

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM KELALAIAN MEMBUAT
AKTA JUAL BELI TANPA MELIHAT DOKUMEN ASLI
(Studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata
No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009)**

Yosandhi Raka Pradhipta

yoshandyrakapradipta@gmail.com

Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Sebelas Maret Surakarta

Moch Najib Imanullah

Dosen Fakultas Hukum

Universitas Sebelas Maret Surakarta

Abstract

The objectives of this article are to know and analyze the causes of authentic deeds made before the Notary has the effect of null and void, and To know and analyze the Responsibility of Notary in Negligence to Create Deed of Sale without Buying Original Document Based on Case Study of Civil Case Review Verdict. 49.PK/PDT/2009 dated 16 September 2009. The type of legal research used by researchers is the Normative research. The nature of descriptive research and the form of research using descriptive research method, with a qualitative approach. The type of data used is secondary data in the form of legal material sources. Techniques of collecting legal materials used through literature study. Analysis using descriptive analysis technique. The result of the research concludes: that the negligence of Notary / PPAT in performing its position in relation to the making of the deed of sale and purchase of land and building without seeing the original documents, PPAT in performing its duties ignores the provisions of article 38, Article 39 and Article 40, Government Regulation number 24 year 1997 may be subject to administrative action in the form of a written warning until the dismissal of his / her position as PPAT by not reducing the possibility of being sued by the party suffering losses caused by the negligence of the above mentioned provisions as intended in Article 62 of Government Regulation number 24 year 1997.

Keywords: *Responsibility of Notary; Notary Public; Negligence; Deed of Sale*

Abstrak

Tujuan penulisan artikel ini untuk mengetahui dan menganalisa penyebab akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris berakibat batal demi hukum, dan untuk mengetahui dan menganalisa Tanggung Jawab Notaris dalam kelalaian membuat Akta Jual Beli tanpa melihat dokumen asli berdasarkan studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009. Jenis penelitian hukum yang digunakan oleh peneliti yaitu penelitian Normatif. Sifat penelitian deskriptif dan bentuk penelitian menggunakan metode penelitian deskriptif, dengan pendekatan kualitatif. Jenis data yang digunakan yaitu data sekunder berupa sumber bahan hukum. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan melalui studi kepustakaan. Analisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif. Hasil penelitian menyimpulkan, bahwa kelalaian Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya sehubungan dengan pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan tanpa melihat dokumen asli maka PPAT dalam menjalankan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 dapat dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan untuk dituntut ganti rugi oleh pihak yang menderita kerugian yang disebabkan diabaikan nya ketentuan tersebut diatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997.

Kata kunci: Tanggung Jawab Notaris; Notaris; Kelalaian Notaris; Akta Jual Beli

A. Pendahuluan

Sebagai negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Kesatuan Republik Indonesia wajib melaksanakan penegakan hukum yang mencerminkan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan sebesar-besarnya demi tujuan perlindungan hukum, ketertiban dan kesejahteraan rakyat. Guna menunjang keberhasilan penegakan hukum itu, dibutuhkan alat bukti otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilaksanakan melalui jabatan tertentu, yaitu oleh notaris sebagai pejabat umum. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah diberlakukan sebagai pengganti dari *Reglement op Het Ambt in Nederlands Indie* (Stbl. 1860:3) atau Peraturan Jabatan Notaris (PJN). (Endang Purwaningsih, 2011: 2)

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya seorang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah harus tunduk pada peraturan yang telah ada dan segala aturan-aturan yang berlaku, dengan tanpa mengesampingkan apapun yang ada di dalam masyarakat. Karena apapun yang telah diperbuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau notaris akan berdampak dalam kehidupannya kelak. (Kartini Soedjindri, 2001:69)

Dalam pelaksanaan pembuatan akta mengenai pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dan wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli dan pemeriksaan itu harus dilakukan untuk setiap pembuatan akte oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ; namun jika untuk pembuatan akte pemindahan hak atas tanah bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh pengusaha real estate dan pengembang sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat induk satu kali kecuali apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang. (Boedi Harsono, 1999:493)

Notaris/Pejabat Pembuat Akta tanah merupakan pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh nya merupakan akta otentik. Suatu akta otentik ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte itu dibuatnya (berdasarkan pasal 1868 kitab undang-undang hukum perdata). Menurut G.H.S. Lumban Tobing, SH dalam bukunya yang berjudul Peraturan Jabatan Notaris, akta otentik mempunyai 3 macam kekuatan pembuktian yaitu :

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, yang maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-kata sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum.
2. Kekuatan pembuktian formal, yang maksudnya adalah membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar, dan juga

dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.

3. Kekuatan pembuktian material, yang maksudnya adalah membuktikan para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta itu.

Notaris baik menurut Stb 1860 No. 3 (dikenal dengan Peraturan Jabatan Notaris/PJN) yang kemudian dicabut dan diganti dengan Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum, yaitu pejabat yang berwenang membuat akta autentik sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sebagai pejabat umum Notaris mempunyai kewenangan khusus yaitu membuat alat bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, di dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa akta autentik adalah alat bukti yang bersifat sempurna bagi kedua belah pihak. (Djoko Sukisno, 2008:51)

Selain itu Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan..

Undang-Undang ini juga diatur secara rinci tentang jabatan umum yang dijabat oleh Notaris, sehingga diharapkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Mengingat Akta Notaris sebagai akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, dalam Undang-

Undang ini diatur tentang bentuk dan sifat Akta Notaris, serta tentang Minuta Akta, Grosse Akta, dan Salinan Akta, maupun Kutipan Akta Notaris.

Namun tentunya dalam pembuatan perjanjian jual beli pastilah terdapat kendala-kendala. Disini lah kemudian akan terlihat Peran Notaris adalah berbagai hak dan kewajiban notaris sebagai pihak tengah dalam hubungan hukum antara dua pihak yang terikat dalam suatu perjanjian. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Hal ini karena secara kodrati, Notaris sebagai manusia dapat melakukan kesalahan-kesalahan baik yang bersifat pribadi maupun yang menyangkut profesionalitas dalam menjalankan tugas jabatannya. Notaris tidak jarang digugat oleh para pihak atau kliennya karena merasa tidak puas atau merasa dirugikan sebagai akibat dari akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Dalam hal ini Notaris sering digugat secara perdata maupun secara pidana karena Notaris tersebut diduga telah melakukan kesalahan (malpraktek) dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik. Dalam menanggapi segala bentuk tuntutan atau gugatan dari para pihak atau klien tersebut, harus dilihat kembali kedudukan akta Notaris sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila dalam hal ini ada pihak yang menyangkal kebenaran akta Notaris tersebut, maka pihak yang menyangkal tersebut harus dapat membuktikan ketidakbenaran dari akta Notaris tersebut.

Hal ini tercermin dalam kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009. Dimana Notaris/PPAT membuat akta jual beli tanpa melihat dokumen asli. Berdasarkan hal-hal diatas, maka menarik untuk dianalisis bagaimana pertanggung jawabannya dalam kelalaian tersebut.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian dalam penyusunan penulisan hokum. Penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara

meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.¹. Jenis penelitian hukum yang digunakan oleh peneliti yaitu penelitian yuridis normatif. Sifat penelitian deskriptif dan bentuk penelitian menggunakan metode penelitian preskriptif, dengan pendekatan kualitatif. Jenis data yang digunakan yaitu data sekunder berupa sumber bahan hukum. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan melalui studi kepustakaan. Analisis dengan menggunakan teknik analisis data kualitatif. (Soerjono Soekanto, 2007:13)

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Otensitas akta notaris bukan hanya pada kertasnya ataupun bentuk fisiknya, akan tetapi akta yang dimaksud benar-benar dibuat di hadapan notaris sebagai Pejabat Umum dengan segala kewenangannya atau dengan perkataan lain akta yang dibuat notaris mempunyai sifat otentik, bukan karena undang-undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh karena akta itu dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Sebagai Pejabat Umum, notaris dalam melaksanakan kewenangannya membuat akta otentik harus Independen. Dalam istilah sehari-hari istilah Independen ini sering disama-artikan dengan mandiri. Dalam konsep Manajemen bahwa penerapan istilah mandiri berarti institusi yang bersangkutan secara manajerial dapat berdiri sendiri tanpa tergantung kepada atasannya, tetapi secara institusional tetap tergantung kepada (*dependen*) atasannya. Sedangkan Independen baik secara manajerial maupun insitusional tidak tergantung kepada atasannya ataupun kepada pihak lainnya.

Independen ini mempersoalkan kemerdekaan Pejabat Umum dari intervensi atau pengaruh pihak lain ataupun diberi tugas oleh instansi lain. Oleh karena itu dalam konsep Independe ini harus diimbangi dengan konsep Akuntabilitas.

Akuntabilitas ini mempersoalkan keterbukaan (*transparancy*) menerima kritik dengan pengawasan (*controlled*) dari luar serta bertanggung jawab

1

kepada pihak luar atas hasil pekerjaannya atau pelaksanaan tugas jabatannya. Kemandirian (Independen) notaris dalam hal ini dapat dilihat dalam 3 (tiga) bentuk (Habib Adjie, 2008:32) yaitu:

1. *Structural Independen*, yaitu independen secara kelembagaan (institusional) yang dalam bagan struktur (*organigram*) terpisah dengan tegas dari institusi lain. Dalam hal ini meskipun Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Kehakiman, secara kelembagaan tidak berarti menjadi bawahan Menteri Kehakiman atau berada dalam struktur Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
2. *Functional Independen*, yaitu independen dari fungsinya yang disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya tugas, wewenang, dan jabatan Notaris.
3. *Financial Independen*, yaitu independen dalam bidang keuangan yang tidak pernah memperoleh anggaran dari pihak manapun juga.

Sebagaimana diuraikan di atas, konsep Independen notaris sangatlah berkaitan dengan konsep Akuntabilitas (*Accountability*) atau Pertanggung jawaban (Ibid :32) yaitu terdiri dari :

1. Akuntabilitas Spritual. Hal ini berkaitan dengan keyakinan secara langsung vertikal kepada Tuhan Yang Maha Esa dan bersifat pribadi. Akuntabilitas seperti ini dapat dilihat dari kalimat yang tercantum dalam Sumpah/janji Jabatan Notaris, yaitu "Demi Allah, saya bersumpah ". Oleh karena itu bagaimana implementasi Akuntabilitas Spritual ini akan tergantung kepada diri sendiri notaris yang bersangkutan. Hanya Tuhan Yang Maha Esa dan dirinya yang tahu. Akuntabilitas Spritual ini seharusnya mewarnai dalam setiap tindakan/perbuatan kita ketika menjalankan tugas jabatannya, artinya apa yang kita perbuat bukan hanya dipertanggungjawabkan kepada masyarakat saja, tapi juga kepada Tuhan Yang Maha Kuasa. Oleh karena itu sangat penting nilai-nilai "Ke-Tuhan-an" menyertai setiap perilaku, tindakan, dan perbuatan kita.

2. Akuntabilitas moral kepada publik. Kehadiran notaris adalah untuk melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan akta-akta otentik ataupun surat-surat yang lainnya yang menjadi kewenangan notaris. Oleh karena itu masyarakat berhak untuk mengontrol "hasil kerja" dari notaris. Salah satu konkretisasi dari akuntabilitas ini, misalnya masyarakat dapat menuntut notaris, jika ternyata hasil pekerjaannya merugikan anggota masyarakat. Atau ada tindakan-tindakan Notaris yang dapat "mencederai" masyarakat yang menimbulkan kerugian baik materi maupun immateriil kepada masyarakat.
3. Akuntabilitas hukum. Notaris bukan orang/jabatan yang "imun" (kebal) dari hukum. Jika ada perbuatan/tindakan Notaris yang menurut ketentuan hukum yang berlaku dapat dikategorikan melanggar hukum (pidana, perdata, administrasi), maka mau tidak mau kita harus bertanggungjawab.
4. Akuntabilitas profesional. Notaris dapat dikatakan profesional jika dilengkapi dengan berbagai keilmuan yang mumpuni (*intellectual capital*) yang dapat diterapkan dalam praktik, tapi bukan berarti "tukang" tapi dalam hal bagaimana mengolah nilai-nilai atau ketentuan-ketentuan yang abstrak menjadi suatu bentuk yang tertulis (akta) sesuai yang dikehendaki oleh para pihak. Oleh karena itu kita jangan lelah dan bosan untuk senantiasa meningkatkan ilmu pengetahuan.
5. Akuntabilitas administratif. Sebelum menjalankan jabatan/tugas sebagai notaris sudah tentu telah mempunyai surat pengangkatan sebagai notaris, sehingga legalitas Notaris tidak perlu dipertanyakan lagi, tapi yang sampai saat ini masih jadi pertanyaan adalah sebagai notaris secara administratif dalam pengangkatan dan penggajian karyawan. Banyak notaris yang mengangkat karyawan karena "pertemanan" ataupun "persaudaraan". Padahal sebenarnya apapun latar belakangnya tetap harus ada pembenahan secara

administratif. Kemudian juga yang lainnya yaitu mengenai "pengarsipan" akta-akta, terkadang notaris menatanya "asal-asalan" padahal akta tersebut adalah arsip negara yang harus notaris "administrasikan" secara seksama. Oleh karena itu sangat beralasan notaris harus belajar "Manajemen kantor notaris" yang bahan dasarnya dari pengalaman-pengalaman notaris terdahulu yang kemudian dibukukan.

6. Akuntabilitas keuangan. Bentuk akuntabilitas dalam bidang keuangan ini yaitu notaris melaksanakan kewajiban notaris untuk membayar pajak. Ataupun membayar kewajiban lain kepada organisasi, seperti iuran bulanan.

Uraian tersebut diatas merupakan implementasi dari Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik Notaris (KEN) yang secara lengkap mengatur tentang jabatan notaris. Dengan pemahaman independensi dan akuntabilitas seperti tersebut diatas diharapkan notaris dapat mengetahui dimana dan bagaimana tugas dan tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugas/jabatannya.

Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara, notaris harus dapat menjalankan tugas profesi sebaik mungkin sesuai dengan hukum agamanya dan hukum serta peraturan yang berlaku. Oleh karena itu jika notaris berbuat melanggar hukum, sanksinya tidak hanya berupa sanksi hukum positif saja, melainkan sanksi moral dari masyarakat dan sanksi spiritual menurut hukum agamanya. Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara, notaris tidak bisa menghalalkan segala cara untuk mencapai profesionalnya. (Anke Dwi, 2008:182)

Sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*), notaris berwenang membuat akta otentik. Selain memenuhi syarat yang telah ditentukan undang-undang agar suatu akta menjadi otentik, seorang notaris dalam melaksanakan tugasnya tersebut wajib (Tan Thong Kie, 2000:166) melaksanakan tugasnya dengan penuh disiplin, profesional dan integritas moralnya tidak boleh

diragukan. Apa yang tertuang dalam awal dan akhir akta adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenar-benarnya pada saat pembuatan akta.

Apabila suatu akta merupakan akta otentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya (Salim HS, 2006:43) yaitu :

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Notaris dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya dalam membuat akta otentik. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta, (Abdul Ghofur, 2009:30) diantaranya:

1. Tanggung jawab notaris secara perdata atas akta dibuatnya, dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum disini diartikan luas, yaitu suatu perbuatan tidak saja melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain dan menimbulkan

kerugian. Suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut:

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

Tanggung jawab notaris dalam ranah hukum perdata ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan notaris yang diberikan oleh Undang-undang Perpajakan.

2. Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya.
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris (Undang-undang Jabatan Notaris).
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan jabatannya berdasarkan kode etik notaris. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 Undang-undang Jabatan Notaris tentang sumpah jabatan notaris. Tanggung Jawab notaris sangat diperlukan meskipun ranah pekerjaan notaris dalam ranah hukum perdata dan hukum administrasi serta pertanggungjawaban moral dan etika namun terhadap akta yang dibuat dan berindikasi perbuatan pidana maka notaris harus bertanggung jawab secara pidana, mulai pemeriksaan dalam proses pembuktian di persidangan dan melaksanakan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Tuntutan tanggung jawab ini muncul sejak terjadinya sengketa berkaitan dengan akta yang telah dibuat dengan memenuhi unsur-unsur dalam perbuatan pidana meliputi:

1. Perbuatan manusia.
2. Memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, artinya berlaku *asas legalitas, nulum delictum nulla poena sine praevia lege poenali* (tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika hal tersebut tidak atau belum dinyatakan dalam aturan undangundang).
3. Bersifat melawan hukum.

Terhadap akta yang dibuatnya notaris wajib bertanggung jawab atas keotentikannya, namun demikian dalam pemeriksaan perkara pidana notaris tidak serta merta dapat dihadirkan dalam pemeriksaan, karena Pasal 66 Undang-undang Jabatan Notaris memberikan perlindungan terhadap notaris sebagai pejabat umum. Tanpa adanya bukti awal yang kuat bahwa akta yang dibuat dan berindikasi perbuatan pidana atas dugaan notaris turut serta melakukan tindak pidana dan atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta, Majelis Pengawas Daerah atau Wilayah di wilayah kerja Notaris yang bersangkutan bisa saja menolak permintaan untuk memberikan ijin pemeriksaan terhadap notaris (Eis Fitriyana Mahmud, 2013: 18).

Bila hal ini dikaitkan dengan kasus pada Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009, maka dari segi akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/ pada kasus ini yang telah membuat akta Jual Beli tanpa melihat Dokumen asli, sesungguhnya Notaris ini telah melakukan kesalahan dan melalaikan kewajibannya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 39 ayat 1 huruf a dan b ,Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa PPAT harus menolak untuk membuat akta jika kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli dan atau asli surat-surat tanah yang bersangkutan. Oleh karena ketiga Notaris/PPAT tersebut telah melanggar peraturan yang ada maka atas putusan Pengadilan akta jual beli yang telah mereka buat dibatalkan karena dengan dibuatnya akta jual beli itu telah menimbulkan kerugian bagi pihak lain terutama bagi Penggugat. Penulis setuju dengan putusan Hakim yang terakhir dengan membatalkan akta jual beli yang dibuat

oleh Notaris/PPAT HATMA WIGATI KARTONO, SH, TUTI RAHMAWATI LALO, SH dan ANITA MAGDALENA, SH (berturut-turut selaku Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII).

Perbuatan PPAT tersebut termasuk dalam perbuatan Melawan Hukum dengan adanya pihak yang dirugikan atas tindakan mereka.yaitu dengan akta jual beli yang dibuat tanpa memperhatikan peraturan yang ada.Seorang PPAT dapat dikatakan memiliki tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajibannya berdasarkan Perundang-undangan yang berlaku, selain tanggung jawab hukum PPAT juga memilik tanggungjawab secara moral yang berkaitan dengan tingkah laku PPAT baik di dalam maupun diluar jabatannya.Sebagai Pejabat yang diberi kewenangan dalam membuat akta pemindahan hak atas tanah, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat yang harus dilakukan oleh PPAT tersebut sebelum pembuatan akta jual beli tersebut dilakukan.Dengan demikian PPAT harus mempunyai ketelitian dan kecermatan, kemampuan serta pengetahuan yang luas dalam bidang hukum pertanahan karena dengan ketidaktelitian dan ketidakcermatan ataupun ketidaktahuan akan berakibat fatal.

Pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan,dalam hal ini pihak yang dirugikan adalah PT.PUTRI SELAKA KENCANA selaku pemilik tanah dan Penggugat.Oleh Karena itu ketiga Notaris dan PPAT itu dapat dimintai pertanggung jawabannya secara perdata, dimana putusan pengadilan telah memutuskan bahwa akta jual beli batal dan harus dilakukan Jual Beli ulang kembali dengan PT.PUTRI SELAKA KENCANA (Penggugat). Sebagai akibat perbuatan Notaris/PPAT ini maka ketiga Notaris/PPAT tersebut harus ikut menanggung membayar ganti rugi kepada PT.PUTRI SELAKA KENCANA sebesar Rp. 16.892.790.000 (enam belas miliar delapan ratus Sembilan puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh ribu Rupiah).

Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa Notaris/PPAT dalam kasus ini berturut-turut selaku Tergugat V,Tergugat VI, Tergugat VII, tidak membuat akta jual beli atas komplek perumahan Taman Marchelia tersebut, Seharusnya

Notaris/PPAT tersebut memeriksa secara saksama setiap data/dokumen yang diberikan, harus mengecek dimana keberadaan asli dari sertipikat atas tanah tersebut, dan seluruh dokumen pendukung yang ada juga harus asli. Karena jual beli yang dilakukan tanpa memperlihatkan/melihat dokumen asli adalah perbuatan melawan hukum dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang ada. Padahal selama ketiga Notaris/PPAT itu membuat akta jual beli telah diberitahukan oleh Notaris/PPAT Yondri Darto, SH Notaris di Batam secara lisan untuk tidak membuat akta jual beli itu lagi namun hal itu tidak diindahkan oleh ketiga Notaris/PPAT tersebut dan tetap membuat akta jual beli dan juga seharusnya ketiga Notaris dan PPAT itu tidak membuat akta jual beli hanya berdasarkan dokumen fotocopy dan atas dasar kepercayaan saja. Hal demikian sangatlah tidak menunjukkan dedikasi seorang pejabat umum yang memiliki citra yang baik dimata masyarakat.

Dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sanksi menyatakan bahwa : PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

D. Simpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, maka diperoleh kesimpulannya, yaitu bahwa Kelalaian Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya sehubungan dengan pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan tanpa melihat dokumen asli maka PPAT dalam menjalankan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 dapat dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak

mengurangi kemungkinan untuk dituntut ganti rugi oleh pihak yang menderita kerugian yang disebabkan diabaikannya ketentuan tersebut diatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997.

E. Saran

1. Para Pihak dalam perjanjian jual beli haruslah mengerti ketentuan mengenai jual beli dan menghindari kecurangan dalam pembuatan akta jual beli.
2. PPAT/Notaris sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta jual beli disarankan agar dalam menjalankan tugas dan jabatannya diharuskan bagi PPAT/Notaris untuk melihat seluruh asli dari surat/dokumen yang telah diberitahukan kepadanya yang menjadi pegangan bagi PPAT/Notaris dalam proses pembuatan akta jual beli, untuk terhindar dari tanggung jawab yang akan dibebankan kepadanya

F. Daftar Pustaka

- Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: UII Press.
- Akmelen Zulda Putra. 2010. "Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT" *Tesis*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Anke Dwi Saputro (penyadur). 2008. *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan Di Masa Datang*, Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Djoko Sukisno, 2008, "Pengambilan Foto Copi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris". *Mimbar Hukum*. Volume 20. Nomor 1. Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM.
- Eis Fitriyana Mahmud. 2013. "Batas-batas Kewajiban Ingkar Notaris dalam Penggunaan Hak Ingkar pada Proses Peradilan Pidana" *Jurnal*. Program Studi Magister Kenotariatan, Malang: Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya.

- Endang Purwaningsih. 2011. “Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum”. Fh Yarsi Vol.2 No.3.*Jurnal Adil: Jurnal Hukum*.
- Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama.
- I Gusti Bagus Yoga Prawira. 2016. “Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Responsibility Of The Conveyancer Against Selling Land Deed” *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan IUS*. Vol IV. No. 1. Universitas Mataram.
- J Kartini soedjendri.2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*.Yogyakarta :Penerbit Kanisius.
- Kukuh Cahyono. 2015. “Pelaksanaan Proses Pemecahan Hak Atas Tanah Di Ppat Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum” *Jurnal Ilmiah*. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi
- Salim HS. 2006. *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2007. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sri Purwanti. 2016. “Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT” *Jurnal Repertorium*. Volume III. No. 2, Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Tan Thong Kie. 2000. *Studi Notariat-Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.