

**KESALAHAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBATALKAN
OLEH PENGADILAN (Studi Kasus Putusan No. 51/PDT.G/2020/PN.
PLG)**

***NOTARY ERRORS IN MAKING A DEED OF SALE PURCHASE
BINDING AGREEMENT CANCELLED BY THE COURT (Case Study of
Decision No. 51/PDT.G/2020/PN. PLG)***

Irenia Priyono Putri

Universitas Pancasila

Ireniaputri2305@gmail.com

F.X. Arsin Lukman

Universitas Pancasila

Fx.arsin@gmail.com

Abstrak

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik. Akta Autentik dalam Pasal 1868 KUHPer yaitu suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat. Salah satunya membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Notaris tidak terlepas dari adanya suatu kesalahan, sehingga Notaris dapat dituntut tanggung jawab apabila akta tersebut menimbulkan permasalahan. Sebagaimana yang terjadi dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2020/Pn. Plg bahwa Turut Tergugat I mengeluarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.105 antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat. Dalam penelitian ini, dengan rumusan masalah yaitu apakah kesalahan yang dilakukan Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 105 yang dibuatnya sehingga dibatalkan oleh Pengadilan sebagaimana dalam Putusan No. 51/PDT.G/2020/PN. PLG dan bagaimanakah tanggungjawab Notaris atas pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Pengadilan berdasarkan Putusan No. 51/PDT.G/2020/PN. PLG akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif yuridis, menggunakan data sekunder yang didukung dengan wawancara. Simpulan dari penelitian ini bahwa terbukti adanya kesalahan yang dilakukan Notaris, sehingga akta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan dan akta tersebut menjadi tidak sah. Notaris pun dituntut tanggungjawab secara administratif atas kesalahannya.

Kata Kunci: Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanggungjawab

Abstract

In Article 1 paragraph (1) of Law Number 2 of 2014 concerning the Position of Notary, a Notary is a Public Official who is authorized to make Authentic Deeds. An Authentic Deed in Article 1868 of the Civil Code is a deed made in the form determined by law by/or before a public official authorized for that purpose, at the place where the deed is made. One of them is making a Sale and Purchase Agreement (PPJB). Notaries are not free from mistakes, so that Notaries can be held responsible if the deed causes problems. As happened in Decision Number 51/Pdt.G/2020/Pn. Plg that Co-Defendant I issued a Sale and Purchase Agreement Deed No.105 between Defendant I and Defendant II without the knowledge of the Plaintiff. In this study, with the formulation of the problem, namely whether the Notary made a mistake in the Sale and Purchase Agreement Deed No. 105 that he made so that it was canceled by the Court as in Decision No. 51/PDT.G/2020/PN. PLG and how is the Notary's responsibility for the cancellation of the Deed of Sale and Purchase Agreement by the Court based on Decision No. 51/PDT.G/2020/PN. PLG due to an Unlawful Act. The research method used is normative juridical, using secondary data supported by interviews. The conclusion of this study is that there was evidence of an error made by the Notary, so that the deed was canceled by the Court and the deed became invalid. The Notary was also held administratively responsible for his mistake.

Keywords : Notary, Sale and Purchase Agreement, Responsibility

A. Pendahuluan

Profesi Notaris di Indonesia, pada awalnya diatur di dalam *Reglement ophet T Notarisambt in Nederlands Indie* atau bisa disebut dengan Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia pada tahun 1860 (*Staatsblad* 1860 Nomor 3). Jabatan Notaris pun diatur dalam *Ordonantie* tanggal 16 September 1931, tentang Honorarium Notaris dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954, tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara. Seiring dengan perkembangannya, ditemukan banyak ketentuan didalam Peraturan Jabatan Notaris yang sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan perkembangan masyarakat di Indonesia.

Sehingga pada tanggal 6 Oktober 2004, di undangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang terdiri dari XIII Bab dan 92 Pasal sehingga diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang baru di Indonesia.¹

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya disebut UUJN yaitu “Notaris adalah Pejabat Umum yang

¹ Hermin, *Tanggung Jawab dan Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham*, (Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019), hlm. 13.

berwenang untuk membuat Akta Autentik dan Kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini.” Mengenai Akta Autentik, dijelaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan Akta Autentik yaitu “Akta Autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”.

Menurut ketentuan pasal ini, suatu akta dapat dikatakan autentik apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:

- a. Dalam pembuatannya ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk pembuatan akta tersebut;
- c. Dibuat di wilayah Notaris berwenang.²

Akta Autentik dibuat oleh Notaris berdasarkan keinginan para pihak sebagai kebenaran formal yang kemudian dituangkan ke dalam akta autentik. Adanya akta Notaris dirasakan begitu

penting untuk masyarakat guna untuk pemenuhan kebutuhannya. Maka karenanya, Notaris telah sepatutnya mampu memberi jaminan terhadap adanya kepastian hukum yang mampu diberikan pada masyarakat mengenai penyusunan Akta Autentik sebagai alat pembuktian yang memunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.³

Salah satu produk Notaris dalam pembuatan Akta Autentik yaitu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pada umumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum, di mana perjanjian tersebut merupakan perjanjian para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal ini, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan sebelum adanya Akta Jual Beli hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli didalam pembuatannya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPperdata. Oleh karena itu, apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPperdata tersebut maka kedudukan

² Nawaaf Abdullah, *Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik*, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4, 2017, hlm. 657.

³ Jennifer, *Tanggung Jawab Notaris Akibat Batalnya Akta Perjanjianpengikatan Jual Beli Tanah Karena Cacat Hukum*, Jurnal Hukum, Vol. 20, No. 2, 2023, hlm. 394.

hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi sah dan mengikat.⁴

Peran Notaris menjadi penting dalam kehidupan berbangsa khususnya guna menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum karena profesi sebagai Notaris berkaitan dengan pembuatan Akta Autentik mengenai suatu keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang tentu sangat penting dalam membuktikan eksistensi suatu perjanjian.⁷ Selain membuat Akta Autentik, Notaris juga memiliki kewenangan lain sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu:

(1) 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.

(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

Selain kewenangan-kewenangan Notaris, juga diatur bagaimana kewajiban Notaris, salah satunya menurut Pasal 16 ayat (1) huruf a dari Undang-undang

⁴ Sibuea Mia Augina Romauli, *Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Komparasi*, Jurnal Suara Hukum, Vol. 4, No. 1, 2021, hlm. 138.

No.30 Tahun 2004 disebutkan sebagai berikut bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban dalam bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sehingga dalam hal ini Notaris harus dapat bersikap profesional dan jujur sesuai dengan kode etik profesi seorang Notaris agar mendapat kepercayaan dari masyarakat. Notaris harus memiliki etika yang baik dalam menjalankan tugasnya karena jika seorang Notaris tidak memiliki etika yang baik maka bisa saja dalam menjalankan tugasnya Notaris menyalahgunakan aturan dan profesinya sehingga dapat dikenakan sanksi baik administrasi, perdata hingga pidana. Dengan diangkatnya Notaris sebagai pejabat umum maka pengangkatan tersebut harus dengan sumpah terlebih dahulu agar dalam melaksanakan kewenangannya dan jabatan Notaris harus selalu tunduk dengan sumpahnya dan undang-undang yang berlaku.⁵

Notaris sebagai pejabat umum dapat dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Hal tersebut perlu

⁵ Ni Kadek Septiarianti, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol. 1, No. 1 2020, hlm. 144.

dipertanyakan, apakah kesalahan dari akta tersebut merupakan kesalahan Notaris atau merupakan kesalahan dari para pihak yang tidak memberikan dokumen dengan lengkap dan sebenarnya sehingga para pihak memberikan keterangan yang tidak benar diluar sepengetahuan Notaris atau bahkan terdapat adanya kesepakatan yang dibuat antara Notaris dengan salah satu pihak yang menghadap.⁶

Sebagaimana hal yang terjadi pada Julius W.Adriaansz sebagai pemilik sebidang tanah Hak Milik No.1521/Talang Kelapa seluas 11.870 M2 atas nama Penggugat. Tergugat I membeli tanah Penggugat diperuntukkan membuka Perumahan dan membuat Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.42 dan Akta Kuasa Jual No.43 dihadapan Notaris. Namun Tergugat I wanprestasi dan disebutkan tegas dalam klausul perjanjian pengikatan jual beli yang menyebutkan bahwa “apabila dalam waktu 2 (dua) bulan terhitung sejak jatuh tempo kewajiban, pihak kedua tidak juga melakukan pembayaran maka perjanjian pengikatan jual beli ini batal dengan sendirinya” (batal demi hukum). Tetapi Tergugat I malah melakukan penjualan kepada Tergugat I dengan Akta

⁶ *Ibid.*,

Pengikatan Jual Beli No.105. Dalam hal ini seharusnya Akta Pengikatan Jual Beli No.105, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yaitu Notaris tidak terjadi karena dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.42 dan Akta Kuasa Jual No.43 antara Penggugat dengan Tergugat II dinyatakan sudah tidak berlaku dan tidak mempunyai hak untuk melakukan penjualan. Dari kasus tersebut, penulis tertarik untuk membahas kasus tersebut dalam bentuk tesis yang berjudul **“Kesalahan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan No. 51/Pdt.G/2020/Pn. Plg)”**. Dalam penelitian ini, memuat rumusan masalah yaitu apa kesalahan yang dilakukan Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 105 yang dibuatnya sehingga dibatalkan oleh Pengadilan sebagaimana dalam Putusan No. 51/PDT.G/2020/PN. PLG dan bagaimana tanggungjawab Notaris atas pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Pengadilan berdasarkan Putusan No. 51/PDT.G/2020/PN. PLG akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah normatif, dengan menggunakan pendekatan Kasus dan Undang-Undang.

Pada teknik pengumpulan data dengan menggunakan bahan hukum primer yaitu Undang-Undang, sekunder yaitu buku, jurnal dan internet serta tersier yaitu KBBI, Kamus Hukum dan Ensiklopedia. Data yang disajikan yaitu dalam bentuk deskriptif dengan teknik analisis data menggunakan metode kualitatif.

C. Pembahasan

1. Kesalahan yang dilakukan Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 105 yang dibuatnya sehingga dibatalkan oleh Pengadilan sebagaimana dalam Putusan No. 51/PDT.G/2020/PN. PLG

Jabatan Notaris diatur didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik Notaris (Kode Etik) yang dikeluarkan oleh suatu organisasi Notaris. Peraturan-peraturan yang telah ditetapkan tersebut merupakan suatu pedoman yang harus dipatuhi oleh semua anggota Notaris, oleh sebab itu Notaris dalam menjalankan jabatannya harus tunduk serta menjunjung tinggi nilai-nilai, kewajiban, dan larangan yang diatur UUJN maupun Kode Etik Notaris. Notaris sebagai pejabat umum memiliki tugas berupa pelayanan jasa kepada Masyarakat dalam pembuatan akta

otentik, sehingga dalam membuat akta Notaris harus memiliki keahlian yang mendalam untuk membuat berbagai akta autentik.⁷

Namun tidak jarang Notaris melakukannya tidak sesuai dengan prosedur yang legal, sebagai contoh, Notaris tidak melihat serta melakukan pengecekan terhadap dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai syarat materiil pada saat proses pembuatan dan penandatanganan akta. Tentunya kesalahan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum baik bagi Notaris, objek (akta), maupun bagi para penghadap atau para pihak dalam akta tersebut.

Untuk menghindari kesalahan-kesalahan sebagaimana disebutkan di atas, maka Notaris dalam pembuatan akta harus diperlukan sikap kecermatan dan kehati-hatian dalam menuangkan isi perjanjian.⁸

Adapun asas kecermatan yang didefinisikan oleh Habib Adjie bahwa

pelaksanaan asas kecermatan wajib dilakukan dengan:⁹

- a. Identitas para pihak yang diperlihatkan kepada Notaris;
- b. Mengajukan pertanyaan serta mendengarkan dan mencermati keinginan para pihak;
- c. Melakukan pengecekan terhadap bukti-bukti surat terkait keinginan para pihak;
- d. Memberikan penyuluhan hukum;
- e. Melakukan prosedur dalam pembuatan akta, misalnya, membacakan akta, penandatanganan, memberikan salinan akta pada pihak yang bersangkutan, dan dokumen-dokumen sebagai minuta;
- f. Melakukan kewajiban yang berdasarkan pertauran perundang-undangan.

Berdasarkan kecermatan yang dimiliki oleh Notaris, adapun kewajiban-kewajiban yang harus dipatuhi oleh Notaris. Adanya kewajiban tersebut bertujuan agar Notaris tidak menyalahgunakan kewenangan yang telah diberikan kepadanya. Kewajiban tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) a UUJN, yaitu meliputi:

⁷ Nabila Mazaya Putri, *Pelanggaran Jabatan Dan Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Olehnotaris Dalam Menjalankan Kewenangannya*, Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol. 5, No 1, 2021, hlm. 64.

⁸ Oemar Moechtar, *Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT*, (Jakarta: Kencana, 2024), hlm. 22.

⁹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 79-80.

bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Adapun Kewenangan yang diberikan oleh Notaris berdasarkan teori tersebut yaitu kewenangan artibusi, yang di mana jabatan Notaris mendapatkan kewenangan yang berasal dari undang-undang yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Sehingga pada saat Notaris melaksanakan jabatannya harus berpedoman pada UUJN. Dalam UUJN telah jelas disebutkan mengenai kewenangan Notaris dalam Pasal 15 UUJN yaitu meliputi: 1) Mengesahkan tanda tangan serta menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; 2) Membubukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; 3) Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan.

Apabila dianalisa, dalam kasus Putusan Nomor 51/PDT.G/2020/PN.

PLG dan Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT.PLG mengenai kesalahan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I bahwa dalam hal ini Turut Tergugat I tidak bertindak saksama dan tidak menerapkan sikap kecermatan serta kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya, bahwa adanya tindakan kesalahan pada saat pembuatan akta, Turut Tergugat I yaitu Notaris dimana pada saat melakukan Akad dan/atau proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Turut Tergugat I tidak melakukan pengecekan melihat atau membaca atau meneliti dan mempertanyakan Sertipikat Objek Jual Beli tersebut, tentang SHM atas nama siapa, apakah SHM tersebut dibebani Hak Tanggungan, serta bagaimana Objek Bangunan dan luas tanahnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, dan tidak mengetahui bagaimana kedudukan Tergugat II sebagai penjual.

Mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor:12386/Sukajaya atas nama Penggugat yang masih dalam agunan Bank BTN Palembang sebagai Turut Tergugat II berdasarkan SKMHT, Nomor: 82, tanggal 18 November 2011, dalam proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 105 tanggal 13 Februari 2014 antara Tergugat II dengan Tergugat I dilakukan dengan tanpa

sepengetahuan pihak bank. Mengenai jaminan atau agunan sertifikat di bank berdasarkan aturan dalam bank BTN yang peneliti wawancarai, bahwa semua agunan harus dalam bentuk Hak Milik dan tidak bisa dalam bentuk lain, hal tersebut tercantum dalam Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan: “Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”. Pembenanan Hak Tanggungan dengan Hak Milik memang menjadi hal yang dimungkinkan secara hukum, karena sebagai bukti kepemilikan seseorang atas tanah dan/atau bangunan secara penuh. Sehingga dalam permasalahan ini jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor:12386/Sukajaya atas nama Penggugat tersebut telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Namun, dalam proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli apabila sertifikat masih dalam agunan bank tidak dapat dilakukan peralihan, hal ini dinyatakan berdasarkan hasil wawancara dengan Bank BTN yang menyatakan menyatakan bahwa, berdasarkan aturan bank terhadap peralihan objek yang ada dalam sertifikat apabila sedang dalam agunan bank, peralihan tersebut tidak dapat dilakukan baik itu dengan dan

tanpa sepengetahuan pihak bank. Hal tersebut telah memenuhi klausa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam ketentuan Pasal 11 ayat 2 huruf (g) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan bahwa: “janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.”, sehingga seharusnya aturan tersebut telah diketahui dan dipahami oleh seorang Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta bahwa mengenai peralihan objek yang sertifikatnya dalam agunan memang tidak diperbolehkan berdasarkan aturan Bank BTN dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memang tidak diperbolehkan adanya peralihan. Namun dalam kasus Notaris dan PPAT Husnawaty, S.H., sebagai Turut Tergugat I yang tidak bertindak sesuai dengan aturan dan prosedur yang berlaku sehingga seharusnya aturan tersebut telah diketahui dan dipahami oleh seorang Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta bahwa mengenai peralihan objek yang sertifikatnya dalam agunan

memang tidak diperbolehkan. Padahal seharusnya jika Notaris bertindak sesuai dengan prosedur dalam pembuatan akta, jika dokumen yang dibutuhkan belum lengkap maka belum dapat dilakukan pembuatn akta, karena dokumen berupa sertifikat tersebut menjadi hal penting sebagai bukti kepemilikan suatu objek yang perlu diketahui baik oleh Notaris itu sendiri maupun para pihak yang menghadap Notaris sebagai pembeli.

Seharusnya Akta Pengikatan Jual Beli No.105 tanggal 13 Februari 2014 antara Tergugat II dengan Tergugat I tidak terjadi karena terbukti adanya kesalahan dalam prosedur pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris mengenai kelengkapan dokumen yang dibutuhkan dan harus diperlihatkan kepada Notaris. Sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor:12386/Sukajaya atas nama Penggugat sedang dalam agunan bank sehingga pada saat melakukan akad, Notaris dan pihak pembeli tidak melihat dan mengetahui keberadaan sertifikat tersebut, padahal seharusnya jika Notaris bertindak sesuai dengan prosedur dalam pembuatan akta, jika dokumen yang dibutuhkan belum lengkap maka belum dapat dilakukan pembuatn akta, karena dokumen berupa sertifikat tersebut menjadi hal penting sebagai bukti kepemilikan suatu objek yang perlu

diketahui baik oleh Notaris itu sendiri maupun para pihak yang menghadap Notaris sebagai pembeli.

Dalam hal ini, Notaris dan PPAT Husnawaty, S.H., sebagai Turut Tergugat I tidak bertindak berdasarkan asas kehati-hatian dalam menuangkan isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.105 tanggal 13 Februari 2014 antara Tergugat II dengan Tergugat I sehingga akta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan berdasarkan putusan Hakim yang menyatakan bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.42 tidak dipenuhi oleh Tergugat II terhadap Penggugat tersebut, meskipun telah jatuh tempo yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat, dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.42 dan Akta Kuasa Jual No.43 antara Penggugat dengan Tergugat II, bahwa Tergugat II tidak juga selesai melakukan pembayaran atas bidang tanah objek pengikatan jual beli kepada Penggugat, sehingga dengan demikian Kuasa Jual No.43 sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Akta Pengikatan Jual Beli No.42 menjadi tidak berlaku sebagai perbuatan hukum yang berdiri sendiri untuk menjual tanah Hak Milik Penggugat kepada pihak ketiga termasuk Tergugat I, karena telah disebutkan tegas dalam poin 6 butir perjanjian pengikatan

jual beli yang menyebutkan bahwa “apabila dalam waktu 2 (dua) bulan terhitung sejak jatuh tempo kewajiban, pihak kedua tidak juga melakukan pembayaran, maka perjanjian pengikatan jual beli ini batal dengan sendirinya” (batal demi hukum).

Oleh karena itu, Akta Pengikatan Jual Beli No.42 dan Akta Kuasa Jual No.43 antara Penggugat dengan Tergugat II dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka dengan demikian dalam Putusan Nomor 51/PDT.G/2020/PN. PLG dan Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT.PLG, Hakim telah sesuai memutuskan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.105 tanggal 13 Februari 2014 antara Tergugat II dengan Tergugat I yang merupakan produk hukum yang timbul dari kedua Akta terdahulu harus dinyatakan pula tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

2. Tanggungjawab Notaris atas Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Pengadilan berdasarkan Putusan No. 51/PDT.G/2020/PN. PLG akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum

Tanggungjawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu merupakan keadaan di mana seseorang wajib menanggung segala sesuatunya yang

dapat dituntut, dipersalahkan maupun diperkarakan. Sedangkan menurut para ahli, dikenal dengan istilah *verantwoordelijk* yang memiliki arti tanggung jawab sebagai kewajiban untuk memikul pertanggung jawaban dan hingga memikul kerugian.¹⁰

Tanggungjawab memiliki beberapa unsur yaitu kecakapan, beban kewajiban, dan perbuatan. Dikatakan cakap apabila seseorang tersebut telah dewasa dan memiliki akal sehat. Kemudian kewajiban memiliki sifat keharusan dari sesuatu yang harus dilakukan. Serta perbuatan memiliki arti bahwa segala sesuatu yang dapat dilakukan. Dengan demikian tanggung jawab dapat diartikan sebagai kecakapan seseorang untuk menanggung kewajiban atas perbuatan yang dilakukan.¹¹

Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila terdapat alasan-alasan yang dapat dipertanggungjawabkan. Alasan-alasan

¹⁰ Ni Nyoman Ayu Ratih Pradnyani, *Tanggungjawab Hukum Dalam Penolakan Pasien Jaminan Kesehatan Nasional*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka 2020), hlm.6.

¹¹ *Ibid.*,

tersebut dapat disimpulkan menurut GHS Lumban Tobing yaitu:¹²

1. Berkaitan dengan Peraturan Jabatan Notaris.
2. Apabila tidak memenuhi bentuknya, dapat dibatalkan oleh pengadilan, atau dianggap hanya sebagai akta di bawah tangan.
3. Terdapat unsur kesalahan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, khususnya kelalaian serta tanggungjawab.

Adapun prinsip-prinsip tanggung jawab hukum sebagai berikut:¹³

- a. Prinsip Tanggung Jawab berdasarkan kelalaian/kesalahan (negligence) dalam sifat subyektif berdasarkan perilaku pelaku usaha.
- b. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak atau disebut tanggung jawab *absolute (absolute liability)* disebabkan adanya *force majeure*.
- c. Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggung Jawab (*presumption of liability*), dimana prinsip ini dibebankan pada tergugat untuk bertanggungjawab sampai adanya pembuktian tidak bersalah.

d. Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggungjawab (*presumption of nonliability*).

e. Prinsip Tanggung Jawab dengan Pembatasan Tanggung Jawab, yaitu prinsip tanggung jawab yang hanya terkait dengan hak dan kewajibannya.

Dalam permasalahan ini berdasarkan Putusan Nomor 51/PDT.G/2020/PN.PLG berdasarkan teori yang telah dijelaskan di atas, Notaris terbukti dapat dituntut tanggung jawab yaitu tanggung jawab yang didasari dengan kelalaian/kesalahan. Dalam pembuatan akta autentik, apabila dikemudian hari menimbulkan permasalahan, Notaris tersebut dapat bertanggungjawab atas akta tersebut, baik pidana, perdata maupun administrasi. Permasalahan yang timbul akibat kesalahan Notaris dalam pembuatan akta perlu dicermati apakah kesalahan tersebut berasal dari penghadap atau bahkan berasal dari Notaris itu sendiri yang bertindak tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, atau bahkan Notaris yang bersangkutan kurang atau tidak memahami konstruksi dalam pembuatan akta.¹⁴

¹² G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1992), hlm. 325.

¹³ *Ibid.*,

¹⁴ Aditya Moho Putro Wibowo, *Notaris Yang Terlibat Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dipalsukan*, *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan*,

Menurut pertimbangan hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.105, tanggal 13 Februari 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan dalam petitum gugatan poin 5 disebutkan supaya Akta Pengikatan No.105, tanggal 13 Februari 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Gugatan tersebut telah memenuhi ketentuan formal Hukum Acara Perdata dan antara posita dengan petitum telah saling mendukung, sehingga dapat dikatakan bahwa akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan. Dalam penelitian ini, tanggungjawab Turut Tergugat I yang didasari karena kesalahan/kelalaian dan telah memenuhi alasan-alasan untuk mempertanggungjawabkan tindakannya yang mengakibatkan Akta Pengikatan No.105, tanggal 13 Februari 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II dibatalkan oleh pengadilan.

Adapun pertanggungjawaban yang dapat dikenakan kepada Notaris secara rinci terhadap kerugian yang ditimbulkan yaitu:

a. Tanggungjawab Perdata

Mengenai tanggungjawab ini yaitu terhadap kebenaran materiil yang dibuat oleh Notaris yaitu sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Perbuatan Melawan Hukum dapat didasari oleh perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, dan perbuatan yang tidak dilakukan atau bukan suatu keharusan tetapi dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain.

b. Tanggungjawab Pidana

Pertanggungjawaban secara pidana tersebut tidak diatur secara khusus dalam UUJN, namun apabila Notaris terbukti melakukan tindak pidana tetap berdasarkan pada asas legalitas sebagai prinsip-prinsip KUHP bahwa:

- 1) Negara Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan UUD.
- 2) Setiap warga Negara Indonesia memiliki kedudukan yang sama di dalam hukum dan pemerintahan;
- 3) Setiap warga negara tanpa terkecuali wajib menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan.

Notaris dapat dituntut pertanggungjawaban secara pidana apabila telah terbukti dan memenuhi unsur tindak pidana dalam pembuatan akta demi menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak yang lain.

Namun, apabila Notaris tidak memenuhi unsur tindak pidana dan bukan suatu pelanggaran pidana, maka Notaris tersebut tidak dapat dituntut secara pidana.¹⁵

c. Tananggungjawab Administratif
Disamping adanya sanksi perdata maupun pidana, yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran hukum juga dapat dijatuhkan sanksi administrasi. Secara garis besar sanksi administratif meliputi:¹⁶

- 1) Paksaan pemerintahan (*bestuursdwang*);

Sebagai tindakan dalam bentuk nyata oleh penguasa untuk mengakhiri suatu perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang.

- 2) Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi);

Sanksi yang digunakan untuk mencabut kembali keputusan atau ketetapan yang telah diberikan dengan tujuan untuk

menguntungkan sehingga mengeluarkan ketetapan baru. Sanksi ini dimaksudkan untuk mencegah keadaan-keadaan yang tidak dapat dibenarkan lagi.

- 3) Pengenaan dengan administratif;

Sanksi pengenaan denda administratif bagi yang melanggar peraturan perundang-undangan tertentu, dan jumlah yang dikenakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

- 4) Pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*).

Mengenai sanksi administrasi terhadap Notaris yang melakukan kesalahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris telah diatur mengenai sanksi terhadap Notaris karena melanggar Pasal 7 ayat (1) UUIJN, Pasal 16 UUIJN, Pasal 17 UUIJN, Pasal 19 UUIJN, Pasal 32 UUIJN, Pasal 37 UUIJN, Pasal 54 UUIJN, Pasal 58 UUIJN, dan Pasal 59 UUIJN yaitu berupa:

- a) Teguran lisan;
- b) Teguran tertulis;
- c) Pemberhentian sementara;
- d) Pemberhentian dengan hormat; atau

¹⁵ Tresta Viana Dhiya Ulhaq Taofik, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Atas Permintaanpara Pihak*, Jurnal Syntax Idea, Vol. 5, No. 9, 2023, hlm. 1199.

¹⁶ Burhanuddin, *Tanggungjawab Notaris Perlindungan Minuta Akta Dengan Cyber Notary*, (Cv. Aska Pustaka: Sumatera, 2022), hlm. 93-94.

- e) Pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam Putusan Pengadilan Nomor 51/PDT.G/2020/PN.PLG dan Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT.PLG, terhadap putusan Hakim menyatakan Notaris/PPAT Husnawaty,SH., sebagai Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh dalam putusan ini dan tidak dibebankan tanggungjawab apapun. Namun secara administrasi, Notaris dikenakan sanksi secara berjenjang sebagaimana telah disebutkan di atas, dan tindakan Notaris atas kesalahan yang dilakukan dengan tidak bertindak secara saksama dan tidak menerapkan sikap kecermatan serta kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya yang tertuang dalam Akta Pengikatan Nomor:105, tanggal 13 Februari 2014, sehingga merugikan pihak Penggugat.

Selain sanksi tersebut di atas, dalam hal pertanggung jawaban Notaris atas kesalahan yang dilakukan, Notaris juga dapat dikenakan tanggung jawab secara moral dalam pelanggaran kode etik Notaris, berdasarkan Pasal 3 Kode Etik Notaris bahwa Notaris harus memiliki moral akhlak serta kepribadian yang baik, menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris, serta berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh tanggungjawab berdasarkan

peraturan perundang-undangan dan sumpah jabatan Notaris. Adapun sanksi yang dapat dijatuhkan jika perbuatannya bertentangan dengan kode etik Notaris yakni:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan;
- d. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Sanksi tersebut dapat diberikan kepada Notaris apabila terbukti melakukan kesalahan, larangan maupun pelanggaran terhadap kode etik mulai dari sanksi 84 ringan hingga sanksi berat. Sehingga dalam hal ini secara moral dapat berpengaruh terhadap kepercayaan terhadap Masyarakat yang dapat menurun akibat perbuatan yang dilakukan Notaris tersebut untuk mendapatkan kepastian hukum.

D. Kesimpulan

- 1) Berdasarkan pembahasan dari bab sebelumnya maka dalam bab ini dapat disimpulkan: Dalam kasus Putusan Nomor 51/PDT.G/2020/PN. PLG terbukti adanya kesalahan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I bahwa

dalam hal ini Turut Tergugat I tidak bertindak saksama dan tidak menerapkan sikap kecermatan serta kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya, bahwa pada saat melakukan Akad dan/atau proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Turut Tergugat I tidak melakukan pengecekan melihat atau membaca atau meneliti dan mempertanyakan Sertipikat Objek Jual Beli tersebut, tentang SHM atas nama siapa, apakah SHM tersebut dibebani Hak Tanggungan, serta bagaimana Objek Bangunan dan luas tanahnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor:12386/Sukajaya atas nama Penggugat masih dalam agunan Bank BTN Palembang berdasarkan SKMHT, Nomor: 82, tanggal 18 November 2011, jual beli tesebut pun dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Bank. Hakim telah sesuai memutuskan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.105 tanggal 13 Februari 2014 antara Tergugat II dengan Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum dan juga harus

dinyatakan tidak berlaku, karena Akta Pengikatan Jual Beli No.42 dan Akta Kuasa Jual No.43 antara Penggugat dengan Tergugat II dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

- 2) Mengenai tanggungjawab Terhadap putusan Hakim menyatakan Notaris/PPAT Husnawaty,SH., sebagai Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh dalam putusan ini dan tidak dibebankan tanggungjawab apapun. Namun pertanggungjawaban Notaris atas kesalahan yang dilakukan, juga dapat dikenakan tanggungjawab secara administrasi, dengan sanksi secara berjenjang dan tindakan Notaris atas kesalahannya yang tidak bertindak secara saksama dan tidak menerapkan sikap kecermatan serta kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya dalam mengeluarkan Akta Pengikatan Nomor:105, tanggal 13 Februari 2014, sehingga merugikan pihak Penggugat. Notaris juga dapat dikenakan tanggung jawab secara moral dalam pelanggaran kode etik Notaris, berdasarkan Pasal 3 Kode

Etik Notaris bahwa Notaris harus memiliki moral akhlak serta kepribadian yang baik, menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris, serta berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh tanggungjawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan Sumpah Jabatan Notaris.

Daftar Pustaka

Buku

- Adjie, Habib. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Burhanuddin. *Tanggungjawab Notaris Perlindungan Minuta Akta Dengan Cyber Notary*, Cv. Aska Pustaka: Sumatera, 2022.
- Hermin. *Tanggung Jawab dan Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham*, Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019.
- Moechtar, Oemar. *Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT*, Jakarta: Kencana, 2024.
- Pradnyani, Ni Nyoman Ayu Ratih. *Tanggungjawab Hukum Dalam Penolakan Pasien Jaminan Kesehatan Nasional*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2020.
- Tobing, Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1992.

Peraturan Perundang – Undangan

- Undang-undang Republik Indonesia atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014.
- Undang-Undang Republik Indonesia Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- Undang-undang Republik Indonesia Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Nomor 4 Tahun 1996.
- Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Werboek) Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.
- #### Jurnal
- Abdullah, Nawaaf, *Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik*, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4, 2017, hlm. 657.
- Jennifer, *Tanggung Jawab Notaris Akibat Batalnya Akta Perjanjian pengikatan Jual Beli Tanah Karena Cacat Hukum*, Jurnal Hukum, Vol. 20, No. 2, 2023.
- Putri, Nabila Mazaya. *Pelanggaran Jabatan Dan Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Olehnotaris Dalam Menjalankan Kewenangannya*, Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol. 5, No 1, 2021.
- Romauli, Sibuea Mia Augina, *Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Komparisi*, Jurnal

Suara Hukum, Vol. 4, No. 1,
2021.

Septiani, Ni Kadek.

*Pertanggungjawaban Notaris
Dalam Pembuatan Akta
Pengikatan Jual Beli, Jurnal
Interpretasi Hukum, Vol. 1, No. 1
2020.*

Taofik, Tresta Viana Dhiya Ulhaq.

*Tanggung Jawab Notaris
Terhadap Akta Autentik Yang
Dibatalkan Oleh Pengadilan Atas
Permintaanpara Pihak, Jurnal
Syntax Idea, Vol. 5, No. 9, 2023.*

Wibowo, Aditya Moho Putro. *Notaris*

*Yang Terlibat Dalam Pembuatan
Akta Perjanjian Pengikatan Jual
Beli Yang Dipalsukan, Al Qodiri:
Jurnal Pendidikan, Sosial dan
Keagamaan, Vol 19 No. 2, 2021.*