

PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DAN AKTA JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERUNDANG-UNDANGAN (Studi Putusan No. 43/Pdt/2017/PT.Bna)

Putra Afwin¹

¹Program Magister Kenotariatan

Universitas Sumatera Utara, Medan-Sumatera Utara-Indonesia

e-mail: putraafwin93@gmail.com

Abstract

Notaries and PPATs are public officials authorized to make authentic deeds, as long as the making of certain authentic deeds is not reserved for other public officials. Making authentic deeds, some are required by legislation in order to create certainty, order, and legal protection. In practice, not a few Notaries/PPATs have experienced problems in connection with the deed that they have made which is canceled by a court decision as a result of finding legal defects in their manufacture, for example false statements. Purpose, Explaining the authority of a notary and PPAT in issuing power of attorney to sell and deed of sale and purchase. 43/PDT/2017/PT.BNA) and Explain the Civil Liability of Notaries/PPAT Against Authentic Deeds that are not in accordance with applicable laws (study of the Banda Aceh High Court Decision No. 43/PDT/2017/PT.BNA). This type of research is normative juridical, namely by reviewing legislation, legal theories and jurisprudence related to the problems discussed. The approach method in this research is used to analyze the liability of the Notary/PPAT to the deed issued which was canceled by the court. The authority of a Notary who is based on a product of Law Number 2 of 2014 concerning Notary Positions, one of the Notaries has the authority to make an authentic deed that is useful as evidence to carry out a legal act, in addition to a Notary there is a Land Deed Maker Official (PPAT) who also has the authority to make an authentic deed regarding land rights and apartment units based on a product, namely Government Regulation No. 24 of 2016 concerning Land Deed Maker Officials. The legal consequences that arise from an authentic deed made by a Notary and PPAT that cause harm to the parties and other parties, then the deed can be null and void based on a court decision. . Responsibilities of Notaries and PPAT in the decision of the Banda Aceh High Court No. 43/Pdt/2017/PT.BNA based on an unlawful act that has been committed by a Notary/PPAT, thereby harming other parties. Notaries and PPATs are responsible for their actions and provide compensation to the injured party based on Article 48 paragraph 3 of the Notary Position Act.

Keywords: Responsibility, Notary, Deed, Power of Attorney

Abstrak

Notaris dan PPAT adalah 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. Prakteknya tidak sedikit Notaris/PPAT yang mengalami masalah sehubungan dengan akta yang telah dibuatnya dibatalkan oleh putusan pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya misalnya keterangan palsu. Tujuan, Menjelaskan kewenangan notaris dan PPAT dalam menerbitkan Surat Kuasa menjual dan akta Jual Beli, Menjelaskan akibat hukum terhadap Notaris dan PPAT yang menerbitkan akta yang tidak sesuai dengan perundang-undangan dikaitkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/PDT/2017/PT.BNA) dan Menjelaskan Tanggung Jawab Perdata Notaris/PPAT Terhadap Akta otentik yang tidak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku (studi putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/PDT/2017/PT.BNA). Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang pertanggung jawaban Notaris/PPAT terhadap akta yang diterbitkannya yang dibatalkan oleh pengadilan. Kewenangan dari suatu Notaris yang didasari suatu produk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, salah satu Notaris berwenang membuat akta otentik yang berguna sebagai alat bukti untuk melakukan suatu perbuatan hukum, selain Notaris terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai kewenangan untuk membuat suatu akta autentik mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun yang didasari dari suatu produk yakni Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akibat hukum yang timbul dari suatu akta autentik yang dibuat oleh Notaris dan PPAT yang menimbulkan kerugian bagi para pihak maupun pihak lain, maka akta tersebut dapat batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan Notaris/PPAT wajib mengganti kerugian atas apa yang diperbuatnya yang didasarkan pada pasal 1365 KUHPperdata. Tanggungjawab Notaris dan PPAT dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/Pdt/2017/PT.BNA yang didasari dari suatu Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Notaris/PPAT, sehingga merugikan pihak lain. Notaris dan PPAT bertanggungjawab atas perbuatannya dan melakukan ganti rugi pada pihak yang dirugikan yang didasarkan pada Pasal 48 ayat 3 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Kata Kunci : Tanggungjawab, Notaris, Akta, Kuasa

A. PENDAHULUAN

Seorang Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya, harus bersikap profesional dengan dilandasi kepribadian yang luhur serta senantiasa melaksanakan tugasnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menjunjung tinggi kode etik profesi Notaris/PPAT sebagai rambu yang harus ditaati.¹ Kepercayaan masyarakat terhadap Notaris/PPAT merupakan kepercayaan masyarakat terhadap akta autentik yang dibuatnya, itulah sebabnya jabatan Notaris/PPAT sering pula disebut dengan jabatan kepercayaan. Kepercayaan

¹Putri A.R. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Indikator Tugas-Tugas JabatanNotaris yang berimplikasi Perbuatan Pidana*, Sofmedia, Jakarta 2011, h. 5.

pemerintah sebagai instansi negara yang mengangkat dan memberhentikan Notaris/PPAT sekaligus kepercayaan masyarakat sebagai pengguna jasa Notaris/PPAT.²

Notaris sebagai pejabat umum dituntut untuk bertanggung jawab terhadap akta otentik yang dibuatnya. Akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum, berdasarkan adanya :

1. Hubungan hukum yang khas antara notaris dengan para penghadap dengan bentuk sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Ketidaktercemerahan, ketidaktepatan, dan ketidaktepatan dalam:
 - a. Teknik administratif membuat akta berdasarkan UUJN.
 - b. Penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap, yang tidak didasarkan pada kemampuan menguasai keilmuan notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.³

Kesalahan yang terjadi pada pembuatan akta otentik tersebut berasal dari para pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak jujur dan dokumen tidak lengkap (disembunyikan) oleh para pihak, maka akta otentik yang dibuat Notaris/PPAT itu mengandung cacat hukum.⁴ Keterangan para pihak tidak jujur atau menyembunyikan sesuatu dokumen yang seharusnya diperlihatkan pada Notaris/PPAT, maka para pihak yang melakukan perbuatan tersebut dapat dikenai tuntutan perbuatan melawan hukum oleh pihak yang merasa dirugikan. Pasal yang dapat digunakan untuk melakukan penuntutan perbuatan melawan hukum terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang menyatakan:

“Barang siapa menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hak di dalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut dengan maksud untuk mempergunakannya atau untuk menyuruh orang lain mempergunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran, di pidana dengan penjara selama-lamanya tujuh tahun jika penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian”.⁵

Bukti penerbitan akta yang melanggar hukum yang walaupun dilakukan Notaris/PPAT yang seharusnya menjadi jalur terpercaya dan pemberi keadilan hukum, diangkat sebuah putusan yaitu putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.Bna. putusan yang melibatkan Notaris/PPAT berawal dari ayah penggugat memiliki tanah dan bangunan dengan luas 330 m² yang terletak di Jalan. Mahya Nomor : 59 Gampong Setui, Kec. Baiturrahman, Kota Banda Aceh, kepemilikan tersebut dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik No. 374. Ayah dan ibu penggugat bercerai dan ayah penggugat menikahi seorang janda yang sudah memiliki 2 orang anak. Sekitar tahun 2002 ayah penggugat meninggal dunia tak lama waktu berselang ibu tiri penggugat juga meninggal.

Sepeninggal ayah penggugat dan ibu tergugat, penggugat bermaksud membersihkan rumah dan tanah milik ayahnya, akan tetapi penggugat mengetahui bahwa tanah dan rumah tersebut dikuasai oleh tergugat dengan menyuruh orang lain untuk membersihkan. Beberapa minggu kemudian penggugat mengetahui bahwa tergugat akan menyewakan rumah tersebut, mengetahui hal tersebut penggugat menjelaskan bahwa rumah tersebut milik penggugat, akan

²Raden Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan*, cetakan kedua, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993, h. 46.

³Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Semarang, Aneka Ilmu, 2003, h. 93.

⁴Ibid. h. 104

⁵Pasal 226 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

tetapi disangkal oleh tergugat dengan alasan bahwa tanah dan rumah tersebut bukan milik ayah penggugat lagi melainkan milik tergugat dengan menunjukkan sertifikat hak milik atas nama tergugat. Melihat hal tersebut penggugat mengetahui bahwa sertifikat atas nama ayahnya telah dibalik nama menjadi sertifikat atas nama tergugat berdasarkan akta jual beli No. 24 tahun 2013 tanggal 14 maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Irma Savitry Harahap.

Akta jual beli tersebut diatas dibuat berdasarkan surat kuasa menjual yang diberikan oleh ayah penggugat terhadap penggugat yang di buat oleh tergugat 2 (Notaris/PPAT, Irma Savitry Harahap) pada tanggal 31 Agustus 2012. Memperhatikan antara tahun meninggal ayah penggugat dan tahun pembuatan surat kuasa serta akta jual beli memiliki kejanggalan. Setelah pembuktian yang dilakukan pengadilan berdasarkan kesaksian Notaris/PPAT yang mengeluarkan surat kuasa dan akta jual beli dijelaskan bahwa tergugat datang dengan seseorang yang mengaku memiliki identitas ayah penggugat yang selanjutnya dilayani oleh tergugat 2 (Notaris/PPAT) membuat surat kuasa menjual.

Pokok permasalahan penelitian ini yaitu dibatalkannya akta jual beli yang telah dibuat berdasarkan surat kuasa dikarenakan surat kuasa tersebut melanggar perundang-undangan. Pelanggaran perundang-undangan yang dimaksud yaitu terbitnya surat kuasa dimana pihak penghadap hadir dihadapan Notaris pada tahun 2012 akan tetapi di tahun 2002 sipemberi kuasa sudah meninggal dunia. Polemik tersebut menjadi sebuah kajian yang penting guna menemukan problema yang mengakibatkan batalnya akta jual beli.

Berdasarkan uraian permasalahan dan putusan yang dikaitkan maka penting dilakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul "Pertanggung Jawaban Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta kuasa menjual dan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan Perundang-undangan (studi putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/PDT/2017/PT.BNA)".

B. Metode Penelitian

Analisis data yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah analisis data kualitatif, yaitu "analisis data yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan responden hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini".⁶ Semua data yang diperoleh kemudian dikelompokkan atas data yang sejenis untuk kepentingan analisis, dan diterjemahkan secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif. Kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.⁷

C. Pembahasan

Kewenangan Notaris Dan Ppat Dalam Menerbitkan Surat Kuasa Menjual Dan Akta Jual Beli

Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN, yang dapat dibagi menjadi :⁸

⁶Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007, h. 33.

⁷Ulber Silalahi, *Metode Penelitian sosial*, Refika Aditanam, Bandung, 2009, h , 39.

⁸Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Cetakan Kedua, (Bandung: Refika Aditama, 2009), h. 78.

(a) Kewenangan Umum Notaris.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang:

- 1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.
- 2) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
- 3) Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Berdasarkan kewenangan yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 (dua) kesimpulan, yaitu:

- 1) Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
- 2) Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna,⁹ sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta Notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari Jabatan Notaris.¹⁰

Sepanjang suatu akta Notaris tidak dapat dibuktikan ketidakbenarannya maka akta tersebut merupakan akta otentik yang memuat keterangan yang sebenarnya dari para pihak dengan didukung oleh dokumen-dokumen yang sah dan saksi-saksi yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(b) Wewenang Khusus Notaris.

Pasal 15 ayat (2) mengatur mengenai kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:¹¹

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 2) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 3) Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau;
- 7) Membuat akta risalah lelang.

Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan muncul akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam kaitan ini perlu diberikan batasan mengenai peraturan perundang-undangan yang dimaksud Batasan perundang-undangan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam undang-undang ini ialah semua peraturan yang bersifat mengikat

⁹Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3199 K/Pdt/1994, tanggal 27 Oktober 1994, Ali Boediarto, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, (Jakarta: Swa Justitia, 2005), h. 150.

¹⁰Pasal 50 Kitab Undang-undang Hukum Pidana

¹¹*Op. Cit* Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia...*, h. 81-82.

secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah, yang juga bersifat mengikat secara umum.¹²

Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris. Kewajiban Notaris lainnya, yakni:

Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban:

- 1) Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum.
- 2) Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris.
- 3) Mengeluarkan Grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
- 4) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- 5) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan kecuali Undang-undang menentukan lain.
- 6) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid lebih dari satu buku dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
- 7) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar dan tidak diterimanya surat berharga.
- 8) Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
- 9) Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat departemen yang tugas dan tanggungjawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
- 10) Mencatat dalam Reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
- 11) Mempunyai cap stempel yang membuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
- 12) Membaca akta dihadapan Penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.
- 13) Menerima magang calon Notaris. Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk original.¹³

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak

¹²*Ibid*, h. 83

¹³ Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Mengenai tugas pokok dan kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan bahwa:

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - 1) Jual beli;
 - 2) Tukar menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - 5) Pembagian hak bersama;
 - 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - 7) pemberian Hak Tanggungan;
 - 8) pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.¹⁴

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA dan dijabarkan lebih lanjut dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai berikut:

- a. Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*).
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*).

Kewenangan PPAT, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu yang berkaitan dengan:

- 1) Pemindahan hak atas tanah;
- 2) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
- 3) Pembebanan hak atas tanah; dan
- 4) Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.¹⁵

PPAT di dalam membuat akta, harus dilakukan didalam daerah kerjanya. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya. Artinya bahwa PPAT dapat membuat akta yang tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerjanya. Dengan syarat, salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut terletak di dalam daerah kerjanya. Akta itu, seperti:

- 1) Akta tukar menukar;
- 2) Akta pemasukan ke dalam perusahaan; atau
- 3) Akta pembagian hak bersama.

¹⁴ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang pejabat Pembuat akta tanah

¹⁵ Pasal 2 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang pejabat Pembuat akta tanah

Kewenangan Notaris Membuat Surat Kuasa Menjual

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. 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, sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Kewenangan PPAT membuat Akta Jual Beli

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut¹⁶:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.¹⁷

Ketentuan yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- (1) Hak Milik, (2) Hak Guna Usaha, (3) Hak Guna Bangunan, (4) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

¹⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Grafindo Persada, Jakarta, 2004, h.91

¹⁷ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>.

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak - pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Dan Ppat Tidak Sesuai Dengan Perundang-Undangan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/PDT/2017/PT.BNA)

Akta merupakan bentuk dari suatu perjanjian tertulis. Menurut Subekti, akta bukan merupakan surat, melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan merupakan bentuk dari adanya suatu perbuatan hukum atau akta merupakan perbuatan hukum itu sendiri. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa, akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik.

Uraian Putusan

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 16 Agustus 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 19 Agustus 2016 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2016/PN Bna, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah anak kandung dari Alm. Z. Ahmad Nyak Cut yang lahir dalam perkawinannya dengan Hj. Fatimah;
2. Bahwa, kemudian Ibu Penggugat Hj. Fatimah dengan Ayah Penggugat Z.Ahmad Nyak Cut bercerai, selanjutnya ayah Penggugat menikah dengan seorang janda yang bernama Hj. Khatijah (ibu Tergugat I);
3. Bahwa, Hj. Khatijah sebelum menikah dengan ayah Penggugat mempunyai 2 (dua) orang anak dari suami pertamanya, yaitu : Mawardi Usman(Tergugat I) dan Hj. Suriati (Almh) dan dalam perkawinan ayah Penggugat dengan Hj. Khatijah tersebut dikaruniai satu orang anak perempuan, yaitu Hj. Darwati (Almh);
4. Bahwa, Ayah Penggugat Z. Ahmad Nyak Cut telah meninggal dunia padatanggal 02 September 2002, di Banda Aceh dan kemudian isterinya Hj.Khatijah (ibu Tergugat I) juga telah meninggal dunia;

5. Bahwa, sebelum ayah Penggugat menikah dengan Hj. Khatijah (ibu Tergugat I), ayah Penggugat memiliki sepetak tanah seluas ± 330 m² beserta satu bangunan rumah di atasnya yang merupakan harta bawaannya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 374 tahun 1999 yang dikeluarkan oleh Tergugat III pada tahun 1999 atas nama Z. Ahmad Nyak Cut, yang terletak di Jln. Mahya Nomor : 59 Gampong Setui, Kec. Baiturrahman, Kota Banda Aceh dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara dengan dengan Gang Buntu;
 - Timur dengan tanah milik Yusrizal;
 - Selatan dengan tanah milik Abbas, T. Ramli Ahmadi, Halimatun Syakdiah dan tanah Mustafa Kamal;
 - Barat dengan Lorong Mahya.
6. Bahwa, setelah ayah Penggugat Z. Ahmad Nyak Cut dan isterinya Hj. Khatijah (ibu Tergugat I) meninggal dunia, Penggugat bermaksud untuk membersihkan rumah peninggalan ayah Penggugat tersebut, namun setiba Penggugat dirumah (objek sengketa) ternyata rumah peninggalan Ayah Penggugat tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I, dengan menyuruh orang lain membersihkannya, dengan alasan sayang rumah tersebut terbengkalai;
7. Bahwa, selang beberapa minggu kemudian Penggugat mendapat berita Tergugat I akan menyewakan tanah dan rumah peninggalan ayah Penggugat tersebut, sehingga Penggugat menegur Tergugat I untuk tidak menyewakannya, karena Penggugat merencanakan akan tinggal di rumah tersebut;
8. Bahwa, teguran Penggugat tersebut disangkal keras oleh Tergugat I, dengan alasan bahwa, tanah dan rumah tersebut bukan milik orang tua Penggugat lagi melainkan telah menjadi miliknya, dengan menunjukkan Sertifikat Hak Milik yang telah atas nama Tergugat I;
9. Bahwa, ternyata Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa Nomor : 374 tahun 1999 yang semula atas nama ayah Penggugat, yaitu Z. Ahmad Nyak Cut telah dilakukan balik nama atas nama Tergugat I, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 24 Tahun 2013 tanggal 14 Maret 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II, dan selanjutnya atas dasar Akta Jual Belitersebut oleh Tergugat III telah melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut dari atas nama Z. Ahmad Nyak Cut menjadi atas nama Mawardi Usman (Tergugat I) ;
10. Bahwa, dasar dibuat Akta Jual Beli Nomor : 24 Tahun 2013, tanggal 14 Maret 2013 tersebut, adalah berdasarkan Surat Kuasa untuk menjual, yaitu surat kuasa palsu yang dibuat oleh Tergugat I di hadapan Tergugat II pada tanggal 31 Agustus 2012 dengan Nomor : 19, yang seolah-olah Z. Ahmad Nyak Cut (ayah Penggugat) telah memberi Kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan jual beli terhadap tanah dan rumah objek sengketa, sedangkan ayah Penggugat telah lama meninggal dunia, tentu hal itu sesuatu yang tidak mungkin terjadi, sebab ayah Penggugat (Z. Ahmad Nyak Cut) telah meninggal dunia pada tahun 2002, dan di dalam Akta Jual Beli Nomor : 24 Tahun 2013 tersebut dijelaskan pihak pertama selaku penjual ditanda tangani oleh Tergugat I berdasarkan surat kuasa Nomor : 19 tersebut dan pada pihak kedua selaku Pembeli juga ditandatangani oleh Tergugat I, fakta tersebut membuktikan bahwa Surat Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli tersebut tidak sah, sehingga cukup beralasan hukum Penggugat mengajukan gugatan ini;

11. Bahwa, atas tindakan Terugat I tersebut telah sangat merugikan Penggugat, karena objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I sehingga telah hilang hak-hak Penggugat sebagai pemilik atas objek sengketa selaku ahli waris alm. Z. Ahmad Nyakcut atas objek sengketa tersebut dan objek sengketa tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I sejak bulan Agustus 2014 hingga gugatan ini diajukan yaitu telah mencapai 2 tahun, sehingga jika rumah tersebut disewakan pertahun sebesar Rp 20.000.000, maka Rp. 20.000.000,- x 2 = Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), untuk itu cukup beralasan hukum Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
12. Bahwa, Penggugat sangat khawatir akan adanya itikat buruk dari Tergugat I yang akan mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain yang berakibat hilangnya hak-hak Penggugat atas objek sengketa, untuk itu Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (coservatoir beslag) atas objek sengketa;
13. Bahwa, Penggugat sangat mengkhawatirkan Tergugat I akan mentaati isi putusan dalam perkara ini sesudah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwang soom) kepada Penggugat sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat I melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
14. Bahwa, perkara ini timbul adalah akibat perbuatan Tergugat-Tergugat, maka cukup beralasan hukum untuk menghukum Tergugat-tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Putusan Pengadilan Tinggi

Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian Menyatakan objek sengketa yaitu tanah seluas

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/semula Tergugat I tersebut ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 29/Pdt.G/ 2016/PN Bna tanggal 10 April 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding / semula Tergugat I dan Para Turut Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Pertimbangan hukum hakim dalam putusan di jelaskan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan bahwa secara logika seorang yang telah meninggal dunia adalah suatu hal yang sangat tidak mungkin dalam melakukan perbuatan hukum, oleh karena itu perbuatan hukum yaitu membuat Surat Kuasa Menjual yang dilakukan Z. Ahmad Nyak Cut yang telah meninggal dunia pada tanggal 2 September 2002 tersebut kepada Tergugat I tersebut adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis sebelumnya yang telah menyatakan perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat II membuat Kuasa Menjual dan membuat Akta jual beli adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum, maka menurut Majelis sudah selayaknya kepada Tergugat sebagai pihak yang menguasai obyek sengketa tersebut haruslah dihukum untuk mengembalikan tanah beserta

rumah Obyek sengketa tersebut kepada Penggugat tanpa ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya.

Akibat Hukum Notaris menerbitkan Surat dan Akta yang tidak sesuai dengan Undang-undang

Berkaitan dengan kebatalan atau pembatalan akta Notaris, Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris telah mengatur tersendiri, yaitu jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, tapi pra pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.¹⁸

Hukum perjanjian memiliki akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesesuaian atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun. Syarat subjektif dicantumkan di awal akta. Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan, bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji.

Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapannya untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.¹⁹

Akibat Hukum PPAT menerbitkan Surat dan Akta yang tidak sesuai dengan Undang-undang

PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kewenangannya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 juncto Peraturan Pemerintah No. 24/1997 juncto Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998). Sebagai pejabat

¹⁸ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2013, h. 67

¹⁹ *Ibid*

pembuat akta tanah, maka segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.²⁰

PPAT dalam membuat akta-akta peralihan hak atas tanah haruslah memenuhi ketentuan-ketentuan sehubungan dengan pembuatan akta peralihan hak yang diatur berdasarkan peraturan perundang undangan. Apabila PPAT melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka PPAT yang bersangkutan akan dikenakan sanksi. PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah haruslah mempergunakan formulir sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan (Pasal 96 ayat (2) PMNA/KBPN No.3 tahun 1997). Apabila peralihan hak atas tanah tersebut tidak dibuat dengan formulir tersebut maka akta tersebut tidak dapat dipakai sebagai dasar pendaftaran (Pasal 96 ayat (3) PMNA/KBPN No.3 tahun 1997). Sebelum membuat akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat dengan data yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997); meminta dan memeriksa dokumen lain dari para pihak berkaitan dengan identitas diri, kewenangan dan kewajiban perpajakan termasuk PBB serta kelengkapan lain yang berkaitan yang diperlukan dalam pembuatan akta.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi (Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997), serta dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diuraikan di muka, berikut menjalankan ketentuan dalam Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997. Apabila dalam pelaksanaan tugasnya PPAT tidak mematuhi ketentuan-ketentuan diatas, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan; "PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, 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"

TANGGUNG JAWAB PERDATA NOTARIS DAN PPAT TERHADAP AKTA OTENTIK YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERUNDANG-UNDANGAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH NO. 43/PDT/2017/PT.BNA

Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata Atas Akta yang Dibuatnya

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggungjawab perdata atas kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPperdata). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, jadi sengaja melakukan gerakan, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan

²⁰ J. Kartini Soedjendro. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001) hlm. 69.

suatu perbuatan namun sesungguhnya perbuatan tersebut merupakan kewajiban baginya atau dengan tidak melakukan suatu perbuatan tertentu –suatu yang merupakan keharusan maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum kontemporer, maka apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Secara lebih rinci perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah 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.

Penjelasan UJN menunjukkan bahwa Notaris hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut maka Notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu akta apabila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.

Tanggungjawab Notaris terhadap akta Otentik yang tidak sesuai dengan perundang undangan dikaitkan dengan Putusan Pengadilan tinggi banda aceh No 43/PDT/2017/PT.BNA)

Putusan No.43/PDT/2017/PT.BNA menjelaskan adanya hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang mempersenketakan sebidang tanah. Permasalahan berawal dari, Z. Ahmad Nyak Cut memiliki anak dari perkawinan pertamanya yaitu Fuadi Ahmad, ayah Fuadi Ahmad selanjutnya bercerai dengan ibunya dan tidak beberapa lama Z. Ahmad Nyak Cut menikah dengan Hj. Khatijah yang mana sebelumnya Hj. Khatijah telah memiliki 2 orang anak salah satunya Mawardi Usman. Sebelum menikah dengan istri kedua Z. Ahmad Nyak Cut memiliki sepetak tanah seluas ± 330 m² beserta satu bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 374 tahun 1999 yang dikeluarkan oleh Tergugat III pada tahun 1999 atas nama Z. Ahmad Nyak Cut, yang terletak di Jln. Mahya Nomor : 59 Gampong Setui, Kec. Baiturrahman, Kota Banda Aceh dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara dengan dengan Gang Buntu;

Timur dengan tanah milik Yusrizal;

Selatan dengan tanah milik Abbas, T. Ramli Ahmadi, Halimatun Syakdiah dan tanah Mustafa Kamal;

Barat dengan Lorong Mahya.

Tanggal 02 September 2002 tepatnya di Banda Aceh Z. Ahmad Nyak Cut meninggal dunia dan tidak beberapa lama Hj. Khatijah meninggal juga. Setelah ayah dan ibu penggugat meninggal, Fuadi Asman berencana membersihkan rumah peninggalan ayahnya akan tetapi diketahui telah di kuasai oleh Mawardi Usman. Fuadi Asman menegur Mawardi Usman, akan tetapi Mawardi Usman menjelaskan bahwa tanah dan rumah tersebut telah menjadi miliknya sambil menunjukkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 374 tahun 1999 yang dahulunya atas nama

ayah Fuadi Asman menjadi Mawardi Usman yang didasari Akta Jual Beli Nomor : 24 Tahun 2013 tanggal 14 Maret 2013 yang dibuat oleh notaris. peralihan kepemilikan sebagaimana pada akta jual beli tersebut didasari oleh surat kuasa menjual palsu yang dibuat di depan tergugat 2 pada tanggal 31 Agustus 2012 yang menyatakan seolah olah Z. Ahmad Nyak Cut datang menghadap kepadanya untuk membuat surat kuasa. Memperhatikan alur yang terjadi pada ketentuannya sudah salah, Z. Ahmad Nyak Cut meninggal dunia pada tahun 2002 sedangkan pembuatan surat kuasa dilakukan 2012. Pengadilan memutuskan bahwa surat kuasa dan akta jual beli yang dibuat oleh notaris sekaligus tergugat serta balik nama yang dilakukan BPN adalah tidak sah atau batal demi hukum.

Membahas pertanggungjawaban notaris dalam hal seperti diatas pada dasarnya keadaan tersebut mutlak menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pekerjaan seorang notaris. seorang notaris pada dasarnya bertanggungjawab atas akta yang telah diterbitkannya, karena akta menjadi produk hukum yang telah dipercayakan negara dikeluarkan olehnya sekaligus memberikan jaminan yang kuat. Dalam putusan tidak di jelaskan yang menjadi beban pertanggungjawaban notaris yang telah menerbitkan surat kuasa dan akta jual beli yang dibatalkan pengadilan. Unsur yang menyatakan sebagai kesalahan notaris pada umumnya dalam putusan dilakukan penuntutan pertama kepada notaris atau pengadilan menjelaskan bahwa kerugian penggugat ditanggung secara renteng (bersama) antara tergugat dan notaris pembuat aktanya.

Bangun Kantate Lukas Totayes Sibarani mengatakan bahwa,²¹kecuali isi akta, setiap perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila ada suatu pelanggaran yang dilakukannya dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak. Notaris harus mempertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 84 UUJN yang menetapkan bahwa "dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris".

Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Studi Putusan Pengadilan tinngi banda aceh No 43/PDT/2017/PT.BNA)

Putusan yang dikaji dalam tesis ini menjelaskan bahwa PPAT yang menerbitkan surat kuasa didatangi oleh yang mengaku bernama Z. Ahmad Nyak Cut sesuai dengan Identitas KTP yang ditunjukkan Aslinya atas nama Z. Ahmad Nyak Cut Serta menunjuk dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 374 Tahun 1999 Aslinya juga atas nama Z. Ahmad Nyak Cut yang menyatakan akan memberi Kuasa untuk menjual kepada Tergugat I, yang juga hadir dihadapan PPAT selaku Penerima Kuasa dan penerima sertifikat hak Milik Nomor : 374 Aslinya, selanjutnya Tergugat II membuat Akta Surat Kuasa untuk menjual sesuai dengan permintaannya, selanjutnya Akta surat Kuasa tersebut ditandatangani dihadapan Tergugat II oleh Pemberi Kuasa Z. Ahmad Nyak Cut dan Tergugat I selaku Penerima Kuasa, oleh

²¹Wawancara dengan Notaris/PPAT Bangun Kantate Lukas Totayes Sibarani (Notaris/PPAT di Deli Serdang), 29 Februari 2020, Pukul 11.00 Wib

karenanya secara hukum perbuatan dan tindakan Tergugat II membuat surat kuasa menjual dan Akta Jual beli atas tanah objek sengketa yaitu berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor : 374 Tahun 1999 tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan oleh Penggugat, karena pembuatan kuasa dibuat secara terang serta atas permintaan orang berindetitas sesuai dengan KTP dan Sertifikat keduanya ditunjukkan aslinya serta tanda tangannya juga sama sebagaimana tertuang dalam Kartu Tanda Penduduk.

Secara keseluruhan perbuatan hukum yang dilakukan PPAT tersebut diatas dalam putusan yang dikaji bukan menjadi beban hukum terhadapnya, hal tersebut dimnaksudkan karena pengakuan PPAT tersebut yang menjelaskan bahwa yang menghadap kepadanya memiliki nama yang sama dengan orang tua tergugat dan dibuktikan dengan identitas KTP serta sejalan dengan SHM yang ditunjukkan kepadanya dengan nama yang sama dengan identitas yang diberikan sebelumnya. PPAT dalam bekerja atau menerbitkan akta sesuai dengan data dan kelengkapan yang diberikan para penghadap. Pembuatan akta tersebut tetap dapat dilaksanakan karena pada dasarnya tidak menyalahi dalam proses pembuatan kuasa sebagaimana tujuannya.

Pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang diterbitkannya dibatalkan oleh pengadilan terlihat yang isinya :²²

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, 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”

Menghubungkan ketentuan di atas dengan kedudukan PPAT dalam putusan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu, PPAT dalam putusan aktanya dibatalkan oleh pengadilan dengan keterangan atau pembuktian yang dilakukan bahwa akta yang dibuatnya sudah sesuai dengan aturan, apabila pihak yang merasa dirugikan dalam putusan tidak merasa puas maka dapat mengajukan gugatan dengan mendasarkan ketentuan di atas.

Notaris sebagai pejabat umum meliputi bidang: hukum privat, hukum pajak, dan hukum pidana. Ada kemungkinan bahwa pertanggungjawaban disatu bidang hukum tidak menyangkut bidang hukum yang lain. Sebaliknya, tindakan yang menimbulkan tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) dapat menimbulkan pengambilan tindakan dibidang hukum pidana. Pertanggungjawaban Notaris terutama terletak dibidang hukum privat. Tanggung jawabperdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatoleh notaris dilihat dari perbuatan melawan hukum, yang dapat dibedakan berdasarkan sifat aktif maupun pasif.

Perbuatan melawan hukum yang bersifat aktif adalah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Perbuatan melawan hukum yang bersifat pasif dalam arti tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Oleh karena itu, dalam hal ini unsur dari perbuatan melawan hukum adalah adanya 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

²² Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang perjabat Pembuat akta tanah

menimbulkan kerugian. Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris hanya bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang diisyaratkan oleh undang-undang.

D. Kesimpulan Dan Saran

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang didasarkan pada tujuan yang telah ditetapkan maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Kewenangan dari suatu Notaris yang didasari suatu produk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, salah satu Notaris berwenang membuat akta otentik yang berguna sebagai alat bukti untuk melakukan suatu perbuatan hukum, selain Notaris terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai kewenangan untuk membuat suatu akta autentik mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun yang didasari dari suatu produk yakni Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Akibat hukum yang timbul dari suatu akta autentik yang dibuat oleh Notaris dan PPAT yang menimbulkan kerugian bagi para pihak maupun pihak lain, maka akta tersebut dapat batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan Notaris/PPAT wajib mengganti kerugian atas apa yang diperbuatnya yang didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdota.
3. Tanggungjawab Notaris dan PPAT dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/Pdt/2017/PT.BNA yang didasari dari suatu Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Notaris/PPAT, sehingga merugikan pihak lain. Notaris dan PPAT bertanggungjawab atas perbuatannya dan melakukan ganti rugi pada pihak yang dirugikan yang didasarkan pada Pasal 48 ayat 3 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dibuat dengan rujukan atas tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya maka dapat diberikan saran sebagai berikut :

1. Pentingnya setiap Notaris dan PPAT mengetahui lebih dalam lagi terkait identitas dan keadaan para pihak yang hadir dihadapannya berdasarkan surat atau aplikasi dan atau Websait yang dapat menjamin kebenaran data dan kesehatan masing-masing pihak yang ingin melakukan pembuatan akta.
2. Pentingnya setiap Notaris lebih berhati-hati dalam pembuatan akta dan lebih mengenali para pihak yang hendak membuat akta, dan mempertegas terkait sanksi bagi para penghadap yang dengan sengaja memberikan data palsu terhadap Notaris/PPAT serta meminta kepada pemerintah untuk mencipatakan sanksi yang tegas dan terukur terhadap pelaku.
3. Penting kepada Ikatan Notaris Indonesia (INI) melalui pengurus wilayah dan pengurus daerah memberikan sosialisasi terjadwal kepada Notaris di wilayahnya masing-masing untuk menjelaskan secara tegas terkait apa yang menjadi tugas dan kewenangan Notaris serta memberikan informasi informasi terbaru yamh berkaitan tentang Hak dan Kewajiban Notaris, untuk mengurangi terjadinya perbuatan melawan hukum.

DAFTAR PUSTAKA**Buku**

- Andasasmita, Komar. *Notaris/PPAT Selayang Pandang*. Bandung : Alumni, 1983.
- Ashofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*: Rineka Cipta. Lubis, M. Solly, Ilmu Filsafat dan Penelitian, Bandung, Mandar Maju, 1994.
- Friedman, Lawrence. M., *Hukum Amerika: Sebuah Pengantar*, American Law : An Introduction, diterjemahkan oleh Wisnu Basuki, PT. Tatanusa, Jakarta, 2001
- Habib Adjie, *Hukum Notaris/PPAT di Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT)*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008
- Komariah Emong Sapardjaja, 2002. *Ajaran sifat Melawan Hukum Materiil dalam Hukum Pidana Indonesia*. Bandung: PT. Alumni,
- Lamintang, 1984. *Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia*. Bandung: Sinar Baru,.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris/PPAT*. Cet. 4. Jakarta : Erlangga, 1996.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. 3. Yogyakarta : Liberty, 1981.
- Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990
- Rosa Agustina, 2003 *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum-Universitas Indonesia.
- Salim Hs, *Hukum Kontrak - Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Sjaifurracman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet. 18. Jakarta : PT. Inter Masa, 2001.
- Ulber Silalahi, 2009, *Metode Penelitian sosial*, Bandung: Refika Aditanam.
- Weber Max, 2008, *Mastering Public Administration, Second Edition*, CQ Press, Washington.
- A Herlambang, *Kumpulan Jawaban Atas Peradilan Agama* Jakarta : Ghalia Indonesia, 2019.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris/PPAT* UU No. 30, LN No. 117, Tahun 2004 TLN No. 4432.
- KItab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Rubekti dan R. Tjitrosidibio. Cet.31. Jakarta : Pradnya Paramita, 2001.
- Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004

Undang-Undang No. 37 tahun 1998 tentang Pengaturan dan Kedudukan PPAT
Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.
KUHAP (kitab undang-undang hukum acara pidana).

Jurnal

Herlien Budiono, Artikel Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak, Majalah Renvoi, Edisi Maret 2004

Internet

Yahya A.Z, Keadilan dan Kepastian Hukum, [http:// yahyazeinin. blogspot.com 2008/07/keadilan-dan-kepastian-hukum](http://yahyazeinin.blogspot.com/2008/07/keadilan-dan-kepastian-hukum), tanggal akses 7 April 2019
Filsafat Hukum, Filsafat & Teori Hukum (Zen Zanibar M.Z), [http://s2. hukum. Universitas pancasila.ac.id](http://s2.hukum.pancasila.ac.id), diakses pada tanggal 19 Juni 2019.
Teori Pertanggungjawaban, [http://tyokronisilicus.wordpress.com/teori hanskelsen-mengenai-pertanggungjawaban-hukum/html](http://tyokronisilicus.wordpress.com/teori-hanskelsen-mengenai-pertanggungjawaban-hukum/html), diakses pada Tanggal 19 Juni 2019.