara pihak pertama untuk memberikan suatu barang dan pihak lainnya untuk melunasi harganya sesuai yang diperjanjikan.
2. Tukar Menukar yang berasal dari perjanjian timbal balik antara para pihak untuk saling memberikan suatu barang.
3. Hibah yang merupakan pemberian secara cuma-cuma kepada penerima hibah.
4. Pemasukan dalam perusahaan (*inbrenng*) yang berasal dari perjanjian antara pihak yang satu untuk memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam perseroan terbatas dan perseroan terbatas menukar harga tanah tersebut dengan saham.
5. Waris yang berasal dari kematian pewaris yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada ahli warisnya.

Lebih lanjut, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) Pasal 37 ayat (1) mengatur:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁹

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 287.

⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek] dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), Ps. 584.

⁸ Dian Ekawati, *et.al.*, “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”, *Jamaika: Jurnal Abadi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika*, Vol. 2 No. 1 (2021), hlm. 97-98.

Peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli merupakan pilihan yang paling banyak digunakan masyarakat untuk memperoleh hak atas suatu tanah terutama hak milik. Pada umumnya, transaksi jual beli dilakukan dengan pembuatan akta jual beli oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki wewenang berdasarkan undang-undang lalu dilakukan pendaftaran oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan amanat Pasal 19 ayat (2) UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997).

Dalam praktek, transaksi jual beli seringkali tidak langsung dibuatkan akta jual beli oleh PPAT namun, melalui perjanjian pengikatan jual beli oleh notaris. Perjanjian pengikatan jual beli biasa dibuat karena jual beli tanah tidak dilakukan dengan tunai atau dengan kata lain pembayaran atas tanah tersebut belum dilunasi oleh pembeli. Dalam perjanjian pengikatan jual beli belum terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli namun, klausula dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut diharapkan dapat memberikan rasa aman dan jaminan bagi pihak penjual maupun pihak pembeli.¹⁰ Perjanjian pengikatan jual beli memiliki 2 (dua) bentuk, diantaranya:¹¹

1. Perjanjian pengikatan jual beli yang masih merupakan janji-janji. Hal ini didasari alasan bahwa harga yang disepakati belum dilunasi sepenuhnya oleh pihak pembeli namun, masih di angsur dalam beberapa kali pembayaran (perjanjian pengikatan jual beli belum lunas).
2. Perjanjian pengikatan jual beli yang sudah dilunasi oleh pihak pembeli namun, belum memungkinkan untuk dilakukan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Hal ini didasari alasan bahwa persyaratan dan alasan untuk pembuatan akta jual beli belum terpenuhi (perjanjian pengikatan jual beli lunas).

Sesuai dengan namanya, perjanjian pengikatan jual beli termasuk salah satu bentuk perjanjian. Oleh karena itu, dalam pembuatannya tetap harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.”¹²

Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti undang-undang bagi para pihak didalamnya.¹³ Dalam perjanjian pengikatan jual beli, para pihak juga dituntut untuk

⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, Ps. 37 ayat (1).

¹⁰ Feroza Dystarindra Isbullah, “Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di Atas Tanah Objek Perjanjian Bagi Bangun”, *Notaire*, Vol. 2 No. 3 (Oktober, 2019), hlm. 349.

¹¹ Leny Kurniawati “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 2 No. 1 (Februari, 2018), hlm. 7.

¹² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, Ps. 1320.

¹³ *Ibid.*, Ps. 1338 ayat (1).

tunduk dan patuh pada isi perjanjian. Meskipun demikian, perjanjian pengikatan jual beli ini belum secara khusus ditentukan bentuknya, maka perjanjian pengikatan jual beli ini dapat dibuat dengan bentuk perjanjian bawah tangan maupun dengan bentuk akta autentik. Mengenai akta autentik itu sendiri diatur dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yang mengatur bahwa akta autentik merupakan akta dalam bentuk yang diatur oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta tersebut dibuatnya.¹⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”¹⁵ Selanjutnya, dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN ditegaskan:

“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, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”¹⁶

Dalam transaksi jual beli yang didahului pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris, penting untuk para pihak hadir langsung di hadapan notaris. Hal ini didasari alasan bahwa akan dilaksanakannya pembuatan perjanjian pendahuluan dalam rangka peralihan suatu hak atas tanah. Namun, jika saat pembuatan perjanjian pengikatan jual beli pemilik tanah (penjual) tidak dapat hadir langsung, maka ia diwakili oleh orang yang telah ia percaya untuk menjadi kuasanya dalam menjual tanah miliknya tersebut melalui akta kuasa menjual. Mengenai pemberian kuasa ini telah diatur dalam ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara yang berbunyi “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”¹⁷

Dalam melaksanakan jabatannya membuat akta, notaris akan menemukan penghadap/para penghadap yang bertindak dihadapan notaris berdasarkan dokumen tertentu yang menjadi dasar kewenangannya untuk bertindak di hadapan notaris dalam rangka melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada akta yang dibuat oleh notaris.¹⁸ Akta kuasa menjual merupakan salah satu contoh dokumen yang mendasari

¹⁴ *Ibid.*, Ps. 1868.

¹⁵ Indonesia, *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, Ps. 1 angka 1.

¹⁶ *Ibid.*, Ps. 15 ayat (1).

¹⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, Ps. 1792.

¹⁸ Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2019), hlm. 28.

kewenangan bertindak penghadap dihadapan notaris dalam rangka pembuatan perjanjian pengikatan jual beli.

Akta kuasa menjual tidak dipersyaratkan harus berbentuk akta autentik, maka pemberian kuasa menjual ini dapat juga dilakukan dengan akta di bawah tangan. Namun, untuk menjamin kepastian tanggal dan tanda tangan pada akta kuasa menjual di bawah tangan, notaris dapat melegalisasi akta tersebut. Legalisasi akta bawah di bawah tangan merupakan kewenangan notaris yang telah ditentukan oleh undang-undang yaitu pada Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN mengatur bahwa notaris juga memiliki wewenang untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal akta di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.

Kekuasaan penuh yang diberikan oleh hak milik atas suatu tanah kepada pemiliknya seringkali membuat pihak-pihak tertentu menghalalkan segala cara untuk memanfaatkannya. Pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab menjadi gelap mata dan melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Salah satu contoh dari tindakan tersebut yaitu tindakan penipuan. Penipuan dapat dianggap telah terjadi tidak hanya bila terdapat suatu fakta yang dengan sengaja tidak diungkapkan, namun juga bila terdapat kesalahan informasi yang diberikan dengan sengaja ataupun terjadi dengan tipu muslihat lainnya.¹⁹

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta seringkali disalahkan atas perbuatan yang dilakukan oleh para pihak dalam akta. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu penelitian untuk memperjelas kriteria pembebanan tanggung jawab notaris ketika akta yang dibuatnya dipermasalahkan oleh pihak yang merasa dirugikan, sehingga berdampak pada keabsahan akta tersebut. Dengan demikian, penelitian ini akan membahas mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan akta kuasa menjual palsu serta peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 46 K/Pid/2017. Judul penelitian ini adalah “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Menjual serta Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatannya (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 46 K/Pid/2017)”.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan dalam latar belakang, maka pokok permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan akta kuasa menjual palsu?
2. Bagaimana peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 46 K/Pid/2017?

2. PEMBAHASAN

2.1. Kasus Posisi

Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 46 K/Pid/2017 terdapat kasus pengikatan jual beli yang didasari dengan akta kuasa menjual palsu oleh terdakwa bernama BK pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 46 K/Pid/2017. BK dikenakan ancaman pidana dalam ketentuan Pasal 264 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHPidana). BK terbukti telah dengan sengaja menggunakan akta yang telah dipalsukan, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak

¹⁹ Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 268.

lain. Akta yang dipalsukan BK termasuk dalam kategori surat yang dimaksud pada ketentuan Pasal 264 ayat (1) KUHPidana yang berbunyi:

“Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

1. Akta-akta otentik;
2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.”²⁰

Kasus ini bermula pada tahun 2014 ketika PT HJJ sedang membutuhkan tanah di Desa C untuk perluasan pabrik. BK yang baru mengetahui bahwa almarhum ayahnya memiliki tanah di Desa C berniat untuk menjual tanah tersebut pada PT HJJ. Berdasarkan info dari HA, tanah tersebut belum pernah dijual kepada siapapun. Namun, berdasarkan keterangan dari S selaku perangkat Desa C, tanah tersebut telah bersertifikat dan menunjukkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 367 dan 368 atas nama TSJ, TST, dan TTF. Lalu BK menunjuk Notaris MN untuk mengecek status kepemilikan dari tanah tersebut. Dari hasil pengecekan tersebut ditemukan fakta bahwa SHM Nomor 367 dan 368 tersebut benar telah terdaftar hak milik atas nama TSJ, TST, dan TTF dan menyampaikan fakta tersebut kepada BK. BK kemudian menyampaikan pada Notaris MN bahwa ia baru saja bertemu dengan TSJ, TST, dan TTF dan menyampaikan bahwa TSJ, TST, dan TTF tidak pernah merasa memiliki tanah tersebut kemudian BK meminta kepada Notaris MN untuk dibuatkan “surat pernyataan tidak pernah memiliki tanah” atas nama TSJ, TST, dan TTF tersebut namun, Notaris MN menolak karena BK tidak dapat menghadirkan TSJ, TST, dan TTF dihadapan Notaris MN dengan alasan bahwa TSJ, TST, dan TTF telah lanjut usia.

Selanjutnya Notaris MN menyarankan untuk dilakukan pembuatan akta kuasa menjual sebagai solusi karena TSJ, TST, dan TTF tidak dapat hadir dihadapannya dan BK menyetujui. Blanko akta kuasa menjual telah dibuat oleh Notaris MN kemudian dibawa oleh teman BK yaitu UA untuk ditandatangani oleh TSJ, TST, dan TTF. Setelah itu UA mendatangi Notaris MN dan menyerahkan akta kuasa menjual yang telah ditandatangani oleh TSJ, TST, dan TTF selaku pemberi kuasa untuk menjual dan BK selaku penerima kuasa. Setelah menerima akta kuasa menjual tersebut, Notaris MN langsung membuat konsep perjanjian pengikatan jual beli yang kemudian ditandatangani oleh BK sebagai penjual selaku kuasa dari TSJ, TST, dan TTF dan PSD sebagai pembeli selaku Direktur Utama PT HJJ. Dalam perjanjian pengikatan jual beli telah disepakati bahwa pembayaran dilakukan dalam dua kali, sebesar lima puluh persen masing-masing. PT HJJ telah membayar sebesar Rp 8.000.700.000,00 (delapan milyar tujuh ratus ribu rupiah) atau sebesar lima puluh persen dari total pembayaran sesuai perjanjian.

TSJ, TST, dan TTF sebagai pemilik asli SHM Nomor 367 dan 368 kemudian memblokir sertifikat tanah tersebut dan menyatakan bahwa mereka tidak pernah

²⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek Van Strafrecht]*, diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), Ps. 264 ayat (1).

memberikan kuasa menjual kepada BK bahkan mereka tidak pernah kenal dengan BK. Selanjutnya TSJ, TST, dan TTF membuktikan pernyataan mereka tersebut dengan melakukan pemeriksaan laboratoris kriminalistik untuk menguji kecocokan tanda tangan pada akta kuasa menjual tersebut dengan tanda tangan asli mereka dan terbukti bahwa tanda tangan pada akta kuasa menjual tersebut berbeda dengan tanda tangan asli TSJ, TST, dan TTF sehingga terbukti bahwa tanda tangan yang ada pada akta kuasa menjual yang digunakan BK sebagai dasar pembuatan perjanjian jual beli dengan PT HJIJ adalah palsu. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 46 K/Pid/2017 menyatakan BK bersalah melakukan tindak pidana “menggunakan akta autentik palsu.”

2.2. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Didasari Akta Kuasa Menjual Palsu dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 46 K/Pid/2017

Dalam setiap perbuatan hukum tentu akan menyebabkan timbulnya suatu akibat hukum. Akibat hukum yang timbul dari suatu perbuatan hukum merupakan hal yang dapat dikehendaki atau tidak dikehendaki oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam kasus pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 46 K/Pid/2017 merupakan perbuatan hukum yang dilakukan para pihak didalamnya yaitu BK dan PT HJIJ. PT HJIJ selaku calon pembeli menghendaki dengan diadakannya perjanjian jual beli tersebut dapat memberikannya hak atas tanah yang terletak di Desa C untuk kemudian digunakan untuk perluasan pabrik PT HJIJ.

BK selaku calon penjual menghendaki dengan diadakannya jual beli tersebut, ia dapat memperoleh uang dari PT HJIJ sebagai pembayaran atas tanah yang dijualnya tersebut. Hal tersebut merupakan akibat hukum yang dikehendaki para pihak dalam perjanjian tersebut, yaitu BK selaku calon penjual dan PT HJIJ selaku calon pembeli. Namun, dasar dari pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah tersebut merupakan akta kuasa menjual yang terdapat pemalsuan di dalamnya, yaitu berupa tanda tangan dari para pemilik sah hak atas tanah tersebut. Dengan dasarnya yang palsu, kemudian menimbulkan akibat hukum yang justru tidak dikehendaki oleh para pihak.

Setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik pada suatu perjanjian bukan hanya harus ada saat pelaksanaan isi perjanjian tersebut namun, sejak awal sebelum dibuatnya perjanjian.²¹ Dalam perjanjian pengikatan jual beli antara BK dan PT HJIJ, BK tidak memiliki itikad baik sejak sebelum perjanjian tersebut dibuat. BK telah mengetahui bahwa tanah dengan SHM Nomor 367 dan 368 Desa C tersebut telah terdaftar atas nama TSJ, TST, dan TTF sebagai pemilik yang sah. Namun, BK tetap melanjutkan niatnya untuk menjual tanah tersebut kepada PT HJIJ dan memperoleh keuntungan dari pembayaran atas tanah yang bukan haknya tersebut.

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli terjadi dengan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang. Namun, karena alasan tertentu, jual beli dituangkan dalam perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian pengikatan jual beli. Alasan-alasan para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli diantaranya:²²

1. Sertifikat hak atas tanah masih dalam proses penerbitan oleh kantor pertanahan.
2. Objeknya belum dilunasi oleh calon pembeli.

²¹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 4.

²² Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA dua)*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017), hlm. 275.

3. Objek ikatan jual beli akan dialihkan kepada pihak lain.
4. Agar para pihak tidak mengingkari perjanjian di kemudian hari.
5. Agar calon pembeli tidak membatalkan perjanjian pengikatan jual beli secara sepihak.
6. Untuk menunda pembayaran pajak penghasilan.
7. Untuk menghindari pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pengikatan jual beli tanah antara BK dan PT HJIJ dituangkan ke dalam perjanjian pengikatan jual beli pada tanggal 3 Februari 2015 oleh dan dihadapan Notaris MN dengan alasan pembayaran atas tanah tersebut tidak langsung dilunasi oleh PT HJIJ. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut disepakati bahwa angsuran pembayaran akan dilakukan dalam 2 (dua) kali pembayaran, yaitu 50% (lima puluh persen) saat pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan 50% (lima puluh persen) selanjutnya.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian, sehingga syarat subjektif sahnya perjanjian tetap berlaku. Saat pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, syarat sah perjanjiannya dapat diuraikan sebagai berikut:

1. BK dan PT HJIJ yang diwakili oleh SDP selaku direktur utamanya telah sepakat untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli atas tanah tersebut.
2. BK dan PT HJIJ yang diwakili oleh SDP selaku direktur utamanya merupakan para pihak yang telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum.
3. Objek perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah ditentukan, yaitu tanah dengan SHM Nomor 367 dan 368 Desa C.
4. Sebab dibuatnya perjanjian tersebut yaitu untuk pengikatan jual beli tanah dalam rangka perluasan pabrik PT HJIJ.

Setelah perjanjian dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yaitu BK selaku calon penjual dan PT HJIJ selaku calon pembeli, ditemukan fakta bahwa BK bertindak selaku calon penjual berdasarkan akta kuasa menjual palsu hasil rekayasa yang seolah-olah menjadikan BK sebagai penerima kuasa jual yang sah dari pemilik sah tanah yang menjadi objek pengikatan jual beli tersebut. Dengan demikian, syarat sah perjanjian menjadi tidak terpenuhi karena BK bukan merupakan orang yang berwenang untuk bertindak selaku calon penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan PT HJIJ. Kecakapan menunjuk pada wewenang seseorang untuk bertindak. J. Satrio menyatakan:

“Kecakapan bertindak merujuk kepada kewenangan yang umum untuk menutup perjanjian, sedangkan kewenangan bertindak merujuk kepada kewenangan khusus untuk bertindak dalam suatu peristiwa khusus. Ketidakwenangan seseorang menghalangi orang tersebut untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Orang yang dinyatakan tidak berwenang adalah orang yang secara umum cakap untuk bertindak.”²³

Pihak yang berwenang untuk bertindak selaku calon penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah pemilik sah atau pemegang hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli. Pada kasus ini, yang seharusnya bertindak selaku calon penjual atas objek tanah dengan SHM Nomor 367 dan 368 adalah TSJ, TST, dan TTF. BK bukan merupakan pihak yang berhak untuk bertindak sebagai penjual karena BK bukan pemilik sah atas

²³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 274.

tanah tersebut dan tidak terbukti merupakan penerima kuasa jual atas tanah tersebut. Dengan kata lain, BK tidak memiliki *legal standing* dalam pengikatan jual beli tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan pendahuluan sebelum dibuatnya akta jual beli. Dalam jual beli tanah, terdapat beberapa pertanyaan yang harus terjawab dengan jelas mengenai subjek jual beli tanah, yaitu:

1. “Apakah penjual berhak untuk menjual?
Hal ini didasari alasan bahwa yang berhak untuk menjual suatu hak atas tanah adalah pemegang yang sah hak atas tanah tersebut.
2. Apakah penjual berwenang untuk menjual?
Dalam jual beli tanah dapat ditemukan penjual yang berhak untuk menjual suatu hak atas tanah, namun ia tidak berwenang untuk itu. Misalnya, suatu hak atas tanah tercatat merupakan milik dari seorang anak di bawah umur, sehingga anak tersebut belum berwenang untuk menjual tanah tersebut karena belum memenuhi syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Apakah penjual boleh menjual?
Seseorang dapat dikatakan berhak dan berwenang untuk menjual suatu hak atas tanah, namun ia tidak diperbolehkan untuk menjualnya. Misalnya, jika suatu tanah sedang disita oleh pengadilan, maka pemegang hak tidak boleh menjualnya.
4. Apakah penjual/pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa?
Pembeli atau penjual dalam perjanjian jual beli tanah dapat bertindak sendiri maupun melalui kuasa. Kuasa yang digunakan adalah kuasa khusus untuk menjual/membeli yang dinyatakan secara tegas.
5. Apakah pembeli boleh membeli?
Pembeli suatu hak atas tanah haruslah merupakan pihak yang memiliki wewenang untuk menjadi pemilik hak atas tanah yang dibelinya tersebut. Misalnya, Warga Negara Asing (WNA) dilarang menjadi pemegang hak milik atas tanah di Indonesia.”²⁴

Dalam kasus pada putusan ini, dapat di analisis unsur subjektif dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara BK dan PT HJIJ berdasarkan pertanyaan-pertanyaan di atas, yaitu:

1. BK yang bertindak selaku calon penjual tidak berhak untuk menjual tanah tersebut karena BK bukan merupakan pemegang sah hak milik atas tanah SHM Nomor 367 dan 368 Desa C.
2. BK tidak berhak, maka secara otomatis BK juga tidak berwenang untuk menjual tanah milik TSJ, TST, dan TTF tersebut.
3. BK tidak berhak dan tidak berwenang, maka BK juga tidak boleh menjual tanah tersebut tanpa kuasa yang sah dari TSJ, TST, dan TTF selaku pemegang sah hak milik atas tanah tersebut.
4. BK bertindak selaku calon penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut menggunakan akta kuasa menjual palsu yang seolah-olah memberikan wewenang untuknya mewakili TSJ, TST, dan TTF menjual tanah tersebut, maka kedudukan pihak penjual dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah tidak sah.

²⁴ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali, 1990), hlm. 2.

5. PT HJIJ sebagai badan hukum boleh membeli tanah dengan SHM Nomor 367 dan 368 Desa C tersebut asalkan setelah pembelian dilakukan, status tanah tersebut diubah menjadi hak guna bangunan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian, badan-badan keagamaan, dan badan-badan sosial. Badan hukum perorangan tidak termasuk badan hukum yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah.

Kesepakatan antara BK dengan PT HJIJ merupakan kesepakatan yang timbul dari adanya suatu penipuan. Pihak PT HJIJ telah mengetahui bahwa tanah tersebut bukan milik BK namun, milik TSJ, TST, dan TTF dan sempat merasa ragu untuk melanjutkan proses jual beli. Namun, dengan tipu dayanya, BK menyatakan bahwa TSJ, TST, dan TTF masih merupakan keluarganya dan memberikan kuasa kepadanya untuk menjual tanah tersebut, sehingga PT HJIJ akhirnya sepakat untuk melanjutkan ke tahap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Notaris MN. Dengan demikian, kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual beli antara BK dengan PT HJIJ merupakan kesepakatan yang tidak sah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara, “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”²⁵ Selanjutnya, ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan:

- a. “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.
- b. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”²⁶

Menurut Munir Fuady, penipuan yang dapat membatalkan perjanjian adalah penipuan yang memenuhi unsur-unsur diantaranya:

1. “Penipuan tersebut harus terkait dengan fakta yang bersifat penting atau substansial. Jika hanya berupa pendapat atau pujian terhadap objek perjanjian tanpa menyembunyikan keadaannya yang sesungguhnya, maka masih dibenarkan.
2. Pihak yang dirugikan harus telah yakin pada fakta yang dilakukan tipuan terhadapnya tersebut. Pihak lain menandatangani perjanjian dikarenakan adanya dorongan dari penipuan tersebut.
3. Informasi yang tidak transparan/tertutup merupakan bentuk penipuan karena dalam hal ini, salah satu pihak menyembunyikan atau merahasiakan suatu informasi penting mengenai keadaan objek perjanjian tersebut dari pihak lain.
4. Kebenaran sebagian merupakan bentuk penipuan karena terdapat informasi yang ditutupi mengenai sisi buruk suatu objek dengan cara terlalu menonjolkan sisi baiknya, sehingga menyebabkan pihak lain tertipu.

²⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, Ps. 1321.

²⁶ *Ibid.*, Ps. 1328.

5. Penipuan yang dilakukan tidak hanya melalui perkataan namun, dalam bentuk tindakan, misalnya pihak penjual mengubah dokumen-dokumen terkait objek perjanjian secara diam-diam sebelum dilaksanakannya jual beli.”²⁷

Berdasarkan unsur-unsur di atas, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Penipuan yang dilakukan BK dalam pengikatan jual beli dengan PT HJIJ terkait fakta penting karena mengenai kewenangannya bertindak sebagai kuasa jual yang tidak sah dan menjual hak atas tanah milik orang lain tanpa sepengetahuan pemiliknya.
2. Pihak PT HJIJ telah yakin bahwa BK merupakan kuasa jual yang sah karena BK melakukan tipu daya dengan mengatakan bahwa pemilik tanah tersebut masih merupakan keluarga BK.
3. Penipuan yang dilakukan BK tidak hanya melalui perkataan saja, namun juga dalam bentuk perbuatan, yaitu dengan memalsukan tanda tangan TSJ, TST, dan TTF pada akta kuasa menjual yang digunakannya sebagai dasar pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris MN, sehingga menimbulkan kesepakatan yang tercapai dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi kesepakatan yang tidak sah.

Tidak terpenuhinya syarat subjektif sahnya perjanjian mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi dapat dimintakan pembatalan, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif sahnya perjanjian mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian merupakan syarat subjektif sahnya suatu perjanjian, sehingga dengan tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam perjanjian pengikatan jual beli antara BK dengan PT HJIJ mengakibatkan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi akta yang dapat dimintakan pembatalan. Terdapat 2 (dua) alasan pembatalan suatu perjanjian, yaitu:

1. “Pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Pembatalan sepihak ini terkait dengan tidak terpenuhinya persyaratan subjektif sahnya perjanjian. Permintaan pembatalan perjanjian dapat dilakukan jika:
 - a. Tidak adanya kesepakatan bebas dari para pihak yang membuat perjanjian, baik karena terjadi kekhilafan, paksaan maupun penipuan oleh salah satu pihak pada saat perjanjian dibuat (Pasal 1321 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdara). Dalam hal ini, pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk meminta pembatalan perjanjian.
 - b. Adanya ketidakcakapan salah satu pihak dalam membuat perjanjian dan/atau tidak mempunyai kewenangan dalam melakukan tindakan hukum tertentu (Pasal 1330 dan Pasal 1331). Dalam hal ini, pihak yang tidak cakap atau wakilnya yang sah berhak untuk meminta pembatalan perjanjian (Pasal 1446 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1450 KUHPerdara)
2. Pembatalan perjanjian oleh pihak ketiga di luar perjanjian.”²⁸

Perjanjian pengikatan jual beli antara BK dan PT HJIJ merupakan akta notaris. Syarat sahnya perjanjian diwujudkan dalam akta notaris. Syarat subjektif dicantumkan

²⁷ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 193-194.

²⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 172.

dalam awal akta dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Jika dalam awal akta, terutama mengenai syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian, maka atas permintaan orang tertentu, akta tersebut dapat dibatalkan.²⁹ Akta notaris yang didasari dokumen dan/atau keterangan palsu didalamnya menjadi akta notaris yang dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan akta yang mengandung pemalsuan, sehingga ia dapat memperoleh kembali haknya.³⁰

Pemalsuan akta kuasa menjual yang digunakan BK mempengaruhi keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah SHM Nomor 367 dan 368 Desa C yang dibuat oleh Notaris MN pada kasus tersebut. Pemalsuan akta kuasa menjual tersebut mengakibatkan akta perjanjian pengikatan jual belinya menjadi tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian, yaitu mengenai kesepakatan para pihak dalam perjanjian karena kesepakatan yang diperoleh merupakan kesepakatan yang lahir dari adanya suatu penipuan, sehingga menjadikan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi akta yang dapat dimintakan pembatalan terhadapnya.

2.2. Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Melakukan Legalisasi Akta yang Menjadi Dasar Pembuatan Akta Peralihan Hak

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN dan undang-undang lainnya. Notaris harus senantiasa berpedoman pada peraturan perundang-undangan karena kewenangan notaris diberikan langsung oleh undang-undang. Secara umum, kewenangan notaris adalah membuat akta dengan batasan-batasan sebagai berikut.³¹

1. Tidak telah dikecualikan kepada pejabat lain yang telah diatur oleh undang-undang.
2. Mengenai akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai seluruh perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh aturan hukum atau sesuai kehendak pihak yang bersangkutan.
3. Menyangkut subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan.
4. Berwenang di dalam tempat akta tersebut dibuat, yaitu sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris.
5. Berwenang pada waktu pembuatan akta, yaitu notaris harus menjamin kepastian waktu para penghadap hadir dihadapannya dengan waktu yang tercantum di dalam akta.

Notaris telah diwajibkan untuk bertindak jujur dan saksama, namun adanya dokumen dan/atau keterangan palsu yang diberikan oleh para penghadap tetap menjadi masalah yang kemudian dapat merugikan notaris karena notaris dapat dipersalahkan atas perbuatan yang dilakukan oleh para penghadapnya. Dalam pembuatan akta notaris, terdapat prinsip kecermatan yang dapat dilakukan dengan:

1. “Mengenali penghadap berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada notaris

²⁹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2015), hlm. 68-69.

³⁰ Wawancara dengan Nini Wahyuningsih, S.H. Notaris dan PPAT di Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, pada tanggal 2 November 2021.

³¹ Adjie, *Kebatalan...*, hlm. 8.

2. Menanyakan dan memperhatikan dengan cermat kehendak para penghadap
3. Meneliti dokumen yang berkaitan dengan kehendak para penghadap
4. Memberikan saran dan membentuk kerangka akta untuk memenuhi kehendak para penghadap
5. Melengkapi seluruh teknis administratif pembuatan akta notaris seperti pembacaan, penandatanganan, pemberian salinan dan pemberkasan minuta akta
6. Melaksanakan kewajiban lain terkait pelaksanaan tugas jabatan notaris.”³²

Pada dasarnya, peran notaris dalam pembuatan akta adalah memastikan bahwa prosedurnya telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam pembuatan akta pihak, akta notaris dikatakan sah sebagai akta autentik jika telah disusun sesuai kehendak para penghadap dan aturan yang berlaku, dibacakan oleh notaris kepada para penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi, dan notaris. Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris merupakan bentuk akta pihak notaris. Dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli pada kasus ini, telah dihadiri oleh BK selaku kuasa dari TSJ, TST, dan TTF sebagai calon penjual dan SDP selaku Direktur Utama PT HJIJ yang berwenang untuk mewakili PT HJIJ sebagai calon pembeli. Notaris MN telah mengenali para penghadap berdasarkan identitas yang diberikan, akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah disusun sesuai kehendak para penghadap, dan akta tersebut telah ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi, dan Notaris MN, sehingga dapat diartikan bahwa akta tersebut telah dipahami oleh para penghadap. Dengan demikian, pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Notaris MN telah memenuhi prosedur pembuatan akta, sehingga akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris MN tersebut adalah akta yang sah sebagai akta autentik.

BK dinyatakan telah melanggar Pasal 264 ayat (2) KUHPidana mengenai penggunaan akta autentik palsu. Namun, dapat dilihat bahwa yang dipalsukan oleh BK adalah akta kuasa menjual yang mendasari perjanjian pengikatan jual beli antara BK dengan PT HJIJ. Akta kuasa menjual tersebut dibuat oleh Notaris MN namun, untuk penandatanganan akta tersebut dilakukan tidak dihadapan Notaris MN. Dalam kasus pada putusan tersebut, akta kuasa menjual yang digunakan BK bukan merupakan akta autentik karena untuk dinyatakan sebagai akta autentik, pemberi kuasa dan penerima kuasa harus menandatangani akta tersebut dihadapan notaris, notaris harus mengenal pemberi kuasa dan penerima kuasa yang menandatangani akta tersebut, sedangkan akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris MN dibawa keluar dari kantornya untuk ditandatangani sendiri oleh para pihak. Notaris MN tidak mengetahui kebenaran dari tanda tangan pada akta kuasa menjual tersebut karena tidak ditandatangani dihadapannya dan dikembalikan kepada Notaris MN sudah dalam keadaan lengkap ditandatangani oleh TSJ, TST, dan TTF selaku pemberi kuasa jual dan BK selaku penerima kuasa jual. Dengan demikian, pemalsuan yang dilakukan BK dalam akta kuasa menjual tanah SHM Nomor 367 dan 368 Desa C lebih tepat untuk dinyatakan telah memenuhi unsur pemalsuan akta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 263 ayat (2) KUHPidana.

Akta notaris merupakan akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris yang berwenang sesuai dengan bentuk dan tata cara yang telah ditentukan dalam

³² Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 86.

peraturan perundang-undangan. Menurut Habib Adjie, kekuatan pembuktian akta notaris dapat diuraikan sebagai berikut:

1. “Lahiriah, yaitu kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya), sebagai akta autentik serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai syarat akta autentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta autentik hingga dapat dibuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan merupakan akta autentik.
2. Formal, yaitu kepastian bahwa suatu peristiwa dan fakta yang tercantum dalam akta benar-benar dilakukan oleh notaris atau disampaikan oleh para penghadap pada waktu yang tercantum dalam akta, sesuai dengan prosedur pembuatan akta yang sudah ditentukan. Kebenaran formal meliputi kepastian mengenai hari, tanggal, bulan, tahun, pukul, para penghadap, paraf dan tanda tangan para penghadap, saksi, dan notaris, kebenaran apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris dan mencatat keterangan yang disampaikan para pihak.
3. Materil, yaitu kepastian bahwa apa yang tercantum dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap para penghadap dalam akta atau mereka yang mendapatkan hak dan berlaku untuk umum kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Pernyataan para penghadap harus sesuai dengan keadaan sesungguhnya. Jika keterangan para pihak tersebut tidak benar, maka hal tersebut merupakan tanggung jawab dari para pihak itu sendiri”³³

Dalam kasus tersebut, akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris MN telah memenuhi kebenaran lahiriah karena dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris MN, maka akta perjanjian pengikatan jual beli antara BK dan PT HJJ telah memenuhi kebenaran lahiriah sebagai akta autentik.

Kehendak para pihak yang menghadap Notaris MN telah dicantumkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli sesuai dengan apa yang mereka sepakati untuk dicantumkan dalam akta sesuai dengan prosedur pembuatan akta yang ditentukan dan para pihak benar telah menyampaikan keterangan-keterangan yang tercantum dalam akta tersebut pada saat pembuatan akta tersebut dihadapan Notaris MN dan penandatanganan dilakukan pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi, dan Notaris, maka akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah memenuhi kebenaran formal. Akta kuasa menjual yang digunakan sebagai dasar pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak ditandatangani langsung oleh TSJ, TST, dan TTF sebagai pemilik tanah, melainkan ditandatangani oleh figur yang berpura-pura sebagai TSJ, TST, dan TTF, maka akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak memiliki kebenaran materil karena didasari dengan akta kuasa menjual yang palsu. Dalam KUHPerdara dinyatakan bahwa “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”³⁴ Terdapat beberapa kelemahan dalam konsep pemberian kuasa, yaitu:³⁵

1. Bebas bentuk. Pemberian kuasa dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan maupun dalam bentuk akta autentik.
2. Tidak menyebutkan objeknya secara khusus.

³³ Adjie, *Sanksi...*, hlm. 72-74.

³⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, Ps. 1792.

³⁵ Salim HS, *Teknik...*, hlm. 157.

3. Pejabat yang membuatnya tidak disebutkan secara khusus.

Akta kuasa menjual memang merupakan akta yang bentuknya tidak ditentukan untuk berbentuk akta autentik, maka dengan bentuk di bawah tangan sekalipun, akta kuasa menjual tersebut tetap sah dan mengikat para pihak didalamnya. Namun, berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN, “notaris berwenang pula mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal akta di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.”³⁶ Kewenangan dimaksud merupakan kewenangan notaris untuk melegalisasi akta di bawah tangan. Oleh karena itu, dalam hal pembuatan akta di dasari dengan suatu akta di bawah tangan, notaris dapat memanfaatkan kewenangannya untuk melegalisasi tersebut. Akta di bawah tangan yang telah di legalisasi oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dibanding pembuktian akta di bawah tangan. Dengan dilakukan legalisasi terhadap akta di bawah tangan, dapat diketahui secara pasti tanggal dan tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut karena para pihak menghadap langsung kepada notaris untuk membuat akta tersebut dan penandatanganan akta juga dilakukan dihadapan notaris, sehingga kemungkinan terjadinya pemalsuan akta dapat dicegah. Menurut Effendi dalam bukunya:

“Kuasa di bawah tangan yang tidak di legalisasi tidak dapat digunakan sebagai dasar karena bisa saja terjadi penipuan yang disebabkan oleh pemalsuan terhadap surat kuasa tersebut, namun jika akta kuasa di bawah tangan di legalisasi atau dibuat dalam bentuk autentik maka kecil sekali kemungkinan untuk dipalsukan. Hal ini dikarenakan ada pejabat umum yang terlibat dalam pemberian kuasa tersebut yang dapat memastikan identitas dan kewenangan pemberi dan penerima kuasa.”³⁷

Dalam wawancara dengan Nini Wahyuningsih, notaris yang berkedudukan di Kabupaten Karawang, Jawa Barat, mengatakan bahwa dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, seringkali ada pihak yang tidak dapat hadir langsung dihadapan notaris, sehingga menggunakan akta kuasa. Menurut Notaris Nini, akta kuasa menjual sebaiknya tidak dibuat dengan akta di bawah tangan karena akta di bawah tangan sangat rentan dipalsukan, sehingga notaris sering meminta akta kuasa menjual tersebut dalam bentuk akta autentik notaris untuk meminimalisir resiko terjadinya pemalsuan dalam akta kuasa menjual tersebut. Notaris Nini mengatakan bahwa akta kuasa menjual yang dibuat dalam bentuk di bawah tangan setidaknya harus di legalisasi oleh notaris.³⁸ Dalam wawancara dengan Titi Murni, notaris yang berkedudukan di Kabupaten Karawang, Jawa Barat, mengatakan bahwa dalam hal akta perjanjian pengikatan jual beli dibuat berdasarkan akta kuasa menjual, maka akta kuasa menjual tersebut wajib dalam bentuk akta notaris. Penggunaan akta notaris sebagai dasar pembuatan akta peralihan hak hanya lahir dari kebiasaan dalam praktek kenotariatan karena kekhawatiran terjadi sesuatu yang merugikan pihak lain dengan dibuatnya akta tersebut.³⁹

³⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan...*, Ps. 15 ayat (2) huruf a.

³⁷ Perangin, *Praktek...*, hlm. 6.

³⁸ Wawancara dengan Nini Wahyuningsih, S.H. Notaris dan PPAT di Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, pada tanggal 2 November 2021.

Dalam wawancara dengan Fiefie Pieter, notaris yang berkedudukan di Kabupaten Karawang, Jawa Barat, mengatakan bahwa dalam hal penghadap menggunakan akta kuasa menjual untuk pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, maka akta kuasa menjual tersebut harus berbentuk akta autentik yang dibuat oleh notaris untuk memastikan bahwa yang menandatangani akta kuasa menjual tersebut adalah orang yang berwenang. Jika penghadap memberikan dasar berupa akta di bawah tangan, maka setidaknya notaris harus melakukan legalisasi terhadap akta tersebut karena untuk pembuatan akta peralihan hak harus ada kekuatan autentiknya. Notaris Fiefie mengatakan bahwa akta yang di legalisasi oleh notaris lebih menjamin daripada akta di bawah tangan karena saat legalisasi akta, notaris bertemu langsung dengan penghadap dan menyaksikan para penghadap menandatangani akta tersebut.⁴⁰

Notaris tidak hanya berwenang untuk membuat akta autentik, namun juga terdapat kewenangan lainnya yang diberikan oleh UUJN kepada notaris, diantaranya:⁴¹

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal akta di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (legalisasi).
2. Membukukan akta di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (*waarmerking*).
3. Membuat kopi dari asli akta di bawah tangan berupa salinan yang berisi uraian sesuai yang tertulis dan tergambar dalam akta yang bersangkutan (*copie collationnee*).
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan akta aslinya (legalisir).
5. Memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta.
6. Membuat akta terkait pertanahan.
7. Membuat akta risalah lelang.

Kewenangan notaris untuk melegalisasi akta di bawah tangan bertujuan untuk menjamin keaslian tanda tangan dan kepastian tanggal akta tersebut. Hal ini dikarenakan dalam melegalisasi akta di bawah tangan, para pihak menghadap langsung kepada notaris yang bersangkutan. Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi dari akta yang di legalisasi olehnya karena isi akta ditentukan sendiri oleh para penghadap lalu notaris membacakan akta tersebut kepada penghadap untuk mengkonfirmasi isi akta hingga para penghadap paham dengan isi akta tersebut untuk kemudian para penghadap menandatangani akta tersebut pada saat itu juga dengan disaksikan oleh notaris dan diberi tanggal hari itu, sehingga kelebihan dari dilakukannya legalisasi terletak pada kepastian tanda tangan para penghadap yang menandatangani akta tersebut karena melibatkan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta. Hal ini menjadikan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yang di legalisasi oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang lebih besar daripada kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yang tidak di legalisasi.

Akta kuasa menjual yang menjadi dasar pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan SHM Nomor 367 dan 368 tersebut tidak dibuat dalam bentuk akta notaris dan tidak juga dilakukan legalisasi oleh Notaris MN. Akta kuasa menjual tersebut hanya di legalisir oleh Notaris MN. Legalisir merupakan salah satu kewenangan lain yang

³⁹ Wawancara dengan Titi Murni, S.H. Notaris dan PPAT di Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, pada tanggal 29 November 2021.

⁴⁰ Wawancara dengan Fiefie Pieter, S.H. Notaris dan PPAT di Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, pada tanggal 29 November 2021.

⁴¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan...*, Ps. 15 ayat (2).

diberikan kepada notaris oleh undang-undang selain kewenangan notaris membuat akta autentik. Legalisir oleh notaris dilakukan dengan mengesahkan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya. Legalisir hanya membuktikan bahwa fotokopi atas suatu akta adalah sama dan sesuai dengan asli akta tersebut, sehingga tidak berpengaruh terhadap kepastian tanda tangan dalam akta tersebut. Berbeda dengan legalisasi yang memberikan kepastian tanggal dan tanda tangan pada suatu akta.

Notaris juga berwenang melakukan *waarmerking* terhadap akta di bawah tangan. *Waarmerking* dilakukan dengan mendaftarkan akta di bawah tangan yang telah di tandatangani oleh para pihak ke dalam buku repertorium notaris. Tujuan dari dilakukannya pendaftaran akta di bawah tangan adalah untuk menjamin kepastian tanggal terjadinya suatu perbuatan hukum yang dinyatakan dalam akta di bawah tangan tersebut. Berbeda dengan legalisasi yang juga menjamin kepastian tanda tangan, *waarmerking* hanya menjamin kepastian tanggal karena akta tersebut telah ditandatangani sendiri oleh para pihak sebelum menghadap notaris. Notaris tidak menyaksikan penandatanganan akta di bawah tangan yang di *waarmerking*. Notaris juga tidak membacakan atau menjelaskan isi akta tersebut kepada para penghadap. Kekuatan pembuktian akta yang di *waarmerking* adalah tetap sebagai akta di bawah tangan.

Selain kewenangan untuk legalisasi, legalisir, dan *waarmerking* terhadap akta di bawah tangan, notaris juga memiliki kewenangan untuk membuat *copie collationnee*. Kewenangan ini merupakan kewenangan notaris untuk membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana digambarkan dalam surat yang bersangkutan.⁴² Disini notaris hanya membuat salinan dari suatu akta di bawah tangan sesuai dengan asli akta tersebut, sehingga tidak berpengaruh terhadap kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tersebut karena hanya dibuatkan dalam bentuk salinannya oleh notaris.

Berdasarkan ketiga produk notaris yang lahir dari kewenangan lain notaris, yaitu legalisasi, legalisir, *waarmerking*, dan *copie collationnee*. Legalisasi memberikan kekuatan pembuktian yang terkuat karena melibatkan notaris sejak penyusunan hingga penandatanganan akta tersebut, sehingga lebih menjamin kepastian tanda tangan para penghadap. Legalisir, *waarmerking*, dan *copie collationnee* tidak menjamin kepastian tanda tangan yang tercantum dalam akta karena akta diberikan kepada notaris sudah dalam keadaan ditandatangani untuk kemudian dilakukan pencocokan fotokopinya, pembuatan salinannya, maupun pendaftarannya ke buku repertorium notaris.

Akta perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan akta peralihan hak, sehingga dalam pembuatannya diperlukan adanya suatu kepastian hukum karena menyangkut hak seseorang terhadap suatu kebendaan. Dalam pembuatan akta peralihan hak yang menggunakan suatu akta sebagai dasarnya, akta di bawah tangan tidak cukup untuk menjamin kepastian dan keaslian akta tersebut karena rentan sekali dipalsukan dan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Akta yang menjadi dasar pembuatan akta peralihan hak harus setidaknya berbentuk akta yang di legalisasi oleh notaris karena lebih menjamin kepastian tanda tangan para pihak di dalamnya. Notaris MN membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dengan dasar berupa akta kuasa menjual di bawah tangan karena terhadap akta-akta yang mendasari pembuatan akta peralihan hak itu sendiri tidak terdapat aturan yang jelas dan tegas yang mempersyaratkan akta notaris/akta yang di legalisasi oleh notaris untuk menjadi dasarnya, sehingga akta kuasa menjual di bawah tangan untuk pembuatan akta peralihan hak pun tetap sah untuk digunakan.

⁴² Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan...*, Ps. 15 ayat (2) huruf c.

Notaris hanya bertugas untuk menuangkan hal-hal yang disampaikan oleh para penghadap ke dalam akta dan notaris tidak berkewajiban untuk menelusuri kebenaran materil dari keterangan-keterangan yang diterimanya. Dalam pembuatan akta pihak, notaris hanya sekedar mengkonstatir kehendak para penghadap dengan mencatatnya dan menyusun aktanya sesuai peraturan hukum yang berlaku dan jika sudah sesuai dengan kehendak para penghadap, maka notaris meminta para penghadap untuk membubuhkan tanda tangannya dan menulis nama jelasnya.⁴³ Tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya merupakan tanggung jawab atas kebenaran formalitas akta tersebut, yaitu mengenai prosedur pembuatan akta, kedudukan penghadap untuk bertindak dalam perbuatan hukum yang dinyatakan dalam akta, dan keabsahan perbuatan hukum yang akan dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan yang baik.

Notaris hanya menjamin kebenaran bahwa prosedur pembuatan akta telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hal-hal yang tercantum dalam akta telah sesuai dengan apa yang disampaikan oleh para pihak yang menghadapnya saat pembuatan akta. Tanggung jawab mengenai kebenaran materil/isi akta atau dokumen-dokumen pendukung yang mendasari pembuatan akta tersebut berada di luar tanggung jawab notaris. Notaris tidak berwenang untuk menggali lebih dalam mengenai asal muasal keterangan yang disampaikan atau cara para pihak memperoleh dokumen yang menjadi dasar untuk pembuatan akta.

Jika dalam suatu akta ditemukan fakta bahwa dokumen yang dijadikan dasar untuk pembuatan akta tersebut merupakan dokumen yang telah dipalsukan oleh salah satu pihak, maka notaris tidak berperan dalam pemalsuan dokumen tersebut karena dokumen yang dipalsukan tersebut dibawa oleh penghadap kepada notaris sudah dalam keadaan yang dipalsukan. Lain halnya jika notaris terlibat dalam pemalsuan tersebut. Misalnya, notaris dengan sengaja dan sadar mencantumkan keterangan yang berbeda dengan keadaan sesungguhnya. Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban dalam hal terjadi pemalsuan dokumen yang diberikan penghadap sebagai dasar pembuatan akta. Pemalsuan dokumen yang diberikan para pihak saat menghadap notaris merupakan hal yang tidak dapat dihindari. Notaris tidak dapat melihat itikad baik/buruk yang dimiliki penghadapnya, sehingga pemalsuan dokumen dan/atau keterangan dari penghadap bukan merupakan tanggung jawab dari notaris yang membuat akta berdasarkan dokumen dan/atau keterangan tersebut karena akta tersebut telah dikonfirmasi oleh notaris kepada para pihak sebelum ditandatangani.

Berdasarkan teori pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*liability based on faults*), seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban jika secara hukum terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya dan kesalahan tersebut merupakan kesalahan yang dilakukannya dengan sengaja dan dapat ia perkirakan sebelumnya. Pada saat membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Notaris MN tidak mengetahui bahwa akta kuasa menjual yang digunakan BK untuk bertindak dihadapannya adalah akta kuasa menjual palsu. BK telah melakukan tipu daya untuk membuat Notaris MN yakin bahwa tanda tangan pada akta kuasa menjual tersebut adalah tanda tangan asli dari pemilik hak atas tanah dengan SHM Nomor 367 dan 368 tersebut. Kebohongan atau tipuan dari BK adalah tanggung jawab dari BK karena Notaris MN tidak berkewajiban untuk menelusuri kebenaran dari pernyataan dan/atau dokumen yang diberikan kepadanya untuk membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Tanggung jawab yang dapat dikenakan

⁴³ Adjie, *Sanksi...*, hlm. 76-77.

kepada Notaris MN secara pidana adalah tidak ada karena Notaris MN tidak mengetahui bahwa tanda tangan dalam akta kuasa menjual tersebut telah dipalsukan dan BK telah meyakinkan Notaris MN bahwa TSJ, TST, dan TTF masih merupakan keluarga BK dengan menggunakan tipu muslihat sehingga unsur kesalahan Notaris MN tidak ada. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya jika:

1. “Notaris/PPAT mengetahui orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta autentik merupakan orang yang tidak bisa memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun, notaris/PPAT tidak memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut dan tetap membuat akta sesuai kehendak para penghadap.
2. Notaris/PPAT tetap membuat akta autentik meskipun ia telah mengetahui bahwa penghadapnya telah menyampaikan pernyataan-pernyataan yang tidak benar untuk dicantumkan ke dalam akta saat pembuatan akta tersebut.”⁴⁴

Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana apabila notaris tersebut secara sadar telah melakukan tindakan yang telah dilarang dan tindakan tersebut telah diatur oleh peraturan perundang-undangan dan untuk menyatakan notaris tersebut telah bersalah diperlukan adanya bukti yang kuat dalam persidangan dan dinyatakan dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini sesuai dengan asas legalitas dan asas praduga tidak bersalah dalam hukum pidana. Menurut Habib Adjie dalam bukunya:

“Jika kemudian diketahui bahwa yang menghadap notaris adalah orang yang mengaku asli, namun orang yang sebenarnya tidak pernah menghadap notaris, sehingga menimbulkan kerugian bagi orang yang sebenarnya, maka notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana karena unsur kesalahannya tidak ada dan notaris telah menjalankan jabatannya sesuai atur yang berlaku. Sesuai asas tiada hukum tanpa kesalahan dan tiada kesalahan yang dilakukan oleh notaris, sehingga notaris tersebut harus dilepaskan dari tuntutan.”⁴⁵

Notaris MN telah memenuhi tata cara pembuatan akta sebagaimana diatur dalam UUNJ, sehingga secara perdata, Notaris MN tidak dapat diminta untuk bertanggung jawab. Pertanggungjawaban secara perdata dapat dikenakan kepada notaris jika akta yang dibuatnya tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga mengakibatkan akta yang dibuatnya hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, sedangkan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris MN tetap memenuhi syarat autentisitas akta. Namun, dengan pemalsuan akta kuasa menjual yang dilakukan BK, kemudian menyebabkan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris MN menjadi akta yang dapat dimintakan pembatalan karena tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjian mengenai kesepakatan antara para pihak karena kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tercapai dengan adanya suatu penipuan. Hal tersebut bukan merupakan tanggung jawab dari Notaris MN karena

⁴⁴ Dhea Tri Febriana dan Ahars Sulaiman, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli”, *Jurnal Pelita*, Vol. 1 No. 1, (Juni, 2019), hlm. 138.

⁴⁵ Adjie, *Sanksi...*, hlm. 77.

kebenaran tanda tangan pada akta kuasa menjual yang digunakan BK merupakan kebenaran materil, sehingga bukan merupakan kewenangan notaris untuk menjaminnya. Notaris hanya berwenang untuk menjamin kebenaran formil bahwa akta yang dibuatnya sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan keterangan-keterangan yang dicantumkan dalam akta sudah sesuai dengan apa yang disampaikan oleh para pihak pada saat menghadapnya.

Notaris MN menerima akta kuasa menjual di bawah tangan yang yang diberikan BK sebagai dasar pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dengan PT HJIJ. Notaris MN tidak meminta akta kuasa menjual tersebut dibuat dalam bentuk akta notaris dan tidak melegalisasi akta kuasa menjual tersebut. Hal ini dikarenakan tidak adanya peraturan yang mewajibkan dalam pembuatan akta peralihan hak, harus didasari dengan akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna atau setidaknya dengan akta yang telah di legalisasi oleh notaris yang lebih menjamin kepastian tanda tangan para pihak dalam akta. Akta peralihan hak sangat rentan terhadap pemalsuan sehingga akta yang mendasarinya haruslah berbentuk akta notaris atau setidaknya dengan akta yang dilegalisasi oleh notaris.

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

1. Keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan akta kuasa menjual palsu adalah menjadi akta yang dapat dimintakan pembatalan terhadapnya karena pemalsuan akta kuasa menjual pada kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 46 K/Pid/2017 tersebut mengakibatkan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah SHM Nomor 367 dan 368 Desa C menjadi tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian, yaitu mengenai kesepakatan para pihak dalam perjanjian karena kesepakatan yang diperoleh merupakan kesepakatan yang lahir dari adanya suatu penipuan.
2. Peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 46 K/Pid/2017 adalah sebagai berikut: (a) Notaris MN membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dengan dasar berupa akta di bawah tangan yang seharusnya dapat dilegalisasi untuk mencegah pemalsuan tanda tangan para pihak dalam akta karena para pihak akan menandatangani akta tersebut langsung dihadapan notaris; (b) Tanggung jawab yang dapat dikenakan kepada Notaris MN secara pidana dan perdata adalah tidak ada karena pemalsuan akta dilakukan oleh pihak dalam akta dan Notaris MN menerima akta tersebut sudah dalam keadaan palsu, serta belum adanya peraturan yang mengharuskan pembuatan akta peralihan hak didasari dengan akta notaris atau setidaknya dengan akta yang di legalisasi oleh notaris.

3.2. Saran

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat diberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam pengikatan jual beli hak atas tanah, calon pembeli seharusnya lebih berhati-hati. Jika calon penjual bertindak selaku kuasa jual, maka calon pembeli setidaknya harus meminta kepastian kepada calon penjual dengan bukti akta kuasa menjual yang autentik yang dibuat dihadapan notaris. Untuk itu, calon pembeli dapat melakukan konsultasi kepada notaris sebelum melakukan pembuatan akta pengikatan jual beli

dihadapan notaris, sehingga notaris dapat memberikan penyuluhan hukum kepada calon pembeli untuk mencegah kemungkinan terjadinya permasalahan dalam pengikatan jual beli.

2. Untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya kasus-kasus pemalsuan dalam pembuatan akta peralihan hak, perlu dibuat suatu peraturan yang jelas mengenai penggunaan akta-akta yang menjadi dasar pembuatan akta peralihan hak untuk dibuat dalam bentuk akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna atau setidaknya dalam bentuk akta yang dilegalisasi oleh notaris, sehingga tanda tangan dalam akta-akta tersebut lebih terjamin keasliannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. 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.

_____. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 1960-104, TLN No. 2043.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek] dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014).

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek Van Strafrecht], diterjemahkan oleh Moeljatno, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

B. BUKU

Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2015.

_____. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2008.

Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2019.

Budiono, Herlien. *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018.

Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.

_____. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA dua)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.

Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Rajawali, 1990.

Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana, 2004.

C. ARTIKEL

Ekawati, Dian, *et.al.* “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”. *Jamaika: Jurnal Abadi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika* Vol. 2 No. 1 (2021). Hlm. 90-101.

Febriana, Dhea Tri dan Ahars Sulaiman. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli”. *Jurnal Pelita* Vol. 1 No. 1, (Juni, 2019). Hlm. 138.

Hasanah, Ulfia. “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”. *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 3 No. 1. Hlm. 1-22.

Isbullah, Feroza Dystarindra. “Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di Atas Tanah Objek Perjanjian Bagi Bangun”. *Notaire* Vol. 2 No. 3 (Oktober, 2019). Hlm. 339-358.

Kurniawati, Leny. “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah”. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* Vol. 2 No. 1 (Februari, 2018). Hlm. 1-18.

Wirandhana, Erwin. “Tinjauan Hukum Hak Servituit Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain”. *Lex Administratum* Vol. 5 No. 6 (Agustus, 2017). Hlm. 33-40.