

SURAT PENCATATAN CIPTAAN

Dalam rangka perlindungan ciptaan di bidang ilmu pengetahuan, seni dan sastra berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, dengan ini menerangkan:

Nomor dan tanggal permohonan : EC00202411965, 2 Februari 2024

Pencipta

Nama : **Benny Djaja**
Alamat : Perum Citra Garden 2 Blok L-3/12, RT 004/RW 012, Kel. Pegadungan ,
Kalideres, Jakarta Barat, DKI Jakarta, 11830
Kewarganegaraan : Indonesia

Pemegang Hak Cipta

Nama : **Benny Djaja**
Alamat : Perum Citra Garden 2 Blok L-3/12, RT 004/RW 012, Kel. Pegadungan ,
Kalideres, Jakarta Barat, Dki Jakarta 11830
Kewarganegaraan : Indonesia
Jenis Ciptaan : **Buku**
Judul Ciptaan : **Anotasi Putusan Pengadilan Bagi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta
Tanah (PPAT) Jilid I**
Tanggal dan tempat diumumkan untuk pertama kali : 2 Februari 2024, di Jakarta Selatan
di wilayah Indonesia atau di luar wilayah Indonesia
Jangka waktu perlindungan : Berlaku selama hidup Pencipta dan terus berlangsung selama 70 (tujuh
puluh) tahun setelah Pencipta meninggal dunia, terhitung mulai tanggal 1
Januari tahun berikutnya.
Nomor pencatatan : 000587336

adalah benar berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Pemohon.

Surat Pencatatan Hak Cipta atau produk Hak terkait ini sesuai dengan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta.



a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN INTELEKTUAL
u.b
Direktur Hak Cipta dan Desain Industri

Anggoro Dasananto
NIP. 196412081991031002

Disclaimer:

Dalam hal pemohon memberikan keterangan tidak sesuai dengan surat pernyataan, Menteri berwenang untuk mencabut surat pencatatan permohonan.



ANOTASI PUTUSAN PENGADILAN

**Bagi Notaris Dan Pejabat
Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Jilid 1

Dr. Benny Djaja, SH.,SE.,MM.,Sp.N., MRE., M.Hum., M.Kn.

Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn

Crusita Laurensia, S.H., M.Kn.

Nada Salsabila, S.H., M.Kn., M.M.

**ANOTASI
PUTUSAN PENGADILAN
BAGI NOTARIS DAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

JILID I

**ANOTASI
PUTUSAN PENGADILAN
BAGI NOTARIS DAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

JILID I

Dr. Benny Djaja, SH.,SE.,MM.,Sp.N., MRE., M.Hum., M.Kn.

Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.

Crusita Laurensia, S.H., M.Kn.

Nada Salsabila, S.H., M.Kn., M.M.



DAMERA PRESS

Judul Buku:

ANOTASI PUTUSAN PENGADILAN BAGI NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) JILID I

Penulis:

Dr. Benny Djaja, SH.,SE.,MM.,Sp.N., MRE., M.Hum., M.Kn.

Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.

Crusita Laurensia, S.H., M.Kn.

Nada Salsabila, S.H., M.Kn., M.M.

Editor:

Eko Nuriyatman, S.H., M.H., C.Me.

Desain Sampul:

Sri Murni, S.Si.

Penata Isi:

Pandu Dwinarsa, S.H.

Edisi Pertama: Desember 2023**Jumlah Halaman:**

x + 147 halaman | 15 x 23 cm

Diterbitkan Oleh:

Damera Press

Jl. Pagujaten Raya No 9, Pasar Minggu

Pejaten Timur, Jakarta Selatan

Telp: 081513178398

Email: damerapress@gmail.com

www.damerapress.co.id

ANGGOTA IKAPI**ISBN:**

978-623-8468-17-1

HAK CIPTA DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG

Dilarang memperbanyak isi buku ini, baik sebagian maupun seluruhnya dalam bentuk apapun tanpa seizin penerbit.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan anugerah-Nya sehingga buku ini dapat diselesaikan dan berada di tangan para pembaca.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas jabatannya tidak terlepas dari gugatan secara perdata maupun tuntutan secara pidana. Banyak putusan pengadilan yang apabila ditelaah dapat menjadi pelajaran bagi Notaris dan PPAT. Berangkat dari pemikiran tersebut, penulis memberanikan diri untuk mengangkat kasus-kasus yang diputus oleh pengadilan sebagai batu loncatan untuk menarik manfaat dan pemahaman yang lebih baik terkait apa yang seharusnya dikerjakan dan tidak dikerjakan oleh Notaris dan PPAT.

Buku ini memuat putusan-putusan pengadilan terkait dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT, termasuk subjek dan objek serta kronologi perkara, berikut dengan pertimbangan dan putusan majelis hakim yang dilengkapi dengan teori yang berkaitan dengan perkara tersebut. Penulis berharap buku ini dapat berkontribusi sebagai pengingat bagi para praktisi dalam menjalankan tugas jabatannya dan sebagai ilmu pengetahuan bagi mahasiswa.

Penulis menyadari bahwa penulisan buku ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih atas segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis dalam penulisan buku ini. Akhir kata, dengan segala hormat kepada pembaca, penulis membuka diri untuk kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan buku ini di masa mendatang. Semoga buku ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
BAB II PERJANJIAN PERKAWINAN	5
A. Pengadilan yang Memutus Perkara	5
B. Kasus Posisi	5
C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	6
1. Pengadilan Tinggi Denpasar	6
2. Mahkamah Agung RI	7
D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	8
1. Pengadilan Negeri Denpasar	8
2. Pengadilan Tinggi Denpasar	8
3. Mahkamah Agung RI	9
E. Teori Perjanjian Perkawinan	9
F. Kesimpulan	14
BAB III KEDUDUKAN ANAK LUAR KAWIN	17
A. Pengadilan yang Memutus Perkara	17
B. Kasus Posisi	17
C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	18
D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	20
E. Teori Anak Luar Kawin	20
F. Kesimpulan	24
BAB IV PERJANJIAN <i>NOMINEE</i>	27
A. Pengadilan yang Memutus Perkara	27

B. Kasus Posisi	27
C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	29
1. Pengadilan Negeri Denpasar	29
2. Pengadilan Tinggi Denpasar	31
3. Mahkamah Agung RI	31
D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	31
1. Pengadilan Negeri Denpasar	31
2. Pengadilan Tinggi Denpasar	33
3. Mahkamah Agung RI	33
E. Teori Perjanjian <i>Nominee</i>	34
F. Kesimpulan	36

BAB V

JUAL BELI TANAH YANG BELUM DIKONVERSI	39
A. Pengadilan yang Memutus Perkara	39
B. Kasus Posisi	39
C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	41
1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat	41
2. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta	42
3. Mahkamah Agung RI	43
D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	43
1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat	43
2. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta	45
3. Mahkamah Agung RI	46
E. Teori Hak atas Tanah	46
F. Kesimpulan	50

BAB VI

PEMBUKTIAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT	51
A. Pengadilan yang Memutus Perkara	51
B. Kasus Posisi	51
C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	53
1. Pengadilan Negeri Manado	53

2.	Mahkamah Agung RI (Kasasi)	54
3.	Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali)	55
D.	Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	55
1.	Pengadilan Negeri Manado	55
2.	Pengadilan Tinggi Manado	56
3.	Mahkamah Agung RI (Kasasi)	57
4.	Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali).....	57
E.	Teori Kepastian Hukum	57
F.	Kesimpulan	59
BAB VII	PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DIDAFTARKAN	61
A.	Pengadilan yang Memutus Perkara	61
B.	Kasus Posisi	61
C.	Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	63
1.	Pengadilan Negeri Bandung	63
2.	Mahkamah Tinggi Bandung	64
3.	Mahkamah Agung RI	64
D.	Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	64
1.	Pengadilan Negeri Bandung	64
2.	Pengadilan Tinggi Bandung	65
3.	Mahkamah Agung RI	66
E.	Teori Pertanggungjawaban	66
F.	Kesimpulan	69
BAB VIII	PEMBATALAN AKTA SEWA MENYEWA AKIBAT SUBJEK HUKUM TIDAK CAKAP ..	71
A.	Pengadilan yang Memutus Perkara	71
B.	Kasus Posisi	71
C.	Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	74
1.	Pengadilan Negeri Pangkal Pinang	74

	2. Mahkamah Tinggi Bangka Belitung	77
D.	Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	78
	1. Pengadilan Negeri Pangkal Pinang	78
	2. Pengadilan Tinggi Bangka Belitung	78
E.	Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	78
F.	Kesimpulan	79
BAB IX	ETIKA NOTARIS YANG DIPAILITKAN ...	83
A.	Pengadilan yang Memutus Perkara	83
B.	Kasus Posisi	83
C.	Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	86
D.	Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	88
E.	Moral dan Etika Notaris	89
F.	Kesimpulan	90
BAB X	PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG PROTOKOL NOTARIS	93
A.	Pengadilan yang Memutus Perkara	93
B.	Kasus Posisi	93
C.	Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	94
D.	Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	96
E.	Teori Perlindungan Hukum	97
F.	Kesimpulan	98
BAB XI	NOTARIS SEBAGAI PIHAK PELAPOR DALAM PENCEGAHAN TINDAK PIDANA PENCUCIAN UANG	101
A.	Pengadilan yang Memutus Perkara	101
B.	Kasus Posisi	101
C.	Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	104
	1. Pengadilan Negeri Balikpapan	104
	2. Mahkamah Tinggi Samarinda	107
	3. Mahkamah Agung RI	109
D.	Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	109

1.	Pengadilan Negeri Balikpapan	109
2.	Pengadilan Tinggi Samarinda	110
3.	Mahkamah Agung RI	110
E.	Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang	110
F.	Kesimpulan	112
BAB XII	PENTINGNYA MEMPERLIHATKAN DOKUMEN ASLI PADA SAAT PENANDATANGANAN AKTA SEWA MENYEW A	113
A.	Pengadilan yang Memutus Perkara	113
B.	Kasus Posisi	113
C.	Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	115
1.	Pengadilan Negeri Blora	115
2.	Mahkamah Tinggi Jawa Tengah	120
3.	Mahkamah Agung RI	121
D.	Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	121
1.	Pengadilan Negeri Blora	121
2.	Pengadilan Tinggi Jawa Tengah	122
3.	Mahkamah Agung RI	122
E.	Akibat Hukum	123
F.	Kesimpulan	125
BAB XIII	KONSEKUENSI KURANGNYA PEMAHAMAN MENGENAI PEMBUATAN AKTA.....	129
A.	Pengadilan yang Memutus Perkara	129
B.	Kasus Posisi	129
C.	Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	131
1.	Pengadilan Negeri Medan	131
2.	Mahkamah Tinggi Medan	133

3. Mahkamah Agung RI	134
D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan) ..	134
1. Pengadilan Negeri Medan	134
2. Pengadilan Tinggi Medan	135
3. Mahkamah Agung RI	135
E. Unsur-unsur Teknik Pembuatan Akta	136
F. Kesimpulan	138
DAFTAR PUSTAKA	141
BIODATA PENULIS	145

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik. Notaris berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, sementara PPAT berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *Jo.* Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris beserta peraturan perundang-undangan lain yang merupakan turunannya. PPAT dalam menjalankan jabatannya juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *Jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta peraturan perundang-undangan lain yang merupakan turunannya.

Pengaturan-pengaturan tersebut tidak serta merta membuat pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT bebas hambatan. Pada

praktiknya, banyak ditemui perkara-perkara di pengadilan yang melibatkan Notaris dan PPAT. Hal inilah yang mendorong penulis untuk melakukan anotasi terhadap putusan pengadilan yang terkait dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT agar dapat dijadikan pelajaran dan meningkatkan kualitas Notaris dan PPAT.

B. Maksud, Tujuan dan Sasaran

Kegiatan ini dimaksudkan untuk memberikan catatan teoretis dan praktikal terhadap putusan-putusan lembaga peradilan di Indonesia menyangkut pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT.

Beberapa hal yang menjadi fokus kegiatan ini adalah memberikan ringkasan perkara terkait pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT, menuliskan pertimbangan dan putusan majelis hakim terhadap perkara yang ditelaah, memaparkan teori terkait dengan perkara yang ditelaah, dan menemukan poin penting yang dapat ditarik sebagai pembelajaran dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT. Dengan fokus tersebut di atas, diharapkan anotasi ini akan menjadi pelajaran dan pengingat bagi Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya.

Sasaran yang ingin dicapai adalah anotasi ini dapat menjadi tambahan wawasan dan referensi bagi Notaris dan PPAT untuk dapat melaksanakan tugas jabatannya dengan lebih baik dan meminimalisir risiko terjadinya permasalahan hukum.

C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup anotasi ini meliputi putusan-putusan pengadilan khususnya terkait pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT yang telah diputuskan oleh lembaga peradilan mulai dari tingkat pertama sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung dan juga putusan Mahkamah Konstitusi.

D. Metodologi

Penyusunan anotasi putusan pengadilan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT menggunakan metode pendekatan kasus (*case approach*) yang didukung dengan teori terkait, kemudian dianalisa hingga diperoleh benang merah yang dapat menjadi perhatian bagi Notaris dan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya.

E. Pembabakan

Anotasi ini disusun dalam pembabakan sebagai berikut:

1. Pendahuluan

Bagian ini memuat latar belakang yang menjadi alasan putusan-putusan ini dirangkum dan dipilih sebagai acuan pembuatan Anotasi ini.

2. Konsistensi Putusan-Putusan Pengadilan dan Mahkamah Agung khususnya terkait mengenai tugas Jabatan dan kewenangan Notaris dan PPAT.

Bagian ini merupakan pemaparan mengenai kasus-kasus yang menjadi acuan dalam pembuatan Anotasi yang meliputi:

- a. Pengadilan yang memutus perkara tersebut;
- b. Kasus posisi dari setiap perkara yang disidangkan oleh pengadilan-pengadilan tersebut;
- c. Pertimbangan hakim pada setiap kasus yang dikaji; dan
- d. Amar Putusan yang diputuskan.

3. Analisa Terhadap Putusan Hakim

Bagian ini memuat mengenai hal-hal sebagai berikut:

- a. Telaah Tim Penyusun Anotasi atas putusan-putusan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta teori hukum.

- b. Catatan, kritik, saran, dan komentar terhadap Putusan Pengadilan.
4. Kesimpulan dan Penutup
- Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai tugas Jabatan dan kewenangan Notaris dan PPAT adalah suatu bentuk dari setiap putusan pengadilan yang ditelaah berdasarkan perspektif hukum, terutama keterkaitannya dengan Jabatan Notaris dan PPAT terhadap kesesuaian prosedur dan/atau dalam pelaksanaannya dalam menjalankan profesi Notaris dan PPAT.

BAB II

PERJANJIAN PERKAWINAN

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 432/Pdt.G/2010/PN DPS
2. Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 45/PDT/2011/PT DPS
3. Mahkamah Agung RI Nomor 585 K/Pdt/2012

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

JA, Warga Negara Perancis, beralamat di Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada MR, Advokat pada kantor hukum ALO yang berkedudukan di Kabupaten Badung berdasarkan Surat Kuasa Khusus;

Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat.

m e l a w a n :

KA, beralamat di Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada JF, Advokat pada kantor hukum JF yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus;

Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat.

d a n :

1. BA, Notaris yang terakhir diketahui berkedudukan di Denpasar; Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I.
2. SS, Notaris yang berkedudukan di Denpasar; Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II.

Kronologi Perkara

Penggugat (JA) dan Tergugat (KA) telah melangsungkan perkawinan campuran pada tanggal 28 April 1993, sebagaimana ternyata dalam Kutipan Akta Perkawinan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Dt. II Badung. Penggugat (JA) dan Tergugat (KA) telah membuat perjanjian perkawinan tanggal 20 April 1993 di hadapan Turut Tergugat I (BA). Dalam perkembangannya, minuta berikut protokol-protokol Turut Tergugat I (BA) disimpan oleh Turut Tergugat II (SS).

Penggugat (JA) yang tidak memahami bahasa Indonesia menyerahkan kepengurusan administrasi kepada Tergugat (KA). Perjanjian Perkawinan antara Penggugat (JA) dan Tergugat (KA) yang dibuat sebelum perkawinan dilangsungkan, perlu dilaporkan dan diberitahukan serta diminta pengesahan atas Perjanjian Perkawinan tersebut kepada Pegawai Pencatat Perkawinan, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat (KA). Meski demikian, Tergugat (KA) telah mendaftarkan Perjanjian Perkawinan tersebut ke Kapaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 27 April 1993. Dalam perjalanannya, Penggugat (JA) dan Tergugat (KA) memutuskan untuk bercerai. Penggugat (JA) kemudian mengajukan gugatan untuk membatalkan Perjanjian Perkawinan yang pernah dibuat karena tidak pernah disahkan oleh Pegawai Pencatat Perkawinan.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Tinggi Denpasar

Pengadilan Tinggi setelah memperhatikan perjanjian perkawinan yang diatur dalam Pasal 29 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan) *Jo.* Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan berikut penjelasannya, tidak secara implisit menyebutkan bahwa perjanjian perkawinan yang tidak dimuat dalam Akta Perkawinan adalah batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Menimbang perjanjian perkawinan yang dibuat oleh Penggugat (JA) dan Tergugat (KA) di hadapan Turut Tergugat I (BA) sebelum perkawinan dilangsungkan tetap sah berlaku untuk kedua belah pihak menurut Pengadilan Tinggi. Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perjanjian perkawinan yang dibuat berlaku sebagai Undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, sehingga gugatan Penggugat (JA) untuk menyatakan perjanjian perkawinan yang dibuat tidak sah dan batal demi hukum karena tidak dicatatkan dalam Akta Perkawinan, tidak dapat dibenarkan.

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah dianggap tepat dan benar, maka pertimbangannya itu diambil alih untuk dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili dan memutus perkara ini di tingkat banding, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan.

2. Mahkamah Agung RI

Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar.

Pencatatan perjanjian perkawinan pada Pegawai Pencatat Perkawinan hanya terkait soal administrasi dan pembuktian adanya perjanjian perkawinan bagi pihak ketiga, sedangkan untuk kedua belah pihak berlaku asas *Pacta Sunt Servanda*. Meskipun

perjanjian perkawinan tidak dicatatkan pada Pegawai Pencatat Perkawinan tidak berarti perjanjian perjawinan itu secara hukum tidak pernah ada, sebab dapat dibuktikan berdasarkan akta Notaris atau didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Pendaftaran perjanjian perkawinan hanya terkait soal pembuktian, bukan ada atau tidaknya perjanjian.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri Denpasar
 - a. Dalam Eksepsi: menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
 - b. Dalam Pokok Perkara
 - 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 641.000,-(enamratus empatpuluh saturibu rupiah).
2. Pengadilan Tinggi Denpasar

Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;

 - a. Dalam Eksepsi: menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Maret 2011 Nomor 432/Pdt.G/2010/PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut.
 - b. Dalam Pokok Perkara
 - 1) Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Maret 2011 Nomor 432/Pdt.G/2010/PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut;
 - 2) Mengukum pihak Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,-(seratus limapuluh ribu rupiah).

3. Mahkamah Agung RI
 - a. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi JA tersebut;
 - b. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (limaratus ribu rupiah).

E. Teori Perjanjian Perkawinan

Prenuptial Agreement atau perjanjian perkawinan adalah perjanjian yang dapat dibuat pada waktu, sebelum perkawinan dilangsungkan atau selama dalam ikatan perkawinan kedua belah pihak atas persetujuan bersama. Perjanjian perkawinan dimuat dalam Pasal 29 UU Perkawinan, sebagaimana telah mengalami perubahan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 69/PUU-XIII/2015, sehingga menyatakan:¹

1. Pada waktu sebelum dilangsungkan atau selama dalam ikatan perkawinan kedua belah pihak atas persetujuan bersama dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pegawai Pencatat Perkawinan atau Notaris, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut;
2. Perjanjian tersebut tidak dapat disahkan bilamana melanggar batas-batas hukum agama dan kesusilaan;
3. Perjanjian tersebut mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan, kecuali ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan;
4. Selama perkawinan berlangsung, perjanjian perkawinan dapat mengenai harta perkawinan atau perjanjian lainnya, tidak dapat

¹ Benny Djaja, *Perjanjian Kawin Sebelum, Saat, dan Sepanjang Perkawinan*, (Jakarta: Kencana, 2020), hal. 16.

diubah atau dicabut, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah atau mencabut, dan perubahan atau pencabutan itu tidak merugikan pihak ketiga.

Secara umum, ada 8 (delapan) jenis perjanjian perkawinan yang dapat dibuat oleh suami dan istri di hadapan Notaris, yaitu sebagai berikut:²

1. Perjanjian kawin di luar persekutuan harta benda

Perjanjian ini diatur dalam Pasal 139 KUH Perdata *jo.* Pasal 29 UU Perkawinan dan merupakan perjanjian perkawinan yang paling sering dibuat pada praktiknya. Semua harta benda suami dan istri terpisah tanpa terkecuali. Tidak ada harta bersama atau harta gono gini antara suami dan istri, hanya ada harta bawaan atau harta pribadi. Semua harta benda masing-masing suami dan istri harus jelas perinciannya. Utang juga menjadi tanggungan masing-masing suami atau istri yang berutang.

2. Perjanjian kawin persekutuan untung dan rugi

Diatur dalam Pasal 155 sampai dengan Pasal 165 KUH Perdata, antara suami dan istri dalam perjanjian ini dibagi dalam 2 (dua) macam harta, yaitu harta bawaan atau harta pribadi dan harta bersama atau harta gono gini. Harta bawaan atau harta pribadi berada dalam penguasaan masing-masing suami dan istri, sedangkan harta bersama atau harta gono gini dalam penguasaan bersama suami dan istri. Akan tetapi, semua untung dan rugi dari harta bawaan atau harta pribadi maupun harta bersama atau harta gono gini harus dibagi 2 (dua) antara suami dan istri.

3. Perjanjian kawin persekutuan hasil dan pendapatan

Perjanjian yang diatur dalam Pasal 164 KUH Perdata ini pada dasarnya hampir sama dengan perjanjian kawin persekutuan untung

² *Ibid.*, hal. 29.

dan rugi. Perbedaannya, hanya hasil dan pendapatan yang dibagi 2 (dua) antara suami dan istri, namun apabila terdapat kerugian yang lebih besar dari hasil dan pendapatan, maka kerugian tersebut hanya ditanggung oleh suami sementara istri tidak perlu membayar kerugian.

4. Perjanjian kawin di luar persetujuan dengan syarat

Terdapat 2 (dua) perjanjian kawin di luar persekutuan dengan syarat, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 140 Ayat (2) KUH Perdata dan Pasal 140 Ayat (3) KUH Perdata. Perjanjian perkawinan jenis ini pada dasarnya tetap memuat harta bersama atau harta gono gini antara suami istri. Dalam perjanjian kawin di luar persekutuan dengan syarat Pasal 140 Ayat (2) KUH Perdata, diperjanjikan bahwa harta istri yang diperoleh dari hibah atau warisan tidak akan masuk dalam persatuan harta bersama atau harta gono gini. Sedangkan dalam perjanjian kawin di luar persekutuan dengan syarat Pasal 140 Ayat (3) KUH Perdata, diperjanjikan bahwa tanpa persetujuan istri, suami tidak boleh memindahtangankan atau membebani harta istri yang dimasukkan dalam persatuan harta bersama atau harta gono gini. Atas harta bersama atau harta gono gini tersebut, suami memiliki wewenang untuk mengelolanya dengan tanggung jawab terhadap istri. Apabila suami melanggar dan terjadi sesuatu terhadap harta benda tersebut, maka suami harus menggantinya dan bertanggung jawab.

5. Perubahan perjanjian kawin

Selama perkawinan berlangsung, perjanjian kawin tidak dapat diubah atau dicabut, kecuali kedua belah pihak setuju untuk mengubah atau mencabut, dan perubahan atau pencabutan itu tidak merugikan pihak ketiga. Setelah Akta Perubahan Perjanjian Kawin dibuat, perubahan perjanjian kawin tersebut wajib diumumkan

pada surat kabar harian. Walaupun Akta Perubahan Perjanjian Kawin telah dibuat namun masih dalam masa pengumuman, maka belum berlaku terhadap pihak ketiga, hanya berlaku terhadap suami istri. Perubahan perjanjian kawin berlaku terhadap pihak ketiga setelah masa pengumuman serta dicatat dan disahkan oleh Pegawai Pencatat Perkawinan di Kantor Catatan Sipil bagian Instansi Pelaksana atau Unit Pelaksana Teknis (UPT) untuk non-Muslim atau Kantor Urusan Agama Kecamatan bagi umat Muslim. Perubahan perjanjian kawin hanya boleh dilakukan 1 (satu) kali.

6. Pemisahan harta kekayaan perkawinan

Pasal 186 sampai dengan Pasal 195 KUH Perdata mengatur mengenai pemisahan harta kekayaan perkawinan. KUH Perdata mengatur bahwa apabila suami dan istri menikah tanpa membuat perjanjian kawin maka harta kekayaan perkawinan mereka akan menjadi harta campur bulat. Apabila suami boros, tidak dapat mengelola harta kekayaan perkawinan mereka dengan baik, atau membawa risiko terhadap keselamatan harta kekayaan perkawinan, maka demi melindungi istri, dalam hal ini istri dapat mengajukan tuntutan pemisahan harta kekayaan perkawinan ke Pengadilan Negeri setempat. Putusan Pengadilan Negeri yang dapat memutuskan apakah tuntutan pemisahan harta kekayaan perkawinan tersebut dikabulkan atau tidak. Setelah Putusan Pengadilan Negeri mengabulkan dan menentukan pemisahan harta kekayaan masing-masing suami dan istri, baru dibuat Akta Pemisahan Harta Kekayaan Perkawinan. Namun pada praktiknya sekarang sudah jarang dibuat karena Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 69/PUU-XIII/2015, perjanjian kawin bisa dibuat selama dalam perkawinan.

7. Pemulihan kembali persekutuan

Setelah dilakukan pemisahan harta kekayaan perkawinan, apabila suami dan istri bersama-sama setuju, dapat dilakukan pemulihan kembali persekutuan atas harta kekayaan perkawinan mereka. Apabila harta kekayaan perkawinan telah dipulihkan, maka dikembalikan dalam keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada pemisahan harta kekayaan perkawinan, sehingga kembali menjadi harta campur bulat. Setelah dibuat Akta Pemulihan Kembali Persekutuan, maka wajib dilakukan pengumuman pada surat kabar harian. Pemulihan kembali persekutuan persekutuan berlaku terhadap pihak ketiga setelah diumumkan. Sebelum masa pengumuman berakhir, harta kekayaan perkawinan masih dalam keadaan terpisah. Setelah masa pengumuman berakhir dan tidak ada pihak ketiga yang keberatan, baru terjadi pemulihan kembali persekutuan. Pemulihan kembali persekutuan diatur dalam Pasal 196 sampai dengan Pasal 198 KUH Perdata. Perlu diperhatikan, pemulihan kembali persekutuan hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali.

8. Perpisahan meja dan ranjang

Pasal 233 sampai dengan Pasal 249 KUH Perdata mengatur mengenai perpisahan meja dan ranjang. Dalam hal ada peristiwa-peristiwa yang dapat digunakan sebagai alasan untuk menuntut perceraian perkawinan, suami dan istri berhak menuntut perpisahan meja dan ranjang. Tuntutan untuk perpisahan yang demikian boleh juga diajukan karena penganiayaan dan penghinaan kasar yang dilakukan oleh pihak satu terhadap pihak lain. Suami atau istri yang telah mengajukan tuntutan perpisahan meja dan ranjang, tidak dapat lagi mengajukan tuntutan perceraian perkawinan atas dasar alasan yang sama. Suami dan istri wajib dengan Akta Perpisahan Meja dan Ranjang mengatur syarat-syarat perpisahan itu baik terhadap diri

mereka sendiri, kekuasaan orang tua, maupun usaha pemeliharaan dan Pendidikan anak-anak mereka. Akibat dari perpisahan meja dan ranjang adalah sebagai berikut:

- a. Suami dan istri dibebaskan dari kewajiban tinggal bersama;
- b. Persekutuan harta benda menjadi bubar dan diadakan pemisahan dan pembagian harta;
- c. Pengurusan suami terhadap harta istri dipertanggungkan.

F. Kesimpulan

Perjanjian perkawinan dapat dilakukan sebelum, saat, dan dalam masa perkawinan. Kehadiran Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 69/PUU-XIII/2015 membuat perjanjian kawin dapat dibuat dalam masa perkawinan, meskipun terbatas pada 3 (tiga) jenis perjanjian kawin, yaitu perjanjian kawin di luar persekutuan harta benda, perjanjian kawin persekutuan untung dan rugi, dan perjanjian kawin persekutuan hasil dan pendapatan. Pencatatan perjanjian perkawinan pada Pegawai Pencatat Perkawinan di Kantor Catatan Sipil untuk non-Muslim atau Kantor Urusan Agama Kecamatan bagi umat Muslim hanya terkait soal administrasi dan pembuktian adanya perjanjian perkawinan bagi pihak ketiga, sedangkan untuk kedua belah pihak berlaku asas *Pacta Sunt Servanda*.

Notaris dalam membuat Perjanjian Perkawinan sebaiknya merinci dengan benar poin-poin apa yang akan diatur dan sejak kapan perjanjian tersebut akan berlaku bagi kedua belah pihak. Apabila perjanjian perkawinan dibuat dalam masa perkawinan, sebaiknya Notaris menuangkan dalam bentuk akta setelah putusan Pengadilan Negeri mencantumkan pembagian masing-masing harta suami istri untuk menghindari kesalahan dan sengketa di kemudian hari, baru setelahnya melakukan pencatatan ke Pejabat Pencatatan

Sipil. Kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya memang hanya sampai mencatatkan kehendak para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan tetapi alangkah lebih baik jika Notaris mengingatkan para pihak dalam perjanjian perkawinan untuk melakukan pencatatan ke Pegawai Pencatat Perkawinan di Kantor Catatan Sipil bagian Instansi Pelaksana atau Unit Pelaksana Teknis (UPT) untuk non-Muslim atau Kantor Urusan Agama Kecamatan bagi umat Muslim.

BAB III

KEDUDUKAN ANAK

LUAR KAWIN

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

Mahkamah Konstitusi RI Nomor 46/PUU-VIII/2010

B. Kasus Posisi

Pemohon

1. AM binti MI, lahir di Ujung Pandang, beralamat di Kabupaten Tangerang;
2. IR bin MO, lahir di Jakarta, beralamat di Kabupaten Tangerang. Dalam hal ini memberi kuasa kepada RM, OM, dan ML, advokat pada Kantor Hukum MM yang berkedudukan di Jakarta.

Objek Permohonan

Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019) yang menyatakan, "*Anak yang dilahirkan di luar perkawinan hanya mempunyai hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya*".

Kronologi Perkara

Pada tanggal 20 Desember 1993, di Jakarta telah berlangsung pernikahan antara Pemohon (AM binti MI) dengan seorang laki-laki bernama MO sebagaimana tercantum dalam amar Penetapan

atas Perkara Nomor 46/Pdt.P/2008/PA.Tgrs tanggal 18 Juni 2008. Perkawinan Pemohon (AM binti MI) adalah sah dan sesuai rukun nikah serta norma agama sebagaimana diajarkan Islam, bukan karena perbuatan zina atau setidak-tidaknya dianggap sebagai bentuk perzinahan. Begitu pula anaknya, IR bin MO, adalah anak yang sah. Berlakunya Objek Permohonan mengakibatkan pengesahan atas pernikahannya serta status hukum anaknya yang dijamin oleh Pasal 28B ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 telah dirugikan.

Pasal 2 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (1) UU Perkawinan menimbulkan ketidakpastian hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Pemohon berkaitan dengan status perkawinan dan status hukum anak yang dihasilkan dari hasil perkawinan. Norma hukum yang mengharuskan sebuah perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku telah mengakibatkan perkawinan yang sah dan sesuai dengan rukun nikah agama Islam (norma agama) menjadi tidak sah menurut norma hukum. Kemudian hal ini berdampak ke status anak yang dilahirkan Pemohon (IR bin MO) ikut tidak menjadi sah atau menjadi anak luar kawin menurut norma hukum dalam UU Perkawinan. Akibatnya, Pemohon (AM binti MI) tidak bisa menuntut hak atas kewajiban suami memberikan nafkah lahir dan batin serta biaya untuk mengasuh dan memelihara anak.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

Pokok permohonan para Pemohon adalah pengujian konstitusionalitas Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan) yang menyatakan, “Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”, dan Objek Permohonan, khususnya mengenai hak untuk mendapatkan status hukum anak.

Pokok permasalahan hukum mengenai pencatatan perkawinan menurut peraturan perundang-undangan adalah mengenai makna hukum (*legal meaning*) pencatatan perkawinan. Berdasarkan penjelasan angka 4 huruf b UU Perkawinan, pencatatan perkawinan bukan merupakan faktor yang menentukan sahnyanya perkawinan dan pencatatan merupakan kewajiban administratif yang diwajibkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Adapun faktor-faktor yang menentukan sahnyanya perkawinan adalah syarat-syarat yang ditentukan oleh agama dari masing-masing pasangan calon mempelai.

Seorang perempuan, secara alamiah tidak mungkin hamil tanpa terjadinya pertemuan antara ovum dan spermatozoa baik melalui hubungan seksual (*coitus*) maupun melalui cara lain berdasarkan perkembangan teknologi yang menyebabkan terjadinya pembuahan. Tidak tepat dan tidak adil jika hukum menetapkan bahwa anak yang lahir di luar perkawinan hanya memiliki hubungan dengan ibunya dan membebaskan laki-laki yang melakukan hubungan seksual hingga menyebabkan kehamilan dan kelahiran anak tersebut dari tanggung jawabnya sebagai seorang bapak serta meniadakan hak-hak anak terhadap laki-laki tersebut sebagai bapaknya. Terlebih perkembangan teknologi memungkinkan dapat dibuktikannya hubungan darah antara seorang anak dengan laki-laki tertentu. Terlepas dari prosedur/administrasi perkawinannya, anak yang dilahirkan harus mendapatkan perlindungan hukum. Jika tidak demikian, maka yang dirugikan adalah anak yang dilahirkan di luar perkawinan, padahal anak tersebut tidak berdosa karena kelahirannya di luar kehendaknya.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk sebagian;
2. Objek Permohonan bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang dimaknai menghilangkan hubungan perdata dengan laki-laki yang dapat dibuktikan berdasarkan ilmu pengetahuan dan teknologi dan/atau alat bukti lain menurut hukum ternyata mempunyai hubungan darah sebagai ayahnya;
3. Objek Permohonan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang dimaknai menghilangkan hubungan perdata dengan laki-laki yang dapat dibuktikan berdasarkan ilmu pengetahuan dan teknologi dan/atau alat bukti lain menurut hukum ternyata mempunyai hubungan darah sebagai ayahnya, sehingga ayat tersebut harus dibaca, “*Anak yang dilahirkan di luar perkawinan hanya mempunyai hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya serta dengan laki-laki sebagai ayahnya yang dapat dibuktikan berdasarkan ilmu pengetahuan dan teknologi dan/atau alat bukti lain menurut hukum mempunyai hubungan darah, termasuk hubungan perdata dengan keluarga ayahnya*”;
4. Menolak permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya;
5. Memerintahkan untuk memuat putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.

Catatan yang perlu diperhatikan, terhadap Pasal 2 Ayat (2) yang turut dimohonkan, tidak terdapat putusan apa pun sehingga pasal tersebut tetap berlaku sebagaimana diundangkan.

E. Teori Anak Luar Kawin

Keturunan (*afstamming*) merupakan sebuah ikatan darah yang berasal dari hubungan orang tua dengan anak-anaknya. Keturunan

tersebut dibagi menjadi anak-anak sah dan anak-anak tidak sah (*wettige en onwettige kinderen*) serta anak-anak luar nikah (*natuurlijke kinderen*) yang ditafsirkan sebagai anak-anak alam.³

Anak sah memiliki posisi paling tinggi dalam ranah hukum dan mendapat seluruh hak yang diberikan seperti waris dan hak sosial.⁴ Anak yang sah adalah anak yang dilahirkan dalam atau sebagai akibat perkawinan yang sah.⁵ Soetojo Prawirohamidjojo berpendapat bahwa anak sah adalah anak yang terlahir dari suatu pernikahan yang sah dan juga dilahirkan setelah pernikahan yang sah juga di mata hukum.⁶ Tiap-tiap anak yang dilahirkan atau dibesarkan sepanjang perkawinan, memperoleh si suami sebagai bapaknya.⁷

Berbeda dengan anak sah, anak luar kawin adalah anak yang lahir atau dengan kata lain dibiarkan di luar pernikahan. Anak luar kawin dapat digolongkan dalam 2 (dua) kategori, yaitu:⁸

1. Anak luar kawin dalam arti luas, yaitu semua anak yang lahir tanpa ada pernikahan yang sah dari orang tuanya, meliputi anak zina dan anak sumbang. Anak zina adalah anak yang lahir di luar perkawinan yang mana antara pihak wanita atau pihak

³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar van Hoeve, 2000), hal. 18.

⁴ D.Y. Witanto, *Hukum Keluarga Hak dan Kedudukan Anak Luar Kawin: Pasca Keluarnya Putusan MK tentang Uji Materil UU Perkawinan*, (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2012), hal. 37.

⁵ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019)*, Pasal 42.

⁶ Soetojo Prawirohamidjojo, *Pluralisme dalam Perundang-undangan Perkawinan di Indonesia*, (Surabaya: Airlangga University Press, 1986), hal. 104.

⁷ Indoneisa, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* ["KUH Perdata"], Pasal 250.

⁸ *Ibid.*, Pasal 272.

pria, bahkan keduanya terikat perkawinan dengan orang lain. Anak sumbang adalah anak yang dilahirkan dari hubungan antara seorang pria dan seorang wanita, yang antara keduanya terdapat larangan untuk saling menikah berdasarkan ketentuan undang-undang.

2. Anak luar kawin dalam arti sempit, yaitu anak luar kawin selain anak zina dan anak sumbang. Anak luar kawin dalam arti sempit ini dapat diakui secara perdata oleh ayahnya dengan menggunakan akta perkawinan sendiri.⁹

Pengakuan anak luar kawin dapat dilakukan secara sukarela maupun dengan paksaan. Pengakuan sukarela dilakukan oleh seseorang dengan cara yang telah ditetapkan undang-undang, yang mana dalam hal ini ia adalah bapak/ibunya seorang anak yang telah dilahirkan di luar perkawinan.¹⁰ Adapun pengakuan sukarela sesuai dengan cara yang telah ditetapkan undang-undang yaitu dengan mencatatkan dalam akta kelahiran anak tersebut di hadapan pegawai catatan sipil dan dibukukan dalam register kelahiran, memuat pengakuan dalam akta perkawinan yang memberikan status sah bagi anak dalam perkawinan tersebut, atau dengan akta Notaris. Pengakuan sukarela tersebut harus dicatat dalam jihat akta kelahiran si anak.¹¹

Pengakuan paksaan dapat dilakukan oleh anak yang lahir di luar kawin dengan cara mengajukan surat gugatan kepada bapak atau ibunya ke Pengadilan Negeri.¹²

⁹ *Ibid.*, Pasal 280 Jo. Pasal 272.

¹⁰ Ko Tjay Sing, *Hukum Perdata Jilid I Hukum Keluarga (Diktat Lengkap)*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1981), hal. 390.

¹¹ KUH Perdata, *Op. Cit.*, Pasal 281.

¹² *Ibid.*, Pasal 287-289.

Pengesahan status anak luar kawin adalah suatu instrumen hukum (*rechts middle*) untuk memberikan anak itu suatu status atau kedudukan sebagai anak sah. Pengesahan tersebut terjadi dengan berlangsungnya perkawinan orang tua si anak dengan surat pengesahan, setelah sang anak diakui terlebih dahulu oleh bapak atau ibunya. Putusan hakim yang dianggap setara dengan pengakuan juga dapat menjadi dasar pengesahan status anak luar kawin.¹³

Anak luar kawin yang diakui masih dapat memperoleh warisan berdasarkan Hukum Waris Perdata Barat dengan bagian yang berbeda dengan anak sah.¹⁴ Hak waris anak luar kawin yang diakui sesuai dengan hukum perdata adalah sebagai berikut:

1. Hak waris dari anak luar kawin yang mewaris bersama dengan Golongan I adalah 1/3 (sepertiga) bagian dari warisan seandainya ia adalah anak sah;
2. Hak waris dari anak luar kawin yang mewaris bersama dengan Golongan II dan III adalah 1/2 (setengah) bagian dari seluruh warisan;
3. Hak waris dari anak luar kawin yang mewaris bersama dengan Golongan IV adalah 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh warisan;
4. Hak waris dari anak luar kawin yang mewaris bersama dengan Golongan III dan IV ditentukan oleh ahli waris di kedua garis ayah dan garis ibu yang terdekat derajatnya dengan pewaris;
5. Hak waris dari anak luar kawin sebagai ahli waris tunggal adalah seluruh warisan pewaris dengan mendahului negara;¹⁵

¹³ Ko Tjay Sing, *Op. Cit.*, hal. 406.

¹⁴ KUH Perdata, *Op. Cit.*, Pasal 280 Jo. Pasal 863.

¹⁵ *Ibid.*, Pasal 865.

6. Hak waris dari anak luar kawin yang meninggal terlebih dahulu dari orang tua akan jatuh kepada anak-anak dari anak luar kawin yang mewarisi dengan penggantian.¹⁶

F. Kesimpulan

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 46/PUU-VIII/2010 memberi kesempatan kepada anak luar kawin untuk menuntut hak keperdataan dari ayah biologisnya. Hal tersebut sepanjang dapat dibuktikan berdasarkan ilmu pengetahuan, teknologi dan alat bukti lainnya. Pembuktian berdasarkan ilmu pengetahuan dan teknologi dalam hal ini adalah melalui tes DNA (*Deoxyribonucleic Acid*) yang diajukan ke persidangan. Pembuktian tidak boleh ditafsirkan sebagai hak atau tugas dari Notaris untuk melakukan penemuan hukum. Notaris hanya membuat Akta (dibaca: Surat Keterangan Waris) berdasarkan bukti-bukti dokumen atau surat yang mendukung dan dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Anak luar kawin kemudian dapat memperoleh hak untuk mendapatkan biaya pemeliharaan dan hak untuk mewarisi dari ayah biologisnya.

Perlu diperhatikan bahwa Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 46/PUU-VIII/2010 tidak serta merta berlaku dan menjadi dasar bagi hubungan nasab antara anak luar kawin dengan ayahnya. Notaris dapat membuat Surat Keterangan Waris bagi anak luar kawin yang menuntut hak keperdataan dari ayah biologisnya, namun Notaris berbeda dengan Hakim yang dapat menilai dan menemukan hukum. Notaris dalam menjalankan jabatannya untuk membuat akta autentik tidak dapat membuat Surat Keterangan Waris bagi anak luar kawin hanya berdasarkan keterangan saudara lainnya yang telah diakui dan melakukan penemuan

¹⁶ *Ibid.*, Pasal 866.

hukum. Notaris dalam menjalankan jabatan harus memperhatikan peraturan perundang-undangan dan fakta yang didukung oleh bukti autentik. Notaris dapat membuat Surat Keterangan Waris dengan mengimplementasikan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 46/PUU-VIII/2010, apabila telah ada Surat Pengakuan dari ayah biologisnya melalui Penetapan Pengadilan.

BAB IV

PERJANJIAN *NOMINEE*

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt.G/2014/PN DPS
2. Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 193/PDT/2015/PT DPS
3. Mahkamah Agung RI Nomor 3403 K/Pdt/2016

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

KW, beralamat di Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada W, Advokat pada kantor hukum W&P yang berkedudukan di Kota Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus; Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat.

m e l a w a n :

1. AM, dahulu beralamat di Kabupaten Badung, Warga Negara Perancis, dalam tingkat banding memberi kuasa kepada YN, Advokat pada kantor hukum YNR yang berkedudukan di Kota Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus; Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I.
2. EN, Notaris/PPAT, berkedudukan di Kabupaten Badung, dalam tingkat banding dan kasasi memberi kuasa kepada D, Advokat pada kantor hukum S&P yang berkedudukan di Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus; Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II.

Objek Sengketa

Sebidang tanah hak milik nomor XXX/Pererenan, Surat Ukur nomor XXX/Pererenan/2008, seluas 975 m² (sembilanratus tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama KW yang terletak di Kabupaten Badung.

Kronologi Perkara

Penggugat (KW) dan Tergugat I (AM) sepakat untuk menikah di Balikpapan Utara berdasarkan kutipan Akta Nikah tanggal 13 September 2006 di hadapan Penghulu/Pemuka Agama Islam melalui Kantor Urusan Agama (KUA). Pernikahan mana telah dibatalkan berdasarkan penetapan Pengadilan Tinggi Agama Mataram tanggal 4 Januari 2013 sesuai Akta Nikah Model N yang dikeluarkan oleh Kementerian Agama KUA Kecamatan Balikpapan Utara.

Penggugat (KW) pada tanggal 12 Juni 2007 telah membeli Objek Sengketa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Tergugat II (EN). Terhadap Objek Sengketa akan dibangun villa dan disewakan kepada pihak lain yang kemudian hasil sewa-menyewa tersebut akan dibagi bersama. Tergugat I (AM) lalu meminta Penggugat (KW) untuk membuat akta-akta atas Objek Sengketa di kantor Tergugat II (EN). Adapun akta-akta tersebut meliputi Akta Nomor X tanggal 24 Maret 2008 tentang sewa-menyewa tanah antara Penggugat (KW) selaku Pihak Pertama yang menyewakan dan Tergugat II (EN) selaku Pihak Kedua sebagai penyewa, Akta Nomor XX tanggal 24 Maret 2008 tentang pengakuan hutang dengan jaminan antara Tergugat I (AM) selaku Pihak Pertama yang memberi hutang dan Penggugat (KW) selaku Pihak Kedua yang berhutang, Akta Nomor XY tanggal 24 Maret 2008 tentang pernyataan dan kuasa antara Penggugat (KW) selaku yang menyatakan dan memberi kuasa dan

Tergugat I (AM) yang menerima pernyataan dan menerima kuasa, dan Akta Nomor XZ tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas nama AM beralamat di Perancis. Pada awal tahun 2008, atas Objek Sengketa telah dibangun sebuah villa yang ditempati oleh Penggugat (KW) sendiri hingga saat ini.

Upaya Tergugat I (AM) meminta Tergugat II (EN) membuat akta-akta atas Objek Sengketa di mana materi dalam perjanjian tidak sesuai dengan fakta, menjadi dasar Tergugat I (AM) sebagai Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki aset berupa tanah, khususnya di pulau Bali, dengan memindahkan hak milik secara tidak langsung. Akta-akta tersebut juga membuat Penggugat (KW) menjadi *Nominee*. Hal demikian merupakan penyelundupan hukum, yang berarti Tergugat I (AM) dan Tergugat II (EN) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri Denpasar

Menimbang, Penggugat (KW) dan Tergugat I (AM) adalah suami istri yang telah menikah sesuai dengan akta nikah tanggal 13 September 2006 di hadapan Penghulu/Pemuka Agama Islam melalui KUA Balikpapan Utara, akan tetapi pernikahan tersebut tidak terbukti, sesuai dengan Akta Nikah Model N yang pada bagian catatan aktanya tertera dibatalkan berdasarkan penetapan Pengadilan Tinggi Agama Mataram tanggal 4 Januari 2013. Maka, tidak terbukti pula bahwa Objek Sengketa merupakan harta bersama, melainkan sah milik Penggugat (KW).

Menimbang, bahwa hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan, Akta Pernyataan dan Kuasa, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didasarkan pada Akta Sewa-Menyewa

pada Objek Sengketa, telah bertentangan dengan Pasal 16 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, syarat objektif dari keabsahan perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan sejalan dengan Pasal 1335 KUH Perdata dan Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Menimbang, bahwa dasar pemberian APHT pada Objek Sengketa adalah hak sewa yang tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, maka kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung diperintahkan untuk mencoret hak tanggungan dalam Sertifikat Objek Sengketa dalam buku tanah yang diperuntukkan untuk itu.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan tanggal 4 Juni 2015 dan penetapan mana telah dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Denpasar sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 11 Juni 2015, maka dengan demikian sepaputnya sita jaminan atas Objek Sengketa dinyatakan sah dan berharga.

Menimbang, bahwa agar putusan ini mempunyai daya paksa, maka tuntutan uang paksa/dwangsom patut untuk dikabulkan sebesar Rp 2.000.000,- (duajuta rupiah) per hari setiap Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

2. Pengadilan Tinggi Denpasar

Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama. Sepanjang memori banding dari Pembanding semula Tergugat I (AM) dan Tergugat II (EN) tidak bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka alasan tersebut dapat diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Banding.

3. Mahkamah Agung RI

Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan tanggapan memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan didasarkan bahwa perjanjian *nominee* tidak dikenal dalam sistem hukum di Indonesia; objek dari akta nomor X, XX, XY, dan XZ adalah sama; akta-akta yang dibuat bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria Pasal 16 huruf e; syarat objektif keabsahan perjanjian yaitu mengenai sebab yang halal tidak terpenuhi sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum; dan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi harus ditolak.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri Denpasar

- a. Dalam Eksepsi: menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.
- b. Dalam Pokok Perkara

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan PMH;
- 3) Menyatakan hukum:
 - Akta Notaris Nomor X tanggal 24 Maret 2008 tentang sewa-menyewa tanah;
 - Akta Nomor XX tanggal 24 Maret 2008 tentang pengakuan hutang dengan jaminan;
 - Akta Nomor XY tanggal 24 Maret 2008 tentang pernyataan dan kuasa; dan
 - Akta Nomor XZ tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).Kesemuanya dibuat dan ditandatangani di kantor Tergugat II, adalah batal demi hukum;
- 4) Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor XX/2008 tercatat atas nama AM adalah batal demi hukum;
- 5) Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mencoret hak tanggungan dalam Sertifikat Objek Sengketa dalam buku tanah yang diperuntukkan untuk itu;
- 6) Menyatakan hukum penguasaan Sertifikat Objek Sengketa oleh Tergugat I adalah tidak sah;
- 7) Menyatakan AJB tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani di kantor Tergugat II adalah sah dan mengikat;
- 8) Menyatakan hukum dan menetapkan Penggugat pemegang hak Objek Sengketa;
- 9) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas Objek Sengketa;

- 10) Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 2.000.000,- (duajuta rupiah) per hari setiap Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini terhitung mulai sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 11) Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 2.682.000,- (duajuta enamratus delapanpuluh duaribu rupiah);
 - 12) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.
2. Pengadilan Tinggi Denpasar
Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II;
 - a. Dalam Eksepsi: menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Juni 2015 Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps yang dimohonkan banding.
 - b. Dalam Pokok Perkara
 - 1) Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Juni 2015 Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps yang dimohonkan banding;
 - 2) Mengukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah).
 3. Mahkamah Agung RI
 - a. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi EN tersebut;

- b. Menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,- (limaratus ribu rupiah).

E. Teori Perjanjian *Nominee*

Perjanjian merupakan kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk mengikatkan dirinya. Suatu perjanjian yang memakai nama Warga Negara Indonesia (WNI) kemudian menyerahkan surat kuasanya ke WNA untuk bebas menjalankan atau melakukan perbuatan hukum merupakan perjanjian *Nominee* atau *Trustee*. Sistem hukum Indonesia sebenarnya tidak mengenal adanya perjanjian *Nominee*. Pinjam nama atau perwakilan dengan nama yang berdasar pada surat kuasa dari kedua pihak yang terikat suatu perjanjian juga merupakan pengertian *Nominee*. Penguasaan dilakukan oleh WNA selaku pihak yang memberikan uang (*Beneficiary*) terkait dengan penjualan tanah yang ada, akan tetapi sebelumnya WNA meminjam nama WNI untuk dicantumkan sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya.¹⁷

Nominee dalam menjalankan berbagai kegiatan atau tindakan harus selaras dengan perjanjian dan harus sesuai dengan apa yang diminta oleh *beneficiary* (penerima manfaat) karena *nominee* mewakili berbagai kepentingan dari *beneficiary*.¹⁸ Perwujudan *Nominee* ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara WNI sebagai pemberi kuasa (*Nominee*) dan WNA sebagai penerima kuasa yang diciptakan melalui satu paket perjanjian. Pada hakikatnya, perjanjian tersebut bermaksud untuk memberikan

¹⁷ Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 2013), hal. 155

¹⁸ Rahmi Jened, *Teori dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung*, (Jakarta: Kencana, 2016), hal. 176.

segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara WNI dengan tanahnya kepada WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan). Perjanjian dengan menggunakan WNI sebagai *Nominee* merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan UUPA.¹⁹

Bentuk perjanjian yang umumnya dibuat bagi WNA dalam peralihan hak milik atas tanah di Indonesia yaitu:²⁰

1. Akta Jual Beli dengan meminjam nama WNI. Terjadi kepemilikan semu karena nama WNI hanya dipinjam untuk sertifikat, namun sebenarnya uang untuk membeli dan mengelola tanah tersebut keseluruhan berasal dari WNA.
2. Akta Sewa-menyewa. WNA dapat memanfaatkan tanah yang telah dikuasainya dengan jangka waktu sewa yang dapat selalu diperpanjang dan diteruskan oleh ahli warisnya.
3. Akta Pengakuan Hutang. WNI yang namanya dipakai untuk sertifikat dibuat seolah-olah memiliki hutang kepada WNA yang mengeluarkan uang untuk membeli dan mengelola tanah tersebut.
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta Pengakuan Hutang yang telah dibuat harus diikat dengan APHT karena tanah atas nama WNI tersebut dijadikan jaminan pelunasan hutang.

¹⁹ Maria Sri Wulan Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta: Kompas, 2007), hal. 18.

²⁰ Bunga Gandasari, "Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) dalam Hal Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing" (Tesis Magister, Universitas Diponegoro, 2016), hal. 3.

5. Pernyataan. WNI memberikan pernyataan-pernyataannya untuk memberikan perlindungan hukum kepada WNA dan akan melakukan perbuatan hukum apabila ada perintah dari WNA tersebut.
6. Kuasa. Tanah yang dikuasai menggunakan nama WNI nantinya dapat dialihkan atas permintaan WNA, dengan demikian WNA dapat memanfaatkan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasainya.

F. Kesimpulan

Perjanjian *Nominee* tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia, namun perjanjian ini pada praktiknya ada dalam masyarakat. Perjanjian *Nominee* sering disalahgunakan oleh WNA dalam usahanya untuk memperoleh dan menguasai Hak Milik atas tanah di Indonesia sebagai kebutuhan dalam melakukan usaha dan investasinya di Indonesia. Pernikahan seringkali digunakan sebagai topeng untuk menutupi perjanjian *Nominee*. WNA untuk kepentingannya mengambil keuntungan yang diperoleh dari kepemilikan dan penguasaan atas tanah, menggunakan pasangannya yang seorang WNI untuk membuat akta pemberian kuasa dan dokumen pendukung lainnya yang mengandung penyelundupan hukum kepemilikan hak atas tanah. Khusus terhadap perjanjian hak atas tanah, Notaris tunduk kepada UUPA, sedangkan perjanjian di bawah tangan tunduk pada asas kebebasan berkontrak.

Notaris harus lebih cermat dan berhati-hati dalam melakukan transaksi tanah hak milik yang terdapat unsur orang asing, karena hal tersebut dapat bertentangan dengan ketentuan Pasal 26 UUPA, terlebih lagi apabila transaksi tersebut bertujuan untuk memberikan hak kepada WNA untuk menguasai dan memiliki tanah milik meskipun secara tidak langsung. Perlu diingat bahwa WNA

tidak diperbolehkan mempunyai Hak Milik dan/atau Hak Guna Bangunan atas tanah dengan cara apapun, baik hibah maupun jual beli. WNA hanya diizinkan memiliki Hak Pakai dan Hak Sewa. Ada atau tidaknya perjanjian pisah harta harus menjadi dasar yang perlu dicermati sebelum Notaris menerima permintaan pembuatan akta bagi suami istri, mengingat Pasal 1467 KUH Perdata mengatur larangan bagi suami istri untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, hutang-piutang atau perjanjian lainnya terkait kepemilikan harta bersama.

BAB V

JUAL BELI TANAH

YANG BELUM DIKONVERSI

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 608/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST
2. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 138/PDT/2018/PT.DKI
3. Mahkamah Agung RI Nomor 756 K/Pdt/2019

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

1. BA, beralamat di Kota Administrasi Jakarta Pusat;
2. EA, beralamat di Kabupaten Minahasa, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada kantor LBHG, berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus, kemudian memberikan kuasa substitusi kepada kantor hukum 74A, berkedudukan di Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi I/Para Pemohon Kasasi II/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi.

m e l a w a n :

WS, beralamat di Kota Administrasi Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada kantor hukum WAL, berkedudukan di Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus; Pemohon Kasasi

I/Termohon Kasasi II/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

Objek Sengketa

Sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jakarta Pusat, yang berdiri di atas tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor XXX seluas 272 m² (duaratus tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana terdaftar dalam Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor XXX tertanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Nyonya SB *juncto* Surat Keputusan Penyerahan Hak Kepemilikan Bangunan Nomor XXX tertanggal 5 September 2014 tentang Penyerahan Kepemilikan Bangunan untuk dimiliki BA dan EA (yang secara bersama-sama merupakan ahli waris sah Almarhumah SB).

Kronologi Perkara

Pada tanggal 11 September 2014, Penggugat dan Tergugat mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Akta Nomor XA yang dibuat di hadapan NH, Notaris di Bekasi atas Objek Sengketa. Pasal 2 dari PPJB tersebut memuat harga Objek Sengketa yang telah disepakati sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap meter persegi yang dibayarkan dalam 4 (empat) tahap, dengan rincian tahap pertama sebagai *Down Payment* sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk pengurusan peralihan SIP, tahap kedua dibayarkan pada saat penandatanganan Akta, tahap ketiga dibayarkan pada saat diterbitkannya SIP atas nama Tergugat, dan tahap keempat yaitu pelunasan setelah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Pusat melakukan pengukuran dan persetujuan atas permohonan proses pembuatan sertipikat dan persyaratan pembuatan sertipikat sudah terpenuhi diikuti dengan diterbitkannya Surat Perintah Setor untuk proses pembuatan sertipikat.

Pada kenyataannya, sebelum Tergugat memenuhi kewajibannya kepada Penggugat berdasarkan PPJB tersebut, diketahui bahwa Surat Ijin Perumahan tanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Nyonya SB telah beralih tanggal 24 September 2014 menjadi atas nama WS. Padahal Tergugat baru menyerahkan uang sebesar Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) kepada Penggugat sebagai tanda jadi. Tergugat juga memberikan 4 (empat) cek dengan jumlah sebesar Rp 1.505.000.000,- (satumiliar limaratus limajuta rupiah) yang tidak dapat dicairkan karena tidak ada dananya.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Menimbang, bahwa akta-akta yang berisi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat terkait Objek Sengketa pada dasarnya adalah sah menurut hukum karena dilakukan dengan akal sehat dan tidak ada tekanan atau paksaan.

Menimbang, bahwa Tergugat telah tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian/kesepakatannya dengan Penggugat yang tertuang dalam PPJB Nomor XA tanggal 11 September 2014, Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Nomor XC tanggal 30 September 2015, dan Akta Adendum Nomor XE tanggal 30 September 2015 yang dibuat secara sah berarti Tergugat telah melakukan ingkat janji (wanprestasi).

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan perjanjian/kesepakatan yang telah disetujui bersama, maka beralasan apabila Penggugat memohon agar akta-akta yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat yang berkaitan dengan tanah dan bangunan tersebut yang isinya tidak dilaksanakan oleh Tergugat itu dibatalkan.

Menimbang, bahwa dengan telah dibatalkannya akta-akta yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan tanah dan bangunan yang terletak di atas Objek Sengketa termasuk PPJB yang menjadi dasar diterbitkannya SIP atas nama Tergugat yang sebelumnya atas nama Nyonya SB, maka beralasan apabila Penggugat memohon agar SIP yang terdaftar atas nama Nyonya SB *Jo.* Surat Keputusan Penyerahan Hak Kepemilikan Bangunan tentang Penyerahan Kepemilikan Bangunan untuk dimiliki Para Penggugat yang merupakan ahli waris sah dari Almarhumah SB tersebut, disahkan.

Menimbang, bahwa tindakan Penggugat yang membatalkan perjanjian/kesepakatan dengan Tergugat disebabkan tidak adanya itikad baik dari Tergugat untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakatinya bersama dengan Penggugat berkaitan dengan Objek Sengketa, di mana pembatalan tersebut diperbolehkan berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, sehingga pembatalan tersebut sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa SIP atas Objek sengketa telah dibalik nama oleh Tergugat padahal Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian yang disepakati, sudah sepatutnya dan beralasan hukum jika hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut diserahkan kembali oleh Tergugat kepada Penggugat, disertai pemberian kuasa untuk mengurus SIP pada Dinas Perumahan DKI Jakarta, BPN, PPAT, Notaris dan pejabat lain yang diperlukan serta hak untuk mengalihkan dan memindahtangankan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain yang ditunjuk Penggugat.

2. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

Menimbang, bahwa mencermati materi dari ketiga eksepsi dihubungkan dengan gugatan Para Terbanding semula Para

Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam putusannya serta dikaitkan dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku berpendapat bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut yang pada kesimpulannya menyatakan menolak semua eksepsi dimaksud adalah sudah tepat dan benar sesuai hukum acara perdata.

Menimbang, bahwa tidak ada satu buktipun yang menerangkan Objek Sengketa telah dikonversi menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958, terutama Pasal 3 yang menyatakan sejak berlakunya undang-undang ini demi kepentingan umum semua hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah partikelir karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara, dan demikian Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan ini.

3. Mahkamah Agung RI

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

a. Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi: menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya. Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penguugat dalam perkara ini;

- 3) Menyatakan sah menurut hukum, akta-akta Notariil antara Penggugat dan Tergugat atas Objek Sengketa, yang beridiri diatas tanah bekas *Eigendom Verponding* No. XXX terdaftar dalam SIP atas nama Ny. SB *Jo.* Surat Keputusan Penyerahan Hak Kepemilikan Bangunan XXX, tanggal 5 September 2014, yaitu:
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. XA tertanggal 11 September 2014, yang dibuat di hadapan NH, Notaris di Bekasi;
 - Akta Kuasa untuk Menjual No. XB tertanggal 11 September 2014, yang dibuat di hadapan NH, Notaris di Bekasi;
 - Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak No. XC tertanggal 30 September 2015; yang dibuat di hadapan Z, Notaris di Jakarta Pusat;
 - Akta Kuasa Memohon Sertifikat No. XD tertanggal 30 September 2015, yang dibuat di hadapan Z, Notaris Jakarta Pusat;
 - Akta Addendum No. XE, tertanggal 30 September 2015, yang dibuat di hadapan Z, Notaris Kota Jakarta Barat.
- 4) Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
- 5) Menyatakan akta-akta yang berkaitan dengan Objek Sengketa dibatalkan.
- 6) Menyatakan sah Surat Ijin Perumahan (SIP) No. XXX tanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Ny. SB *Jo.* Surat Keputusan Penyerahan Hak Kepemilikan Bangunan No. XXX tanggal 5 September 2014, Tentang Penyerahan Kepemilikan Bangunan untuk dimiliki saudara BA dan EA,

- 7) Menyatakan sah menurut hukum Akta pembatalan Kuasa Menjual, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan.
 - 8) Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- b. Dalam Rekonvensi
Dalam Provisi: menolak tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
Dalam Pokok Perkara: menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
 - c. Dalam Konvensi dan Rekonvensi: menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp 916.000,- (sembilan ratus enam belas ribu rupiah).
2. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta
Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
 - a. Dalam Konvensi
Dalam Eksepsi: menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 608/Pdt.G/PN.JKT.PST tanggal 10 agustus 2017.
Dalam Pokok Perkara: membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 608/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 10 Agustus 2017 dengan mengadili sendiri menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima.
 - b. Dalam Rekonvensi
Dalam Provisi: menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 608/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 10 Agustus 2017.

Dalam Pokok Perkara: membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 608/Pdt.G/2016/PN.JKT. PST tanggal 10 Agustus 2017 dengan mengadili sendiri menyatakan gugatan Pembanding semula Para Tenggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima.

- c. Dalam Konvensi dan Rekonvensi: mengukum Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah).

3. Mahkamah Agung RI

- a. Menolak permohonan Kasasi I: WS dan permohonan Kasasi II: BA dan EA;
- b. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,- (limaratus ribu rupiah).

E. Teori Hak atas Tanah

Tanah merupakan hal pokok yang sangat penting dalam kehidupan manusia, oleh karena itu perlu diatur mengenai kepemilikannya beserta dengan hukumnya. Negara sebagai penguasa tanah bertanggungjawab untuk membuat peraturan pertanahan. Setelah Negara Indonesia merdeka, maka dibentuklah UUPA pada tanggal 24 September 1960.

Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), pengertian tanah adalah permukaan bumi, atau dengan kata lain kulit bumi, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang sebagai haknya, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah

yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

UUPA berfungsi untuk mengatur dan menyediakan berbagai macam hak atas tanah sebagai landasan hukum untuk penguasaan dan penggunaan tanah yang diperlukan, meliputi:

1. Hak Milik

Hak Milik diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat adanya fungsi sosial. Syarat suatu subjek hukum untuk memiliki Hak Milik adalah subjek hukum harus merupakan Warga Negara Indonesia. Hak Milik adalah hak untuk memakai tanah yang sifatnya sangat khusus, yang bukan sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan.²¹

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu yang ditentukan, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh pejabat yang ditunjuk. Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka

²¹ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Cetakan Ke-3, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2017), hal. 5.

waktu paling lama 35 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling 25 tahun serta dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama untuk jangka waktu paling lama 35 tahun. Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah paling sedikit lima hektare, dengan ketentuan bahwa jika luasnya dua puluh lima hektare atau lebih maka harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik.

3. Hak Guna Bangunan

Peraturan mengenai Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat pada pasal 36 UUPA dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan jika subjek hak tersebut tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Hapusnya Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena beberapa hal, seperti karena jangka waktu berakhir sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.

Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut kepada pihak lain, maka hak itu akan hapus karena hukum sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

4. Hak Pakai

Pengaturan mengenai Hak Pakai diatur dalam pasal 41 sampai dengan pasal 43 UUPA. Hak pakai adalah hak untuk memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini. Hak Pakai dapat diberikan di atas tanah Negara atau Tanah Hak Milik. Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk, sedangkan tanah Hak Pakai atas Tanah Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik ini wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik Mengingat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya dan dapat dimiliki selama 25 Tahun dan dapat diperpanjang 20 Tahun.

UUPA beserta aturan-aturan pelaksanaannya telah memberikan perwujudan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Berlakunya UUPA juga telah menghapus segala jenis hak yang berlaku pada masa penjajahan kolonial Belanda, di mana hak-hak tersebut dinyatakan telah dicabut atau tidak berlaku lagi. Semua tanah dengan status tanah hak barat harus dilakukan proses konversi hak barat yang dilakukan sesuai dengan UUPA, yaitu dilakukan sebelum tanggal 24 September 1980 sebagai ganti dari hak-hak berdasar hukum kolonial tersebut.

F. Kesimpulan

Notaris/PPAT harus lebih berhati-hati dalam membuat akta terkait tanah yang belum dikonversi haknya. Notaris/PPAT sebaiknya memperhatikan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Permen ATR 16/2021), kemudian mengusulkan kepada pemilik tanah untuk melakukan konversi terlebih dahulu untuk menghindari sengketa sebelum melakukan perbuatan hukum apapun terkait tanah tersebut.

Catatan yang perlu diperhatikan, sebagaimana ternyata dalam Pasal 76A Permen ATR 16/2021, alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perseorangan berupa Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir, *Verponding* Indonesia dan alat bukti bekas hak milik adat lainnya dengan nama atau istilah lain dinyatakan tidak berlaku setelah 5 (lima) tahun sejak Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah berlaku. Hal demikian berarti bukti-bukti kepemilikan tersebut hanya berlaku hingga 2 Februari 2026.

BAB VI

PEMBUKTIAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Manado Nomor 272/Pdt.G/2011/PN MDO
2. Pengadilan Tinggi Manado Nomor 39/PDT/2013/PT MDO
3. Mahkamah Agung RI Nomor 766 K/Pdt/2014
4. Mahkamah Agung RI Nomor 57 PK/Pdt/2016

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

DL, beralamat di Kota Manado, selaku Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I;

m e l a w a n :

1. JT, bertempat tinggal di Kota Manado;
2. AT, bertempat tinggal di Kota Manado;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada HP dan DB, Advokat-advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum RP yang berkedudukan di Kota Manado; Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat.

d a n :

1. HA, dahulu beralamat di Kabupaten Minahasa, saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya, selaku Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat II;

2. Pemerintah RI Cq. Menteri Dalam Negeri Cq. Gubernur Sulawesi Utara Cq. Walikota Manado Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, berkantor di Kota Manado, selaku Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III.

Objek Sengketa

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor XXX atas nama Tergugat II (HA) seluas 7.223 m² (tujuhribu duaratus duapuluh tiga meter persegi) dengan Gambar Situasi Nomor XXX/1978 dan SHM Nomor XXX/Tuminting atas nama Tergugat I (DL) seluas 570 m² (limaratus tujuh puluh meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor XXX/1978.

Kronologi Perkara

Penggugat (JT dan AT) adalah pemilik sebidang tanah seluas kurang lebih 2 ha (dua hektare) yang terletak di Kelurahan Tuminting, Kecamatan Tuminting, Kota Manado berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Nomor 100/1950, Putusan Pengadilan Nomor 60/1960, Surat Pemberian/Hibah tanggal 9 Agustus 1976, Akta Wasiat tanggal 2 November 1984, dan Surat Keterangan Kepemilikan tanggal 27 Oktober 2009.

Tanah Penggugat (JT dan AT) tersebut diperoleh CM dari GV pada tahun 1930 sebagai imbalan setelah CM dengan bantuan anak-anaknya merombak keseluruhan kebun yang berada di Tuminting (pada saat itu) untuk ditanami pohon kelapa. Pada tahun 1931, GV mengajak CM untuk menghadap WC, Notaris di Manado, untuk memberikan sebagian tanah kepada CM seluas 2 ha (dua hektare). Penggugat (JT dan AT) adalah cucu dari CM yang berarti merupakan ahli waris yang sah dan berhak atas tanah seluas 2 ha (dua hektare) yang terletak di Tuminting, Kota Manado.

Sebagian tanah yang merupakan bagian dari 2 ha (dua hektare) tersebut telah dikuasai oleh Tergugat II (HA) dan oleh Tergugat III (BPN) telah diterbitkan SHM Nomor XXX atas nama Tergugat II (HA) dengan luas 7.223 m² (tujuhribu duaratus duapuluh tiga meter persegi). Atas SHM tersebut telah terjadi pemisahan dan/atau pengalihan kepada Tergugat I (DL) dan oleh Tergugat III (BPN) telah diterbitkan SHM Nomor XXX/Tuminting atas nama Tergugat I (DL) dengan luas 570 m² (limaratus tujuh puluh meter persegi) yang di atasnya sudah terdapat bangunan permanen.

Penggugat (JT dan AT) sudah menghadap dan berkoordinasi dengan Tergugat III (BPN) yang ditanggapi dengan surat tanggal 14 Februari 1994 Nomor 570-127 perihal pembatalan SHM atas Objek Sengketa, tetapi tidak pernah dilakukan tindakan tegas terhadap pelaksanaan surat tersebut. Hingga saat gugatan diajukan, Penggugat (JT dan AT) tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan secara keseluruhan ataupun sebagian tanah yang merupakan bagian dari tanah seluas 2 ha (dua hektare) kepada pihak manapun, termasuk Tergugat II (HA).

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri Manado

Menimbang, bukti-bukti Penggugat (JT dan AT) khususnya keterangan saksi Penggugat (JT dan AT) bersesuaian satu dengan lainnya yang pada pokoknya menerangkan Penggugat (JT dan AT) adalah anak dari AP yang merupakan anak dari CM.

Menimbang, bukti berupa Putusan Perdata Nomor 100/1950 yang menetapkan bahwa tanah seluas 2 ha (dua hektare) adalah milik CM, dihubungkan dengan Putusan Perdata Nomor 60/1950 dalam perkara antara Tergugat II (HA) sebagai Penggugat melawan CM sebagai Tergugat yang amarnya menolak gugatan Penggugat (HA) dan telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa objek yang digugat HA pada perkara nomor 60/1950 bukan milik HA, melainkan milik CM yang diperoleh dari GV dan sesuai dengan objek perkara ini.

Menimbang, bahwa rangkaian pertimbangan di atas dihubungkan pula dengan bukti Penggugat (JT dan AT) berupa Akta Wasiat yang berisi CM memberikan sleuruh hartanya kepada anaknya yang bernama AP.

Menimbang, bahwa bukti yang diajukan Tergugat I (DL) yaitu SHM Nomor XXX/Tuminting, Surat Ukur Nomor XXX/1978 tidak didampingi bukti-bukti pendukung dasar penerbitan sertifikat tersebut, sehingga bukti tersebut harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa bukti lain yang diajukan Tergugat I (DL) berupa 4 (empat) buah Soerat Kepoenjaan tertanda Singkil tahun 1925 sulit dikaitkan dengan bukti Hak Milik Nomor XXX/Tuminting, sehingga Majelis Hakim simpulkan kepemilikan Tergugat I (DL) bertumpu pada bukti yang tidak ada aslinya tanpa ada bukti kepemilikan pendukung lainnya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari, ternyata konstruksi petitum nomor 6 mengenai perbuatan Tergugat III (BPN) yang menerbitkan Objek Sengketa adalah perbuatan melawan hukum oleh penguasa, sehingga lebih tepat diadili dalam Peradilan Administrasi. Sedangkan, proses pembatalan sertifikat-sertifikat tersebut merupakan proses administratif.

2. Mahkamah Agung RI (Kasasi)

Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan jawaban memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri

Manado tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan didasarkan bahwa bukti berupa Putusan Perdata Nomor 60/1950 PN. Mdo yang memutuskan bahwa Objek Sengketa merupakan milik CM yang diperoleh dari GV, bukti-bukti yang diberikan oleh Tergugat I dalam persidangan tidak ada aslinya sedangkan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut, dan Pengadilan Tinggi berwenang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri apabila pertimbangan tersebut oleh Pengadilan Tinggi dianggap sudah tepat dan benar.

3. Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali)

Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali dari Pemohon tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan bukti-bukti Peninjauan Kembali tidak bersifat menentukan karena pokok masalah adalah SHM Nomor XXX atas nama Tergugat II telah terbukti memasukkan bagian tanah yang menjadi hak dari Termohon Peninjauan Kembali dan bukti-bukti Peninjauan Kembali tidak dapat mengalahkan pembuktian pada tingkat *Judex Facti* bahwa memang SHM Nomor XXX telah memasukkan sebagian tanah hak Termohon Peninjauan Kembali.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri Manado
 - a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 - b. Menyatakan bahwa sebagian tanah yang di atasnya terbit Objek Sengketa adalah sah milik Penggugat;
 - c. Menyatakan bahwa Tergugat menguasai/menduduki/menggunakan serta membangun dan atau sudah terbangun atas sebagian tanah sebagai Objek Sengketa dan oleh Tergugat III (BPN) telah diterbitkan SHM Nomor XXX/Tuminting atas nama Tergugat I (DL) dengan luas 570

m2 (limaratus tujuh puluh meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor XXX/1978 dilakukan secara tanpa hak dan melawan hukum serta merta merugikan Penggugat (JT dan AT) adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

- d. Menyatakan bahwa Tergugat II (HA) menguasai, menjual dan/atau mengalihkan atas sebagian tanah yang merupakan Objek Sengketa dari Tergugat II (HA) kepada Tergugat I (DL) secara tanpa hak dan melawan hukum dan oleh Tergugat III (BPN) telah diterbitkan SHM Nomor XXX/Tuminting atas nama Tergugat I (DL) adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- e. Menghukum Tergugat I (DL) untuk membongkar bangunan dan sekaligus termasuk semua orang yang mendapat hak dari padanya untuk keluar serta mengosongkan tanah yang merupakan Objek Sengketa tersebut serta mengembalikan dan menyerahkan tanah Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat (JT dan AT) secara bebas dan aman;
- f. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang dianggar sebesar Rp 996.000,- (sembilanratus sembilanpuluh enamribu rupiah);
- g. Menolak gugatan selain dan selebihnya.

2. Pengadilan Tinggi Manado

- a. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- b. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 30 Juli 2012 Nomor 272/Pdt.G/2011/PN.Mdo yang dimohonkan banding tersebut;

- c. Mengukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah).
3. Mahkamah Agung RI (Kasasi)
 - a. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi DL tersebut;
 - b. Menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,- (limaratus ribu rupiah).
 4. Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali)
 - a. Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali DL tersebut;
 - b. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp 2.500.000,- (duajuta limaratus ribu rupiah).

E. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti, hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya dapat dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²²

Kepastian hukum (*legal certainty*) merupakan prinsip dalam ruang hukum nasional maupun internasional yang menyatakan

²² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Preesindo, 2014), hal. 59.

bahwa subjek hukum memiliki kejelasan mengenai apa yang menjadi hak dan kewajibannya dalam berhubungan dengan subjek hukum lainnya.²³

Teori Kepastian Hukum berdasarkan pengertian oleh Roscoe Pound dikatakan bahwa adanya kepastian hukum memungkinkan adanya “*Predictability*”. Hans Kelsen berpendapat bahwa hukum adalah sebuah sistem norma. Norma sendiri merupakan pernyataan yang menekankan pada aspek “seharusnya” atau *dassollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*.

Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁴

Berdasarkan penjabaran tersebut, maka kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat masyarakat mengetahui apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan olehnya, kedua berupa keamanan bagi masyarakat dari kesewenangan dan tindakan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum masyarakat juga dapat mengetahui apa saja yang boleh dilakukan oleh Negara kepada masyarakat itu sendiri.²⁵

²³ Budiono Kusumohamidjojo, *Teori Hukum, Dilema antara Hukum dan Kekuasaan*, (Bandung: Yrama Widya, 2016), hal. 200.

²⁴ Pieter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hal. 158.

²⁵ Agustining, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan dalam Perspektif Kepastian Hukum yang Berkeadilan*, (Pasuruan: Qiara Media, 2021), hal. 24.

Terkait kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah dengan tegas dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyatakan, pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan oleh pemerintah menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

F. Kesimpulan

Objek Sengketa terbukti berdasarkan putusan hakim di persidangan merupakan milik Penggugat (JT dan AT). Hal-hal yang dipertimbangkan oleh hakim dalam memutus perkara adalah terkait kekuatan sertipikat sebagai alat bukti yang sah. Meskipun Penggugat (JT dan AT) tidak memiliki sertipikat atas tanah yang dikuasainya, tetapi bukti-bukti berupa asal-usul perolehan tanah tersebut merupakan bukti yang kuat dan mampu mengesampingkan sertifikat para Tergugat di persidangan. Di sisi lain, tanah yang diakui oleh seseorang yang ternyata bukan miliknya mengakibatkan kerugian bagi pihak lain dan harus dipertanggungjawabkan.

Notaris/PPAT pada umumnya merasa aman mencatat perbuatan hukum terkait dengan tanah yang telah bersertifikat. Akan tetapi, jika melihat perkara *a quo*, adanya sertifikat tidak serta merta membuat status kepemilikan atas tanah tersebut menjadi pasti, meskipun sertifikat terutama SHM, merupakan alat pembuktian yang kuat. Pemalsuan dan penggandaan sertifikat masih sering ditemui dalam praktik. Pada saat ini, sebelum melakukan perbuatan hukum atas tanah, harus dilakukan pengecekan secara online terlebih dahulu. Apabila Notaris/PPAT masih merasa ragu, dapat dipastikan asal-usul perolehan tanah tersebut kepada klien yang bersangkutan.

BAB VII

PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DIDAFTARKAN

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Bandung Nomor 52/Pdt.G/2015/PN BDG
2. Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 342/PDT/2016/PT BDG
3. Mahkamah Agung RI Nomor 681 K/Pdt/2017

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

DS, beralamat di Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada TS, Advokat pada kantor hukum yang berkedudukan di Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus; Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat

m e l a w a n :

1. YU, beralamat di Kota Bandung, selaku Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II/Pembeli II;
2. DE, beralamat di Kota Bandung, selaku Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat I/Pembeli I;
3. DA, beralamat di Kota Bandung, selaku Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III/PPAT Pengganti AB;
4. KW, beralamat di Kabupaten Bandung, selaku Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat IV/Notaris Bank U; dan
5. YS, beralamat di Kota Bandung, selaku Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat/Istri Penggugat.

Objek Sengketa

Sebidang tanah hak milik nomor XXX/Sukamiskin, Gambar Situasi nomor XXX/1990, seluas 8.295 m² (delapanribu duaratus sembilanpuluh lima meter persegi), tercatat atas nama DS yang terletak di Kota Bandung.

Kronologi Perkara

Penggugat (DS) dan Turut Tergugat (YS) merupakan suami istri yang memiliki Objek Sengketa. Pada tahun 1992, Tergugat I (DE) mendatangi Penggugat (DS) untuk membeli Objek Sengketa. Terjadi kesepakatan antara Penggugat (DS) dan Tergugat I (DE), bahwa Objek Sengketa akan dijual oleh Penggugat (DS) kepada Tergugat I (DE) dengan harga Rp 350.000.000,- (tigaratus limapuluh juta rupiah), dengan rincian sebesar Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah) dibayarkan oleh Tergugat I (DE) kepada Penggugat (DS) sebagai uang muka, sedangkan sisanya sebesar Rp 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah) akan dibayarkan setelah pengajuan kredit Tergugat I (DE) dan Tergugat II (YU) dari Bank U Cabang Bandung disetujui dan dicairkan.

Penggugat (DS) kemudian datang sendiri ke kantor Tergugat IV (KW) untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atas permintaan Tergugat I (DE), tanpa didampingi Turut Tergugat (YS) karena Penggugat (DS) berencana meminta Turut Tergugat (YS) menandatangani AJB setelah menerima pelunasan. Penandatanganan tersebut dilakukan agar kredit Tergugat I (DE) dan Tergugat II (YU) dapat dicairkan oleh Bank U dan pembayaran tanah kepada Penggugat (DS) dapat dilunasi. Pada saat penandatanganan AJB, Penggugat (DS) tidak bertemu dengan Tergugat I (DE) dan Tergugat II (YU).

Pengajuan kredit Tergugat I (DE) dan Tergugat II (YU) tidak disetujui, sehingga tidak dapat melakukan pelunasan pembayaran Objek Sengketa kepada Penggugat (DS) dan Turut Tergugat (YS). Penggugat (DS) kemudian telah mengembalikan uang muka kepada Tergugat I (DE) dengan jumlah sebesar Rp 132.500.000,- (seratus tigapuluh dua juta limaratus ribu rupiah), dan Penggugat (DS) serta Tergugat I (DE) kemudian telah menandatangani Surat Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III (DA). Atas surat pembatalan tersebut pada saat itu belum diajukan pembatalan secara hukum melalui Tergugat III (DA) dan/atau Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung.

Penggugat (DS) kemudian menerima salinan AJB yang dibuat di hadapan AB, PPAT di Bandung, yang mana Penggugat (DS) dan Turut Tergugat (YS) tidak pernah kenal dan tidak pernah menghadap AB untuk menandatangani AJB tersebut. Baru kemudian diketahui bahwa Tergugat III (DA) merupakan PPAT Pengganti dari AB.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri Bandung

Menimbang, pembatalan AJB dilakukan dengan kesepakatan antara Penggugat (DS) dan Tergugat I (DE), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pembatalan AJB sah menurut hukum sehingga Objek Sengketa sah menjadi milik Penggugat (DS) dan Turut Tergugat (YS) sebagai istri.

Menimbang, pengembalian sisa uang muka pembayaran jual beli tanah atas pembatalan jual beli tanah dari Penggugat (DS) kepada Tergugat I (DE) dan Tergugat II (YU) sebesar Rp 67.250.000,- (enam puluh tujuh juta duaratus limapuluh ribu rupiah) tidak beralasan karena Penggugat (DS) tidak dapat membuktikan kekurangan pembayaran pengembalian sisa uang muka.

2. Pengadilan Tinggi Bandung

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum yang dijadikan dasar dan alasan dalam memutus perkara ini oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar sesuai hukumnya oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai alasan pertimbangan hukumnya sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi di dalam mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding.

3. Mahkamah Agung RI

Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan tanggapan memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, ternyata *Judex Facti* telah tepat, benar, dan tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi harus ditolak.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri Bandung

a. Dalam Provisi: menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya.

b. Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi: menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Objek Sengketa adalah sah milik Penggugat dan Turut Tergugat;

- 3) Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum AJB atas Objek Sengketa yang dibuat oleh dan di hadapan AB, di Bandung;
 - 4) Memerintahkan Penggugat untuk memberitahukan kepada instansi yang berwenang untuk menyampaikan putusan pembatalan AJB atas Objek Sengketa yang dibuat oleh dan di hadapan AB, di Bandung;
 - 5) Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini;
 - 6) Menolak gugatan selain dan selebihnya.
- c. Dalam Rekonvensi: menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi.
 - d. Dalam Konvensi dan Rekonvensi: menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dalam Konvensi untuk membayar biaya yang timbul sebesar Rp 4.967.000,- (empatjuta sembilanratus enampuluh tujuhribu rupiah).
2. Pengadilan Tinggi Bandung
- a. Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding, semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
 - b. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 52/Pdt.G/2015/PN.Bdg yang dimohonkan banding tersebut;
 - c. Mengukum Pembanding, semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (Seratus limapuluh ribu rupiah).

3. Mahkamah Agung RI

- a. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Y/ Tergugat II/Pembanding, tersebut;
- b. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,- (limaratus ribu rupiah).

E. Teori Pertanggungjawaban

Seseorang dikatakan bertanggungjawab secara hukum jika ia dapat dikenakan sanksi ketika melakukan perbuatan yang berlawanan dengan hukum. Normalnya, sanksi dikenakan terhadap individu pelaku (*deliquent*) karena perbuatannya sendiri yang memerlukan pertanggungjawaban. Dalam hal ini, subjek tanggung jawab dan subjek kewajiban hukum adalah sama. Menurut teori tradisional, terdapat dua macam pertanggungjawaban, yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute liability*).²⁶

Tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris/PPAT menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*). Dalam pembuatan akta autentik, Notaris/PPAT harus bertanggung jawab apabila dalam akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris/PPAT. Sebaliknya, apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari pihak penghadap, maka sepanjang Notaris/PPAT melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan, Notaris/PPAT bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris/PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk

²⁶ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Setjen & Kepaniteraan MK-RI, 2006), hal. 61.

dituangkan ke dalam akta.²⁷

Tanggung jawab merupakan keadaan wajib menanggung segala kerugian akibat perbuatannya, termasuk dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya.²⁸ Dalam kamus hukum terdapat 2 (dua) istilah yang merujuk pada pertanggungjawaban, yaitu *liability* dan *responsibility*. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* merujuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sementara istilah *responsibility* merujuk pada pertanggungjawaban politik. Bentuk pertanggungjawaban juga meliputi pengenaan sanksi.²⁹ Bentuk-bentuk tanggung jawab menurut teori hukum umum meliputi:³⁰

1. Tanggung jawab perdata

Sebagai bentuk pertanggungjawaban Notaris/PPAT secara perdata, Notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi keperdataan, yakni sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi atau PMH. Sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan/atau bunga ini akan dikenakan kepada Notaris/PPAT apabila akta penghadap hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta batal demi hukum.

Penghadap yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari akta Notaris/PPAT dapat menuntut Notaris/PPAT secara perdata

²⁷ Kunni Afifah, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya", *Lex Renaissance*, Vol. 2, No. 1 (Januari 2017), hal. 153.

²⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia, (On-line), tersedia di <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Tanggung%20jawab> (8 Agustus 2022).

²⁹ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 335-337.

³⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), hal. 147.

untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi, dan/atau bunga. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi, dan/atau bunga terhadap Notaris/PPAT tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah, melainkan didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau terjadi antara Notaris/PPAT dengan penghadap tersebut.³¹

2. Tanggung jawab administratif

Notaris/PPAT dalam tanggung jawabnya secara administratif juga dapat dikenakan sanksi yang meliputi:

a. Paksaan pemerintah (*bestuurdwang*)

Paksaan pemerintah merupakan tindakan yang nyata dari penguasa untuk mengakhiri suatu keadaan yang dilarang oleh suatu kaidah hukum administrasi atau melakukan apa yang seharusnya tidak dilakukan oleh warga negara karena bertentangan dengan undang-undang.³²

b. Pengenaan denda oleh pemerintah

Sanksi dengan pengenaan denda ditujukan kepada mereka yang melanggar peraturan perundang-undangan tertentu, dan kepada pelanggar dikenakan sejumlah uang tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pemerintah diberikan wewenang untuk menerapkan sanksi tersebut dengan tujuan untuk menambah hukuman pasti.

c. Sanksi administratif

Sanksi administratif adalah hukuman yang dijatuhkan oleh pejabat yang berwenang kepada Notaris/PPAT karena melakukan

³¹ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hal. 195.

³² W. Riawan Tjandra, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hal. 218.

pelanggaran yang diwajibkan atau memenuhi ketentuan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Sanksi administratif sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris, terdiri atas peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi administratif dilakukan secara berjenjang, mulai dari sanksi paling ringan hingga sanksi paling berat. Notaris yang melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan dapat langsung dijatuhi sanksi administratif tanpa dilakukan secara berjenjang.

3. Tanggung jawab pidana

Van Hamel berpendapat bahwa pertanggungjawaban pidana adalah suatu keadaan normal secara psikis dan kemahiran yang membawa 3 (tiga) macam kemampuan, yaitu kemampuan untuk mengerti makna serta akibatnya secara nyata dari perbuatan-perbuatannya sendiri, menyadari bahwa perbuatan-perbuatan itu bertentangan dengan ketertiban masyarakat, dan menentukan kehendak berbuat.³³ Notaris/PPAT seringkali dijadikan pihak yang turut seta melakukan atau membantu melakukan tindak pidana jika akta Notaris/PPAT dipermasalahkan oleh para penghadap ataupun pihak ketiga.

F. Kesimpulan

Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban dalam lingkup jabatan PPAT berlaku bagi seluruh PPAT dan PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan

³³ Dwidja Priyatno, *Kebijakan Legislasi tentang Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi di Indonesia*, (Bandung: Utomo, 2004), hal. 15.

tugas jabatan ataupun dalam kehidupan sehari-hari.³⁴ Kewajiban PPAT sebagaimana diatur dalam Kode Etik PPAT di antaranya adalah memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum, serta bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Tidak didaftarkannya AJB atas Objek Sengketa bukan merupakan perilaku profesional seorang PPAT dan termasuk dalam kealpaan rasa tanggung jawab ketika menjalankan jabatannya. Perbuatan PPAT Pengganti yang demikian, dalam perkara *a quo* mengakibatkan kerugian bagi penjual yang batal menjual Objek Sengketa dan memberikan keuntungan kepada pembeli dengan melanggar hak orang lain dalam penguasaan Objek Sengketa tersebut. Akta pembatalan AJB yang tidak didaftarkan mengakibatkan AJB tetap berlaku dan pembeli dapat mengalihkan kepemilikan atas Objek Sengketa.

PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. PPAT Pengganti dalam perkara *a quo* dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administrasi maupun perdata. Sanksi yang dapat diberikan secara administratif sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sanksi perdata yang dapat diberikan berupa ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan atas perbuatan dan kelalaiannya dalam menjalankan jabatan.

³⁴ Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Pasal 2.

BAB VIII

PEMBATALAN AKTA SEWA MENYEWA AKIBAT SUBJEK HUKUM TIDAK CAKAP

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Nomor 36/PDT.G/2020/PN.PGP
2. Pengadilan Tinggi Nomor 24/PDT/2020/PTBBL

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

Penggugat (S), beralamat di Kota Pangkalpinang, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kantor Hukum Law office yang berkedudukan di Kota Pangkalpinang, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, hal ini berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor xx tertanggal 08 Agustus 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalpinang di bawah Nomor xx Selanjutnya disebut sebagai Penggugat (S).

m e l a w a n :

Tergugat (Ny H), beralamat di Kota Pangkalpinang, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya kepada Kantor Hukum DS & Rekan yang berkedudukan di Kota Pangkalpinang, hal ini berdasarkan surat yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalpinang di bawah Nomor

xx, tanggal 31 Agustus 2020 dalam perkara Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Pgp. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat (Ny H)

Objek Sengketa

Usaha PUB AND LOUNGE “OX” yang beralamat Semabung Lama, Kecamatan Bukit Intan, Kota Pangkalpinang, sebidang tanah dan bangunan dengan luas kurang lebih 1.588M2 (seribu lima ratus delapan puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 200/Kelurahan Semabung Lama, atas nama pemegang hak YK. Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 7 tanggal 26-09-2018 (dua puluh enam September dua ribu delapan belas) yang dibuat di hadapan Notaris F di Kota Pangkalpinang. Perizinan yang dimiliki Usaha PUB AND LOUNGE “OX” yaitu:

1. Surat Tanda daftar Usaha Pariwisata (TDUP) Nomor: 006/KEP-TDUP/DPMPSTP&NAKER/III/2019 tanggal 04-03-2019 (empat Maret dua ribu sembilan belas) atas nama Penggugat (S), yang terletak di Kelurahan Semabung Lama, Kecamatan Bukit Intan, Kota Pangkalpinang
2. Tanda Daftar Perusahaan (TDP) Nomor 31.02.5.50.012345 Penanggung jawab atas nama Penggugat (S) yang masih berlaku sampai 21-03-2024 (dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh empat)
3. Badan Usaha PUB AND LOUNGE “OX” memiliki Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja Kota Pangkalpinang Nomor 00010 tertanggal 19-03-2019 (sembilan belas Maret dua ribu sembilan belas)
4. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan lingkungan Hidup (SPPL) atas nama Penggugat (S) dengan nomor penerimaan oleh Instansi Lingkungan Hidup Nomor:

001/0010/DLH/X/2018 tetanggal 15-10-2018 (lima belas Oktober dua ribu delapan belas)

Kronologi Perkara

Pada tanggal 26 September 2018, Tergugat (Ny H) dan Penggugat (S) melakukan pengikatan perjanjian sewa menyewa berupa sebidang tanah dan bangunan dengan luas kurang lebih 1.588M2 (seribu lima ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang beralamat di Kelurahan Semabung Lama, Kecamatan Bukit Intan, Kota Pangkalpinang untuk membuka usaha karaoke bernama PUB AND LOUNGE “OX”. Perjanjian Sewa Menyewa ini dinyatakan dalam Akta Notaris F dengan nomor 07 tertanggal 26 September 2018. Perjanjian sewa menyewa berlangsung untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 01-12-2018 (satu Desember dua ribu delapan belas) sampai tanggal 01-12-2023 (satu Desember dua ribu dua puluh tiga) dengan biaya sewa sebesar Rp 365.000.000,- (tiga ratus enam puluh lima juta Rupiah).

Pembayaran uang sewa dibagi dalam 2 tahap dan dengan cara transfer ke rekening Bank BCA

1. Tahap 1 : Rp 200.000.000,- (dua ratus Juta rupiah) saat penandatanganan akta sewa menyewa
2. Tahap 2 : Rp 165.000.000,- (seratus enam puluh lima Juta rupiah) dibayarkan 6 bulan setelah akta di tandatangani yakni 01 Juni 2019

Pada akhir bulan Juli 2020, Tergugat (Ny H) ditemui oleh D, AW dan RS yang memperkenalkan diri sebagai pemilik/investor dari PUB AND LOUNGE “OX”. D, AW dan RS menjelaskan kepada Tergugat (Ny H) bahwa terjadi kekeliruan Identitas Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa PUB AND LOUNGE “OX” di mana Penggugat (S) bukan sebagai pemilik atau pemegang saham dari

PUB AND LOUNGE “OX”, melainkan General Manager. Pada tanggal 1 Agustus 2020, Tergugat (Ny H) bersama D, AW dan RS menandatangani Akta Perjanjian nomor 02, tertanggal 01 Agustus 2020 yang dibuat oleh Notaris F atas Akta perbaikan/ perubahan dari Perjanjian sewa menyewa dari Objek Sewa di mana D, AW dan RS sebagai pemilik PUB AND LOUNGE “OX”. D, AW dan RS kemudian mengubah nama usaha PUB AND LOUNGE “OX” menjadi KTV & Lounge “IN” dan mengganti kunci gembok pintu. Penggugat (S) yang tidak mengetahui perubahan nama plang usaha dan kunci gembok pintu tersebut menuntut Tergugat (Ny H) atas wanprestasi Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat (S) dan Tergugat (Ny H).

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri

- a. Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat (S) pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat (Ny H) karena telah menyalahi dan mengingkari Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 7 tanggal 26 September 2018, yang dibuat di hadapan Notaris F di Pangkalpinang, karena sebelum masa sewa berakhir, Tergugat (Ny H) tanpa sepengetahuan dari Penggugat (S) telah dengan sengaja mengganti plang nama dari PUB AND LOUNGE “OX” menjadi “IN” KTV & Lounge, serta telah mengand Lounge “OX” tersebut;
- b. Menimbang, bahwa Tergugat (Ny H) mengaku Menyewa Objek Sengketa dengan Akta Notaris F Nomor: 07, Tanggal, 26 September 2018, di mana pihak PUB AND LOUNGE “OX” sebagai pihak penyewa diwakili oleh Penggugat (S), maka perjanjian Sewa Menyewa dengan

Penggugat (S) bukan mewakili sebagai pihak pribadi dan bukan juga sebagai kuasa atau mewakili pemilik dari PUB AND LOUNGE “OX” ;

- c. Menimbang, bahwa Penggugat (S) bukan pemilik dari PUB AND LOUNGE “OX”, karena pemilik dari PUB AND LOUNGE “OX” adalah sdr. S, AW, RS dan yang mengganti/merubah plang nama PUB AND LOUNGE “OX” menjadi KTV & LOUNGE IN dan mengganti kunci gembok pintu adalah bukan Tergugat (Ny H), melainkan S, AW, RS sebagai pemilik dari PUB AND LOUNGE “OX”;
- d. Menimbang, bahwa untuk menentukan suatu perjanjian tersebut adalah sah, merujuk ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :
 - Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - Suatu hal tertentu;
 - Suatu sebab yang halal
- e. Menimbang, bahwa syarat pertama dan kedua adalah syarat subyektif, karena berkenaan dengan para subyek yang membuat perjanjian itu, sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat obyektif, karena berkenaan dengan obyek dalam perjanjian tersebut. Syarat pertama, sepakat mereka yang mengikatkan diri berarti para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, di mana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 KUHPerdara), syarat kedua, kecakapan untuk membuat perikatan, artinya orang yang membuat perikatan tersebut adalah orang yang berhak

atau juga orang dewasa yang diperbolehkan oleh undang-undang, tidak terpenuhinya syarat kesatu dan kedua, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat ketiga, suatu hal tertentu, artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas obyek perikatannya, syarat keempat, suatu sebab yang halal, artinya tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, apabila tidak terpenuhinya syarat ketiga atau keempat, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum

- f. Menimbang, bahwa untuk membuktikan seseorang sebagai pemilik atas suatu perusahaan, maka orang tersebut harus memiliki saham atau modal di dalam perusahaan tersebut;
- g. Menimbang, bahwa sesuai Perjanjian Kerja tanggal 3 September 2018, diketahui telah terjadi perjanjian kerja sama usaha PUB AND LOUNGE “OX” antara D selaku pihak kesatu, AW selaku pihak kedua, dan RS selaku pihak ketiga dalam penyertaan saham/ modal usaha, yaitu pihak pertama sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) atau 50 %, pihak kedua dan ketiga masing-masing sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) atau masing-masing 25%, di mana berdasarkan hal tersebut bahwa pemilik modal atau saham atas tempat usaha PUB AND LOUNGE “OX”;
- h. Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim dalam pertimbangan tersebut di atas telah berpendapat bahwa sdr. Penggugat (S) bukanlah sebagai pemilik atas tempat usaha PUB AND LOUNGE “OX”, tetapi sebagai karyawan dengan jabatan General Manager, maka Salinan

Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 07 tanggal 26 September 2018 yang dibuat di hadapan Notaris F, Notaris di Pangkalpinang **menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum**, karena tidak terpenuhi syarat subyektif dalam perjanjian tersebut sebagaimana dikehendaki dalam Pasal 1320 KUHPerdara, karena terdapat kekeliruan yang menyebutkan sdr. Penggugat (S) sebagai pemilik atas tempat usaha PUB AND LOUNGE “OX”, sehingga kontrak Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 07 tanggal 26 September 2018 yang dibuat di hadapan Notaris F di Pangkalpinang adalah tidak sah dan dapat dibatalkan;

- i. Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan fakta tersebut di atas yang mengganti plang nama tempat usaha dari PUB AND LOUNGE “OX” menjadi KTV & Lounge IN dan yang mengganti kunci gembok tempat usaha Pub and Lounge “OX” tersebut adalah bukan Tergugat (NyH), tetapi saksi HG atas perintah dari sdr. D, AW, dan RS selaku pemilik atas tempat usaha PUB AND LOUNGE “OX” tersebut, maka dengan demikian dalil gugatan Penggugat (S) yang menyatakan bahwa Tergugat (Ny H) telah wanprestasi dengan melanggar kesepakatan sebagaimana tertuang dalam perjanjian sewa menyewa Nomor 7 tanggal 26 September 2018, tidak terbukti karena yang mengubah plang nama tersebut adalah D, AW, dan RS selaku pemilik atas tempat usaha PUB AND LOUNGE “OX” tersebut.
2. Pengadilan Tinggi Bangka Belitung
Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi

putusa Pengadilan Negeri Pangkalpinang Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Pgp. Tanggal 16 November 2020, memori banding dari Pembanding semula Penggugat (S) Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut dalam Rekonvensi, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai Pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri
Menolak gugatan Penggugat (S) untuk seluruhnya
2. Pengadilan Tinggi
Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang Nomor 36/Pdt.G/PN Pgp tanggal 16 November 2020

E. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian dikatakan sah dan mengikat, apabila memenuhi 4 (empat) syarat:

1. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya
Kesepakatan berarti adanya persesuaian kehendak bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri di mana kesepakatan itu dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas artinya adalah tidak ada kekhilafan, paksaan, dan penipuan, secara *a contratio*, berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata, perjanjian menjadi tidak sah apabila terdapat unsur-unsur kekhilafan, paksaan atau penipuan.³⁵

³⁵ Shanti Rachmadsyah, "Hukum Perjanjian", www.hukumonline.com 3 Agustus 2010, hal. 1.

2. Kecakapan

Dalam mengadakan kontrak atau perjanjian, para pihak harus cakap. Tetapi dapat terjadi suatu peristiwa di mana salah satu pihak atau bahkan semua pihak yang mengadakan kontrak atau perjanjian tidak cakap hukum. Seseorang yang dianggap tidak cakap oleh hukum untuk mengadakan kontrak atau perjanjian jika orang tersebut belum berumur 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang sudah berumur 21 tahun ke atas dianggap cakap oleh hukum, kecuali jika orang tersebut berada dibawah pengampunan, misalnya karena gelap mata, dungu, sakit ingatran atau pemboros.³⁶

3. Suatu hal tertentu

Menurut Asser-rutten menyatakan bahwa “suatu hal yang diartikan sebagai keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian.³⁷

4. Suatu sebab yang halal

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara, tidak dijelaskan pengertian kausa yang halal. Sementara dalam Pasal 1337 KUHPerdara, hanya disebutkan mengenai kausa yang terlarang. Suatu sebab/kausanya dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.³⁸

F. Kesimpulan

Suatu Perjanjian dianggap sah apabila memenuhi unsur-unsur sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni:

³⁶ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Cetakan ke-8, (Depok: Rajawali Pers, 2018), hal. 14.

³⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariaian*, Cetakan ke-4, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 108

³⁸ Ahmad Miru, *Op.Cit.*, hal. 30.

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

Unsur syarat pertama dan kedua adalah syarat subyektif dan syarat ketiga dan keempat adalah syarat obyektif. Awalnya dalam akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 07, tanggal 26 September 2018, semua unsur syarat sahnya perjanjian telah dipenuhi, di mana syarat pertama, sepakat mereka yang mengikatkan diri berarti para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, di mana Penggugat (S) dan Tergugat (Ny H) sepakat tanpa adanya paksaan melakukan suatu Perjanjian sewa menyewa. Syarat kedua, kecakapan untuk membuat perikatan, artinya orang yang membuat perikatan tersebut adalah orang yang berhak dan berwenang atau juga orang dewasa yang diperbolehkan oleh undang-undang, dalam hal ini Penggugat (S) dan Tergugat (Ny H) sudah memiliki usia yang cukup untuk melakukan suatu perbuatan hukum dan bukan berada dibawah pengampuan, sehingga Penggugat (S) dan Tergugat (Ny H) memiliki hak dan wewenang untuk melakukan suatu Perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat kesatu dan kedua, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Kemudian untuk syarat ketiga, suatu hal tertentu, artinya dalam membuat perjanjian hal yang diperjanjikan harus jelas obyek perikatannya dan dalam akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 07, tanggal 26 September 2018, obyek perjanjiannya adalah sebidang tanah dan bangunan dengan luas kurang lebih 1.588M2 (seribu lima ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang berlokasi di Jalan Depati Hamzah Kelurahan Semabung Lama, Kecamatan Bukit Intan, Kota Pangkalpinang, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 200/kelurahan Semabung

Lama, atas nama pemegang hak YK. Terakhir syarat keempat, suatu sebab yang halal, artinya tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, dalam perikatan yang dilakukan antara Penggugat (S) dan Tergugat (Ny H) dalam akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 07, tanggal 26 September 2018 bukanlah suatu hal yang dilarang oleh Undang-Undang. Tidak terpenuhinya syarat ketiga dan keempat, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Setelah Tergugat (Ny H) mengetahui bahwa Penggugat (S) bukanlah pemilik dari *Pub And Lounge* "OX" tersebut, maka unsur sahnya Akta Perja September 2018 yang dibuat oleh Notaris F gugur. Hal ini dikarenakan Penggugat (S) bukan orang yang berwenang untuk mewakili badan usaha *Pub And Lounge* "OX" untuk melaku perjanjian dan telah melakukan penipuan dengan mengaku sebagai pemilik dari usaha *Pub And Lounge* "OX". Sehingga dapat disimpulkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 07 tanggal 26 September 2018 yang dibuat oleh Notaris tidak mempunyai kekuatan hukum, karena tidak terpenuhinya syarat subyektif dalam Perjanjian tersebut.

Bahwa dari kasus tersebut, notaris sebagai pihak yang membuat suatu akta perjanjian harus lebih cermat dan teliti dalam menentukan pihak-pihak yang memiliki kewenangan dalam membuat suatu Perjanjian, terutama mengenai suatu kegiatan modal usaha. Seorang notaris diharapkan untuk dapat lebih teliti dalam memeriksa dokumen ataupun data-data dari pihak-pihak yang membuat perjanjian agar tidak terjadi kesalahan atau multitafsir pada akta yang dibuatnya.

BAB IX

ETIKA NOTARIS

YANG DIPAILITKAN

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Nomor **2200/Pid.B/2020/PN Sby**

B. Kasus Posisi

Terdakwa

Nama lengkap : DC
Tempat lahir : Surabaya
Jenis kelamin : Perempuan
Kebangsaan : Indonesia
Tempat tinggal : Surabaya
Pekerjaan : Notaris

Didampingi Penasehat Hukumnya HM dan LBH berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Oktober 2020.

Objek Sengketa

Hutang Piutang sebesar:

Uang senilai Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta Rupiah) kepada PL dan Uang senilai Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta Rupiah) kepada NH melalui rekening PT LKN

Kronologi Perkara

Sekitar bulan September 2019 Terdakwa DC menelpon saksi PL untuk mencari pendana untuk Dana Talangan *Offering Letter* dari "Bank" Surabaya senilai Rp. 2.000.000.000,-(dua miliar rupiah) dan saksi diminta terdakwa untuk mencari dana sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) selanjutnya saksi PL menelepon NH menyampaikan apa yang telah disampaikan oleh Terdakwa bahwa *Offering Letter* (OL) lengkap dan asli serta dijamin dengan cek yang menurut terdakwa bertransaksi dengan OL aman karena proses sudah sesuai prosedur selanjutnya NH mentransfer uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ke rekening terdakwa dan untuk selanjutnya oleh terdakwa telah mengembalikan uang milik saksi NH termasuk keuntungan yang dijanjikan sebesar 5% dari jumlah pinjaman. Kemudian pada tanggal 14 Februari 2020 terdakwa dengan alasan pinjaman membujuk PL untuk menyerahkan uang sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) karena mendapatkan OL dari Bank di Malang dengan nilai Rp. 1.000.000.000,(satu miliar rupiah) sehingga PL percaya dan kemudian menyerahkan uang sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan Terdakwa memberikan jaminan berupa cek "Bank di Jatim" Nomor ED 00001 tanggal 25 Februari 2020 senilai Rp. 840.000.000,(delapan ratus empat puluh juta Rupiah). Selanjutnya pada tanggal 24 Februari 2020 terdakwa kembali membujuk saksi PL untuk menyerahkan lagi uang sejumlah Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dan PL kemudian percaya lagi dengan kata-kata terdakwa sehingga menyerahkan uang sejumlah Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dan terdakwa menyerahkan jaminan cek Bank Jatim Nomor ED 00002 tanggal 21 Februari 2020 senilai Rp. 3.675.000.000,(tiga miliar enam

ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) padahal terdakwa mengetahui bahwa Terdakwa tidak berhak untuk menerbitkan cek "Bank di Jatim" dikarenakan adanya Surat Peringatan I Nomor 001/000/CABUT tanggal 17 Oktober 2016 dan Surat Pemberitahuan II Nomor 0003/000/CABUT tanggal 19 Februari 2020.

Kemudian untuk peminjaman tanggal 14 Februari 2020 sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah) dengan jaminan cek "Bank di Jatim" Nomor ED 00001 tanggal 25 Februari 2020 senilai Rp. 840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta Rupiah) dan pinjaman tanggal 24 Februari 2020 sejumlah Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan cek "Bank di Jatim" Nomor ED 00002 tanggal 21 Februari 2020 senilai Rp. 3.675.000.000,- (tiga miliar enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tidak dilunasi akhirnya PL mendatangi terdakwa dan terdakwa kembali membujuk PL dengan membuat Surat Pernyataan tertanggal 16 Maret 2020 yang isinya bahwa terdakwa akan mengusahakan pembayaran kedua pinjaman tersebut yang akan terdakwa bayar maksimal tanggal 19 Maret 2020 dan tanggal 20 Maret 2020 namun setelah lewat dua minggu terdakwa juga tidak melakukan pembayaran pelunasan sehingga saksi akhirnya pada tanggal 31 Maret 2020 PL bermaksud untuk mencairkan dua lembar cek yang dijadikan jaminan atas kedua pinjaman tersebut namun pada saat PL akan mencairkan di Bank Jatim kedua lembar cek tersebut tidak dapat diproses/ditolak dikarenakan dana tidak tersedia pada rekening terdakwa sesuai dengan Surat Keterangan Penolakan Pencairan Cek dari "Bank di Jatim" Nomor 001/9/JT/PN0/ST tanggal 31 Maret 2020. Oleh karena itu PL membuat laporan di Polda Jatim terkait perkara penipuan dan/atau penggelapan yang dilakuakn Terdakwa d dikarenakan adanya permasalahan dana

talangan atau Offering Letter yang tidak terbayarkan oleh Terdakwa kepada PL dan NH.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri

- a. Meimbang Terdakwa bekerja sebagai notaris namun pada tanggal 22 Juni 2020 mengajukan pengunduran diri sebagai notaris sesuai surat nomor : 01/Not/VI/2020 tanggal 22 Juni 2020 perihal Permohonan Pemberhentian sebagai Notaris dan Penunjukan Pemegang Protokol kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
- b. Menimbang terdakwa pernah menerima uang di Bank A senilai:
 - 1) Tanggal 31/01/2020 senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dari rekening PT LKN; tanggal 28/02/2020 senilai Rp. 2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) dari rekening PT LKN
 - 2) Tanggal 28 Februari 2020 ke rekening DC senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dari NH;
 - 3) Tanggal 3 Februari 2020 menerima uang transfer dari rekening CAS senilai Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang ditransfer ke DC;
 - 4) Tanggal 5 Februari 2020 menerima uang transfer dari rekening CAS senilai Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah) ke rekening atas nama DC;
- c. Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum

tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif ke satu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUH Pidana, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

- 1) Unsur Barang siapa
 - 2) Unsur Dengan maksud menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain secara melawan hukum
 - 3) Unsur Dengan mempergunakan sebuah nama palsu atau keadaan palsu, dengan mempergunakan tipu muslihat ataupun dengan mempergunakan susunan kata-kata bohong, menggerakkan seseorang untuk menyerahkan sesuatu benda, untuk mengadakan perjanjian hutang ataupun untuk meniadakan piutang
- d. Menimbang unsur *Barang Siapa* adalah, “siapa saja baik orang maupun badan hukum sebagai subyek hukum penyanggah hak dan kewajiban yang kepadanya dapat dipertanggung jawabkan atas segala perbuatan yang dilakukannya”. Dalam perkara ini barangsiapa yang dimaksudkan berwujud orang dan menunjuk kepada Terdakwa DC;
- e. Menimbang *Unsur-unsur Dengan maksud “menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain secara melawan hukum”* berdasarkan keterangan PL dihadirkan dalam persidangan, Terdakwa DC telah dengan sengaja dan melawan hukum menguntungkan diri sendiri ataupun orang lain dengan cara mencari pendana untuk Dana Talangan Offering Letter dari Bank di Surabaya pada bulan September 2019. Terdakwa DC sampai tanggal 20 Maret 2020 tidak dapat menepati janjinya untuk membayar uang milik PL dan NH dan cek yang telah diberikan Terdakwa DC kepada PL sebagai jaminan hutangnya tidak dapat dicairkan/ditolak.

- f. Menimbang unsur “*Dengan mempergunakan sebuah nama palsu atau keadaan palsu, dengan mempergunakan tipu muslihat ataupun dengan mempergunakan susunan kata-kata bohong, menggerakkan seseorang untuk menyerahkan sesuatu benda, untuk mengadakan perjanjian hutang ataupun untuk meniadakan piutang*” berdasarkan keterangan PL bahwa Terdakwa membujuk PL dengan kata-kata akan diberikan keuntungan 5% (lima persen) dan PL yang mempercayai Terdakwa memberikan uang dengan nominal yang diminta oleh DC. Kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 November 1975 Nomor : 133 K / Kr / 1973 menyatakan bahwa seseorang yang menyerahkan cek, padahal ia mengetahui bahwa cek itu tidak ada dananya, perbuatannya merupakan tipu muslihat “Kejahatan Penipuan“ sebagaimana termaksud dalam Pasal 378 KUHP.
- g. Menimbang, bahwa oleh karena Majelis berpendapat Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana maka Pembelaan Terdakwa dan/atau Penasehat Hukum yang berpendapat sebaliknya, oleh karenanya dikesampingkan oleh Majelis karena tidak berdasarkan hukum;

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri
 - Menyatakan Terdakwa DC. tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Penip
 - Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) Tahun dan 6 (enam) Bulan ;

- Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
- Menetapkan Terdakwa tetap ditahan ;
- Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,-(lima ribu rupiah);

E. Moral dan Etika Notaris

Moral adalah suatu wawasan mengenai budi pekerti manusia yang beradab. Moral merupakan kaidah norma yan beradab. Moral merupakan norma yang mengatur perilaku individu dalam bermasyarakat, yang berisi rangkaian nilai tentang berbagai macam perilaku yang harus dipatuhi.³⁹

Etika adalah istilah yang berasal dari kata Yunani Ethos yang berarti adat istiadat. Kata Ethos mempunyai makna yang setara dengan kata mos dalam Bahasa latin yang juga berarti adat istiadat atau kebiasaan baik.⁴⁰

Etika terdiri atas berbagai jenis, antara lain:⁴¹

1. Etika Deskriptif, yaitu etika yang memberikan gambaran tentang tingkah laku manusia ditinjau dari nilai-nilai baik dan buruk, serta hal-hal yang boleh dilakukan sesuai dengan norma etis yang dianut oleh masyarakat.
2. Etika Normatif, yaitu etika yang membahas dan mengkaji ukuran baik, buruknya tindakan manusia. Etika Normatif dikelompokan menjadi dua, yaitu Etika Umum dan Etika Khusus

³⁹ Yulies Tiena Masriani, *Kode Etik Jabatan Notaris, Penerapan dan Penegakannya, Moral dab Etika Notaris dalam Menjalankan Jabatan Sebagai Pejabat Umum-Hukum Kenotariatan* (Bandung : CV Media Sains Indonesia,2022) hal. 132

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*, hal. 133

Etika Umum membahas berbagai macam kondisi manusia untuk bertindak etis dalam mengambil berbagai macam kebijakan berdasarkan teori-teori dan prinsip-prinsip moral. Sedangkan Etika Khusus adalah etika yang membahas secara khusus tentang tanggung jawab manusia dalam aktivitasnya.

F. Kesimpulan

Jabatan Notaris merupakan suatu jabatan yang memiliki tanggung jawab moral, di mana dalam lingkungan bermasyarakat seorang notaris merupakan tokoh atau panutan masyarakat. Etika notaris mencerminkan jenis etika deskriptif, di mana notaris memberikan gambaran tentang nilai-nilai baik dan buruk terhadap tingkah laku manusia. Notaris memberikan gambaran atau pengetahuan yang dimilikinya kepada penghadap atau kepada masyarakat tentang sebab akibat terhadap peristiwa dan/atau perbuatan hukum seseorang, termasuk diantaranya mengenai hibah, waris, sewa menyewa maupun jual beli. Sehingga jabatan notaris menimbulkan kepercayaan masyarakat umum terhadap profesi Notaris dalam kehidupan bermasyarakat. Notaris dalam menjalankan jabatannya terikat dalam kode etik jabatan notaris. Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia yang diselenggarakan di Banten tanggal 29-30 Mei 2015 tentang Perubahan Kode Etik Notaris disebutkan dalam Pasal 3 ayat 2 “menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris”. Kode Etik Notaris mengatur Notaris dalam menjaga kehormatan dan keluhuran martabat Jabatan Notaris, sehingga seorang yang memiliki jabatan seorang notaris seyogyanya memiliki nilai-nilai luhur sebagai notaris ataupun sebagai seorang individu.

Contohnya pada kasus ini, pihak yang mengenal bahwa DC adalah seorang notaris, tentunya sangat menghargai DC sebagai seorang Notaris yang dianggap dapat dipercaya dan tidak mungkin

melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena jabatan notaris yang dimilikinya. Namun DC menggunakan kepercayaan Penggugat untuk kepentingannya sendiri dan merugikan Penggugat dan karena itu DC dapat dikualifikasikan melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, di mana seharusnya seorang notaris memiliki moral dan akhlak serta kepribadian yang baik selama menjalankan jabatan notaris. Oleh sebab itu seorang yang memiliki jabatan notaris memiliki tanggung jawab yang besar dalam menjalankan jabatannya ataupun sebagai individu dalam masyarakat karena masyarakat bukan melihat hanya sebagai individu tetapi sebagai seorang Notaris

BAB X

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG PROTOKOL NOTARIS

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

SS, beralamat di Kota Depok, dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum A&A berkedudukan di Bekasi, hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2018; Selanjutnya disebut sebagai Penggugat (SS);

m e l a w a n :

1. TTS, beralamat di Jakarta Pusat; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat (TTS);
2. Ny. YS (Notaris/PPAT selaku pemegang protokol alm PPAT S.), beralamat di Kabupaten Bogor; Selanjutnya disebut Turut Tergugat I;
3. Kepala Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Depok; Selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

Objek Sengketa

Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 009/Pangkalan Jati Kec. Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok dengan luas 220m².

Kronologi Perkara

Penggugat (SS) mengajukan permohonan Informasi status Sertipikat Hak Milik(SHM) No. 009/Pangkalan Jati Kec. Sawangan (sekarang Cinere), kota Depok pada tanggal 9 Mei 2018 kepada Turut Tergugat II. Turut Tergugat II menginformasikan kepada Penggugat (SS) bahwa terdapat Akta Jual Beli Nomor 006/8/Sawangan/1997 tanggal 28 Juli 1997 yang dibuat oleh Notaris S PPAT Wilayah Sawangan Kabupaten Bogor yang menyatakan adanya peralihan hak dari Penggugat (SS) kepada Tergugat (TTS) dan terdapat catatan Blokir dari Penggugat (SS) berdasarkan surat tanggal 17 April 1998, 14 Februari 2002, 19 Juni 2022 dan 14 Maret 2004. Sebelumnya pada tahun 2003 Penggugat (SS) telah melaporkan kepada POLRES DEPOK dan bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistis Nomor 1261/DFT/2003, tanggal 26 Maret 2003, tanda tangan SS dan IS pada akta Jual Beli tersebut palsu. Kemudian pada tahun 2018 Sertipikat Hak Milik(SHM) No. 009/Pangkalan Jati Kec. Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok masih terdaftar atas nama Tergugat (TTS).

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri
 - a. Menimbang, berdasarkan gugatan Penggugat (SS) dan dihubungkan dengan alat bukti, majelis menyimpulkan permasalahan adalah mengenai pembatalan jual beli tanah berserta bangunan antara Penggugat (SS) dan Tergugat (TTS) karena Penggugat (SS) tidak pernah menjual tanah dan bangunannya atas Sertipikat Hak Milik nomo 009 atas nama Penggugat (SS) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli tanggal 28 Juli 1997;
 - b. Menimbang, pada tahun 1994 telah terjadi pencurian dirumah Penggugat (SS) dan Penggugat (SS) sudah membuat surat tanda laporan;

- c. Menimbang, pada saat Penggugat (SS) bermaksud untuk mengurus sertipikat tanah yang hilang, Penggugat (SS) mendapatkan informasi bahwa Penggugat (SS) telah mengalihkan tanah dan rumahnya kepada Tergugat (TTS) pada tahun 1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 006 Tahun 1997 yang dibuat dihadapan PPAT S dan kemudian pada tahun 2002 Penggugat (SS) melaporkan kehilangan Sertipikat Hak Milik No 009/Pangkalan Jati kepada Polres Depok.
- d. Menimbang, Penggugat (SS) melalui kuasa hukumnya telah menanyakan kepada Turut Tergugat I Ny. YS (Notaris/PPAT selaku pemegang protokol alm S), terkait Akta Jual Beli Nomor 006 Tahun 1997 yang dibuat dihadapan PPAT S dan tanggapan Tergugat I Ny. YS (Notaris/PPAT selaku pemegang protokol alm PPAT S) adalah bahwa Akta Jual Beli Nomor 006 Tahun 1997 yang dibuat dihadapan PPAT S tidak ada dan tidak pernah dibuat oleh PPAT S ;
- e. Menimbang, bahwa Akta Jual Beli termasuk dalam suatu perjanjian maka, dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian di mana harus adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, para pihak cakap dalam secara hukum mampu membuat suatu perikatan, adanya suatu sebab tertentu dan adanya sebab yang halal, dalam perjanjian jual beli terdapat suatu perjanjian tanpa sebab di mana Penggugat (SS) tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah dan rumahnya, demikian juga menandatangani Perjanjian Jual Beli, sehingga berdasarkan pasal 1335 KUHPerdata perjanjian tanpa sebab atau karena adanya sebab yang palsu, maka

perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan dan jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

- f. Menimbang, apabila jual beli antara Penggugat (SS) dan Tergugat (TTS) tidak sah dan batal demi hukum, maka perjanjian jual beli tersebut dianggap tidak ada sehingga kepemilikan akan kembali keawal sebelum adanya Perjanjian Jual Beli tersebut, di mana yang berhak atas tanah tersebut adalah Penggugat (SS) sebagai pemilik awal yang sah;
- g. Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat (TTS) yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek sebagian;

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri
 - a. Mengabulkan gugatan Penggugat (SS) sebagian dengan verstek;
 - b. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 006/8/Sawangan/1997 tertanggal 28 Juli 1997 yang dibuat oleh PPAT S (turut tergugat I) atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere Kota Depok, Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok berdasarkan sertifikat hak milik No. 009 Pangkalan Jati, Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok adalah Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan ;

- c. Menyatakan perolehan hak Tergugat (TTS) atas objek sengketa adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- d. Menghukum turut tergugat II untuk membuka dan mengangkat pemblokiran sertifikat dan menerbitkan kembali Sertifikat Hak milik yang hilang atas nama Penggugat (SS) dalam hal ini sertifikat hak milik No. 009/Pangkalan Jati, Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok, luas tanah 220 Meter persegi, tertanggal 3 September 1983, surat ukur / Gambar Situasi No. 000/1979 tertanggal 9 Juli 1979,;

E. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang ditugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum.⁴² Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.⁴³

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa. Upaya perlindungan

⁴² Satijipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra aditya Bakti, 2000), hal 53.

⁴³ Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, (Bandung: PT Remaja Rosda Karya, 1994), hal 64

hukum ini dilakukan untuk mengurangi dan meminimalisir tindakan pelanggaran hukum; dan

2. Perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang muncul.

F. Kesimpulan

Seorang notaris yang merupakan salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 dan Pasal 16 UUJN disebutkan kewenangan dan kewajiban dari seorang notaris, di mana salah satunya adalah "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" dan dalam menjal notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Sebagaimana pendapat Philipus M. Hadjon tentang Perlindungan hukum preventif yang memiliki tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, ataupun meminimalisir tindakan pelanggaran hukum. Seorang notaris yang memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik berkewajiban untuk bertindak amanah dan tidak berpihak untuk dapat memberikan perlindungan dan kepastian kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Termasuk diantaranya dalam hal penyimpanan Protokol Notaris sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat 1 UUJN agar Protokol yang

disimpan tetap awet dan tidak rusak untuk waktu yang lama. Notaris aktif maupun Notaris pemegang Protokol, harus dapat melakukan pengarsipan dokumen Protokol dengan baik agar pada saat Protokol Notaris diberikan kepada penerima Protokol atau kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) Protokol Notaris tersebut dapat digunakan sebagai suatu bukti untuk memberikan kepastian kepada para pihak yang bersangkutan dan hal ini berlaku juga untuk seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mengingat bahwa Protokol Notaris perlu disimpan dengan waktu yang lama dan dengan berkembangnya teknologi, diharapkan untuk Notaris pun dapat melakukan digitalisasi dengan memiliki softcopy akta yang telah dikeluarkannya.

Salah satu contoh adalah pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk, di mana Penggugat tidak pernah melakukan pengalihan atau jual beli tanah miliknya kepada Tergugat namun dalam data Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah terjadi perpindahan hak dengan jual beli antara Penggugat dan Tergugat melalui Akta Jual Beli. Dalam proses pengadilan dikemukakan bahwa Akta Jual Beli antara Tergugat (TTS) dan Penggugat (SS) dilakukan di Notaris/PPAT S dengan Akta Jual Beli Nomor 006 Tahun 1997 dan setelah di periksa oleh pemegang Protokol Notaris/PPAT S akta tersebut tidak pernah ada. Hal ini merupakan pembelajaran bagi Notaris/PPAT aktif maupun Notaris/PPAT pemegang Protokol yang sebaiknya dengan patut menjalankan ketentuan-ketentuan dalam UUJN serta mengelola dan menjaga dokumen Protokolnya dengan baik untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

BAB XI

NOTARIS SEBAGAI

PIHAK PELAPOR DALAM

PENCEGAHAN TINDAK PIDANA

PENCUCIAN UANG

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Nomor **685/Pid.Sus/2019/PN Bpp**
2. Pengadilan Tinggi Nomor **69/PID/2020/PT SMR**
3. Mahkamah Agung RI Nomor Nomor **788K/Pid/2020**

B. Kasus Posisi

Terdakwa

Nama lengkap : ASC
Tempat lahir : Balikpapan
Jenis kelamin : Laki-laki
Kebangsaan : Indonesia
Tempat tinggal : Balikpapan
Pekerjaan : Notaris

Terdakwa (ASC) didampingi Penasehat Hukumnya WS, MS dan YM berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 September 2019 dan 1 Oktober 2019.

Objek Sengketa

1. SHGB asli Nomor 00001/Margo Mulyo seluas 8.931m², dengan Surat Ukur No 00006/Margo Mulyo/2016 tanggal

- 22 Maret 2016 terletak di Provinsi Kalimantan Timur yang terdaftar atas nama PT DYJM;
2. SHGB asli Nomor 00005/Margo Mulyo seluas 8.126m², dengan Surat Ukur Nomor 00007/Margo Mulyo/2016 tanggal 22 Maret 2016 terletak di Provinsi Kalimantan Timur yang terdaftar atas nama PT DYJM; dan
 3. SHGB asli Nomor 00026/Margo Mulyo seluas 13.193m², dengan Surat Ukur Nomor 00064/Margi Mulyo/2016 tanggal 22 Maret 2016 terletak di Provinsi Kalimantan Timur yang terdaftar atas nama PT DYM.

Kronologi Perkara

H. AHK memiliki hutang kepada H. S dan untuk membayar hutang tersebut H. AHK meminta bantuan JK untuk dapat membayarkan hutangnya kepada H. S dengan menjaminkan 4 (empat) sertifikatnya kepada kepada JK. Kemudian JK menerima 3 sertifikat HGB pada tanggal 16 Mei 2017 yakni

1. SHGB asli Nomor 00001/Margo Mulyo seluas 8.931M² atas nama PT DYJM;
2. SHGB asli Nomor 00005/Margo Mulyo seluas 8.126 M² atas nama PT DYJM; dan
3. SHGB asli Nomor 00026/Margo Mulyo seluas 13.193 M² atas nama PT DYM. Untuk selanjutnya ketiga SHGB diatas disebut SHGB.

Setelah menerima SHGB tersebut, JV meminta LW untuk menyerahkan 3 (tiga) SHGB serta pajak pengurus balik nama 3 (tiga) SHGB sebesar Rp 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta Rupiah) dan uang sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta Rupiah) untuk pengurusan biaya balik nama tersebut kepada Terdakwa untuk dibuatkan Akta Jual Beli dan pada tanggal

16 Mei 2017, LW menyerahkan 3 (tiga) SHGB kepada YRQ selaku karyawan Terdakwa. Kemudian pada tanggal 8 Juni 2017 dilakukanlah proses Akta Jual Beli di kantor Notaris Terdakwa atas 3 (tiga) SHGB tersebut antara JV dengan H. AKR berserta istrinya YD. Proses penandatanganan Akta Jual Beli tersebut menghasilkan 3 Akta Jual Beli atas 3 (tiga) SHGB yakni:

1. Akta Jual Beli Nomor 317/2017 untuk Sertipikat SHGB Nomor 00026/Margo Mulyo pada tanggal 8 Juni 2017 dengan harga yang disepakati sebesar Rp 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta Rupiah);
2. Akta Jual Beli Nomor 318/2017 untuk Sertipikat SHGB Nomor 00212/Margo Mulyo pada tanggal 8 Juni 2017 dengan harga yang disepakati sebesar Rp 1.145.000.000,- (satu miliar serratus empat puluh lima juta Rupiah);
3. Akta Jual Beli Nomor 349/2017 untuk Sertipikat SHGB Nomor 00005/Margo Mulyo pada tanggal 15 Juni 2017 dengan harga yang disepakati sebesar Rp 1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta Rupiah);

Kemudian terdapat Akta Nomor 64 yang dibuat oleh Terdakwa tentang Perjanjian hutang piutang antara JV dengan H. AKR yakni Akta Perjanjian Nomor 64 yang dibuat pada tanggal 15 Juni 2017 di Kantor Notaris Terdakwa. Isi Akta Perjanjian Nomor 64 tanggal 15 Juni 2017 adalah bahwa pihak pertama H. AKR menjaminkan 4 (empat) sertipikatnya kepada JV, dan apabila H. AKR tidak mengembalikan uang yang telah H. AKR berikan maka 4 (empat) Sertifikat HGB Nomor 00222, Sertifikat HGB Nomor 00001, Sertifikat HGB Nomor 00026 dan Sertifikat HGB Nomor 00005 tersebut beralih nama dan kepemilikan ke JV;

Pada bulan Oktober 2017 H. AHR mengambil kembali 3 (tiga) SHGB dari kantor Notaris Terdakwa dikarenakan adanya pembatalan kerjasama antara H. AHR dengan JV, namun H.AHR tidak membuat atau mengirimkan surat pembatalan AJB antara H.AHR dengan JV untuk 3 (tiga) SHGB yang telah dibuat Akta Jual Beli-nya di kantor notaris Terdakwa dan hanya pernah membuat surat pemblokiran atas 3 (tiga) SHGB tersebut kepada Kantor BPN Balikpapan.

Sehingga perbuatan yang dilakukan terdakwa membuat JV mengalami kerugian materil sebesar sebesar Rp.6.603.060.000,- (enam milyar tiga ratus tiga juta enam puluh ribu rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 64.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri

- a. Menimbang, bahwa jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual yaitu H. AHR dan pihak pembeli yaitu JV tersebut adalah sah dan legal secara hukum sehingga Terdakwa buatkan akta jual beli;
- b. Menimbang, Bahwa Akta Nomor 64 tanggal 15 Juni 2017 tersebut adalah produk dari kantor Terdakwa dan Terdakwa yang membuatnya berdasarkan permohonan para pihak. Isi dari Akta Nomor 64 tanggal 15 Juni 2017 tersebut adalah perjanjian pengakuan hutang antara H. AHR dengan JV yang ditanda tangani dihadapan Terdakwa selaku Notaris, dan Proses pembuatan Akta Nomor 64 tanggal 15 Juni 2017 tersebut dalam proses pembuatannya sesuai dengan prosedur dan Undang-Undang yang ada di Negara Republik Indonesia;
- c. Menimbang, Terdakwa didakwa melakukan sebagaimana diatur dan diacamp pidana dalam Pasal 372 KUHP, yang

unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

- Barang siapa;
 - Dengan sengaja dan melawan hukum;
 - Memiliki suatu barang yang seluruh atau sebagiannya kepunyaan orang lain;
 - Barang itu ada dalam kekuasaanya bukan karena kejahatan
- d. Menimbang, bahwa unsur “barang siapa” hanya berkaitan dengan subyek hukum (pengemban hak dan kewajiban) yang diajukan oleh Penuntut Umum di persidangan, relevansinya adalah dengan ada atau tidak adanya *error in persona* dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum *a quo*, dan dalam perkara ini yang diajukan sebagai Terdakwa oleh Penuntut Umum dalam surat dakwaannya adalah ASC yang identitasnya tersebut telah dicantumkan secara lengkap dalam surat dakwaan Penuntut Umum;
- e. Menimbang, bahwa unsur “*dengan sengaja dan melawan hukum*” adalah merupakan unsur subyektif, yaitu yang melekat pada pelaku tindak pidana sedangkan sengaja mengandung pengertian perbuatan/tindak pidana itu diketahui dan dikehendaki oleh Terdakwa, sedangkan melawan hukum mengandung pengertian bertentangan dengan hukum dan aturan yang berlaku. Kemudian berdasarkan fakta dalam persidangan diungkapkan bahwa:
- YRQ selaku karyawan Terdakwa telah menerima 3 (tiga) sertifikat tanah yang akan diproses balik nama;
 - JV telah menyerahkan biaya pengurus balik nama 3 (tiga) sertifikat tanah sebesar Rp 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta Rupiah) untuk pajak balik

- nama dan Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta Rupiah untuk pengurusan biaya balik nama; telah ditanda tangannya Akta Jual Beli atas 3 (tiga) sertipikat tersebut antara H. AHR dan JV tanggal 15 Juni 2017;
- Terdapat Perjanjian Akta Nomor 64 tanggal 15 Juni 2017 tentang Perjanjian Hutang Piutang antara H.AHR dan JV dengan jaminan 4 (empat) sertipikat, 3 (tiga) sertipikat diberikan ke JV dan 1 (satu) sertipikat masih berada di H. S sebagai jaminan hutang H.AHR kepada H.S;
 - Pada tanggal 12 Oktober 2017 Terdakwa mengembalikan 3 (tiga) sertipikat tersebut kepada H.AHR tanpa persetujuan dan seizin JV.
 - H. AHR tidak pernah membuat surat pembatalan Akta Jual Beli atas 3 (tiga) sertipikat tersebut, namun H.AHR mengirimkan surat pemblokiran 3 (tiga) sertipikat tersebut kepada Kantor BPN Balikpapan;
 - Dengan pengembalian 3 (tiga) sertipikat yang dikembalikan oleh Terdakwa kepada H.AHR tanpa sepengetahuan dan seizin JV adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- f. Menimbang bahwa unsur *“memiliki suatu barang yang seluruh atau sebagiannya kepunyaan orang lain”* adalah bahwa keseluruhan 3 (tiga) sertipikat yang diserahkan pada tanggal 16 Mei 2017 oleh LY kepada YRQ selaku karyawan Terdakwa adalah untuk keperluan balik nama 3 (tiga) sertipikat tersebut ke nama JV yang kemudian pada tanggal 12 Oktober 2017 Terdakwa mengembalikan 3 (tiga) sertipikat tersebut kepada H.AHR tanpa persetujuan dan seizin JV

- g. Menimbang bahwa unsur “barang itu ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan” adalah penguasaan 3 (tiga) sertipikar kejahatan melainkan penguasaan 3 (tiga) sertipikat tersebut untuk adanya proses balik nama dari PT DYJM dan PT DYJ ke PV atas dasar Akta Jual Beli yang dibuat oleh Terdakwa atas jabatannya sebagai Notaris dan PPAT.
 - h. Menimbang berdasarkan pertimbangannya Majelis Hakim, Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 372 KUHP sesuai dengan dakaan Penuntut Umum.
2. Pengadilan Tinggi
- a. Menimbang bahwa pokok masalah perkara ini adalah adanya perbuatan hukum Terdakwa yang didakwakan Penuntut Umum, telah menerima dan 3 (tiga) SHGB yang kemudian diberikan kepada H.AHR tanpa sepengetahuan JV sebagai pihak yang didalilkan berhak atas sertipikat tersebut dengan datang ke kantor Notaris Terdakwa. Selain itu Terdakwa mengetahui bahwa dibuatnya perjanjian dalam akta jual beli dilakukan dalam rangka untuk mencari pinjaman (modal) di Bank yang telah disepakati oleh H. AHR dan JV. Oleh karena itu dibuatlah beberapa Akta Jual Beli terhadap 3 (tiga) SHGB milik H. AHR kepada JV. Bahwa adanya Akta Jual Beli yang disepakati digunakan untuk pencarian modal kerja melalui pengurusan Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN), maka selain Akta Jual Beli tersebut, JV dan H. AHR sepakat untuk dibuatkan beberapa Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB), Kuasa Menjual Kembali dari JV kepada H. AHR dan

adanya Surat Pernyataan dari JV yang menerangkan bahwa tanah-tanah yang dijadikan obyek jual beli tetap milik H. AHR.

- b. Menimbang, bahwa perjanjian-perjanjian tersebut, merupakan suatu perjanjian bertimbal balik yang mendasarkan adanya hak dan kewajiban para pihak secara bertimbal balik. Oleh karena itulah perbuatan Terdakwa yang telah memberikan sertifikat atas tanah-tanah yang dijadikan obyek dalam perjanjian yang bertimbal balik, secara sepihak, kepada H. AHR, tanpa seijin dan sepengetahuan salah satu pihak *incasu* JK padahal sebelumnya JK telah berulang kali menanyakan proses jual beli dimaksud, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan, perbuatan Terdakwa tersebut tidak sesuai dengan kewajibannya sebagai seorang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itulah, walaupun Terdakwa mengatakan perbuatannya yang dilakukannya tersebut, bukan merupakan penggelapan, sebagaimana alasan-alasan yang dikemukakannya dalam *pledooi* maupun memori bandingnya. Namum, oleh karena sudah nyata dan jelas, sejak semula ia mengetahui dan menghendaki perbuatannya sebagaimana yang didakwakan kepadanya beserta akibatnya, yakni menyerahkan ketiga sertifikat hak guna bangunan yang ada padanya kepada Saksi H. AHR, tanpa sepengetahuan dan seijin JK, jelas merupakan suatu perbuatan yang dapat merugikan JK, sebagai pihak yang meminta kepadanya untuk dibuatkannya perjanjian-perjanjian tersebut di atas. Berdasarkan pertimbangan tersebut, perbuatan Terdakwa tersebut telah memenuhi unsur dengan sengaja dan melawan hukum.

- c. Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan, segala pertimbangan Pengadilan tingkat pertama telah tepat dan benar, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang dapat mengakibatkan batalnya suatu putusan yang telah dijatuhkannya, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 19 Februari 2020, Nomor 685/Pid.B/2019/PN.Bpp., sudah tepat dan benar sehingga putusan tersebut dapat dikuatkan

3. Mahkamah Agung RI

Menimbang bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 69/PID/2020/PT SMR, tanggal 6 April 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 685/ Pid.B/2019/PN Bpp, tanggal 19 Februari 2020 harus diperbaiki mengenai pidana yang dijatuhkan kepada Terdakwa sebagaimana dalam amar putusan ini.

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri
 - a. Menyatakan Terdakwa ARC, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “penggelapan”;
 - b. Menjatuhkan Pidana terhadap Terdakwa ARC dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun
 - c. Menetapkan bahwa masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

2. Pengadilan Tinggi
 - a. Menerima permintaan banding dari Terdakwa dan Jaksa Penuntut Umum;
 - b. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 19 Februari 2020 Nomor 685/Pid.B/2019/PN Bpp, yang dimohonkan banding tersebut;
 - c. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus Rupiah);
3. Mahkamah Agung RI
 - a. Menolak permohonan kasasi dari PEMOHON KASASI/ TERDAKWA ASC., tersebut;
 - b. Memperbaiki Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 69/PID/2020/PT SMR, tanggal 6 April 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 685/ Pid.B/2019/PN Bpp, tanggal 19 Februari 2020 tersebut mengenai lamanya pidana penjara yang dijatuhkan kepada Terdakwa menjadi pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan;
 - c. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah).

E. Pihak Pelapor Dalam Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang

Pencucian uang atau *money laundering* merupakan upaya pelaku kejahatan untuk menyembunyikan atau menyamarkan asal usul harta kekayaan yang diperoleh dari tindak pidana dengan cara memasukan harta kekayaan hasil tindak pidana ke dalam sistem

keuangan dan khususnya dalam sistem perbankan baik di dalam maupun di luar negeri dengan maksud menghindarkan diri dari tuntutan hukum atas kejahatan yang telah dilakukan dengan mengamankan harta kekayaan hasil kekayaan.⁴⁴ Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian (untuk selanjutnya disebut UU No 8 Tahun 2020), Pencucian Uang adalah segala perbuatan yang memenuhi unsur-unsur tindak pidana sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini. Notaris merupakan salah satu profesi yang turut serta menjadi pelapor kasus pidana pencucian uang, hal ini tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015. Sebagai Pihak Pelapor, Notaris mempunyai dua kewajiban yaitu menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa dan wajib menyampaikan laporan Transaksi Keuangan Mencurigakan (TKM) kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) untuk kepentingan atau untuk dan atas nama Pengguna Jasa mengenai:⁴⁵

1. Pembelian dan penjualan properti;
2. Pengelolaan terhadap uang, efek, dan/atau produk jasa keuangan lainnya;
3. Pengelolaan rekening giro, rekening tabungan, rekening deposito, dan atau rekening efek;
4. Pengoperasiaan dan pengelolaan perusahaan; dan/atau
5. Pendirian, pembelian dan penjualan badan hukum.

⁴⁴ I Made Pria Dharsana, *Hukum Kenotariatan Indonesia*, (CV Media Sains Indonesia: Bandung, 2022), Hal. 163.

⁴⁵ *Ibid.*, Hal. 168

F. Kesimpulan

Tugas sebagai seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki tanggung jawab sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian atau kehendak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian terutama dalam profesi notaris yang cukup diriskan dalam membuat akta autentik sering dimanfaatkan oleh pelaku pencucian uang untuk mengabu-abukan asal usul uang maupun harta kekayaan pihak lain sebagaimana dalam kasus Notaris ARC ini. Notaris ARC yang seharusnya menjalankan tugas dan kewajibannya sebagai seorang Notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUJN) dan mematuhi PP 43 Tahun 2015 sebagai Pihak Pelapor apabila ada indikasi TKM. Dalam kasus ini Notaris ARC mengetahui niat dari Para Pihak yakni H. AHR dan JV untuk melakukan kegiatan jual beli yang bersifat pura-pura guna sebagai pencarian modal kerja melalui SKBDN dan bahkan Notaris ARC membuatkan beberapa Perjanjian dan Surat Kuasa untuk Para Pihak. Perilaku yang dilakukan Notaris ARC ini telah melanggar Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN yang dapat mengakibatkan Notaris ARC diberhentikan sementara berdasarkan Pasal 9 ayat 1 huruf d dan huruf e UUJN.

BAB XII

PENTINGNYA MEMPERLIHATKAN DOKUMEN ASLI PADA SAAT PENANDATANGANAN AKTA SEWA MENYEWA

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Blora Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla
2. Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 74/PDT/2018/PT.SMG
3. Mahkamah Agung RI Nomor 2750 K/Pdt/2018

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

OC beralamat di Kabupaten Blora, dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum DS berkedudukan di Bekasi, hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2017; Selanjutnya disebut sebagai Penggugat (OC);

m e l a w a n :

1. Ny. ER, beralamat di Kabupaten Blora; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I (ER); dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum Z berkedudukan di Blora, hal ini berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 April 2017.
2. SH, beralamat di Kabupaten Blora; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II (SH); dalam hal ini telah memberi kuasa khusus

kepada Kantor Firma Hukum Z berkedudukan di Blora, hal ini berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 April 2017.

3. Ny. FIT, beralamat di Kabupaten Blora; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III (FIT); dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum RM berkedudukan di Semarang, hal ini berdasarkan Surat Kuasa tanggal 13 Maret 2017.
4. Ny. EM (Notaris/PPAT di Kabupaten Blora.), beralamat di Kabupaten Blora; Selanjutnya disebut Tergugat IV (EM);

Obyek Sengketa

Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 300/Balun, dengan Surat Ukur Nomor 772/Balun/2004 dan Akta Jual Beli Nomor 534/CP/2016 dengan luas tanah 575m².

Kronologi Perkara

Pada tanggal 12 April 2016 telah terjadi proses jual beli antara Penggugat (OC) dengan Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) dengan Obyek tanah berserta bangunan yang memiliki luas tanah 575m² dengan Nomor Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 300/Balun, dengan Akta Jual Beli Nomor 534/CP/2016 (untuk selanjutnya disebut Obyek Tanah). Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 534/CP/2016 Penggugat (OC) telah melakukan peralihan atas Obyek Tanah tersebut atas nama Penggugat (OC), namun setelah terjadi peralihan nama tersebut Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) tidak segera mengosongkan Obyek Tanah sampai Penggugat (OC) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blora. Kemudian pada tanggal 24 Agustus 2016 Tergugat I (ER), Tergugat II (SH) dan Tergugat III (FIT) menghadap Tergugat IV (EM) selaku Notaris untuk membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tanggal 24 Agustus 2016 dengan Obyek sewa berupa Obyek Tanah selama jangka waktu 5

(lima) tahun, di mana dalam akta tersebut mencantumkan Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) sebagai pemilik dari Obyek Tanah dan Tergugat III (FIT) sebagai penyewa Obyek Tanah.

Penggugat (OC), Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) pada tanggal 16 Januari 2017, bersepakat berdamai dan bersama-sama menghadap Notaris untuk dibuatkan Akta Perdamaian dengan Nomor Akta 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang selanjutnya diajukan ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk menghentikan perkara sekaligus memastikan bahwa sengketa telah berakhir, namun Penggugat (OC) baru mengetahui Obyek Tanah telah dikuasai oleh Tergugat III (FIT) dan meminta untuk Tergugat III (FIT) mengosongkan Obyek Tanah. Tergugat III (FIT) menolak untuk mengosongkan Obyek Tanah karena Tergugat III (FIT) telah membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) dan apabila Penggugat (OC) ingin Tergugat III (FIT) mengosongkan Obyek Tanah,

Penggugat (OC) harus membayar ganti rugi berupa biaya sewa yang telah dibayarkan Tergugat III (FIT) kepada Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) berserta biaya renovasi. Penggugat (OC) yang merasa pemilik dari Obyek Tanah melakukan somasi kepada Tergugat III (FIT) hingga akhirnya Penggugat (OC) menggugat Tergugat I (ER), Tergugat II (SH), Tergugat III (FIT) dan Tergugat IV (EM) ke Pengadilan Negeri Blora.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri

- a. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat (OC) mengenai perbuatan melawan hukum maka perlu dipertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak.

Dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan “Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu”. Suatu perbuatan dikatakan melanggar hukum apabila memenuhi 4 (empat) unsur yang bersifat kumulatif yaitu sebagai berikut:

- Ada perbuatan (aktif/pasif) yang melanggar hukum;
 - Perbuatan itu menimbulkan kerugian;
 - Perbuatan itu harus dilakukan karena kesalahan;
 - Ada hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian;
- b. Menimbang, bahwa melanggar hukum tidak hanya terbatas kepada pelanggaran terhadap hukum tertulis namun juga pelanggaran terhadap hukum tidak tertulis dengan penjabaran kriteria yang bersifat alternatif sebagai berikut :
- Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku (bersumber pada hukum tertulis);
 - Melanggar hak subjektif orang lain (bersumber pada hukum tertulis);
 - Melanggar kaidah tata susila (bersumber pada hukum tidak tertulis);
 - Bertentangan dengan asas Patiha (Kepatutan, Ketelitian dan Kehati-hatian) yang harus dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat dan terhadap harta benda;
- c. Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diketahui jika Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) sebelum menyewakan obyek sewa telah mengetahui jika obyek sewa tersebut dalam sengketa sejak tanggal 2 Mei 2016 dan baru putus dengan perdamaian pada tanggal 16 Januari 2017. Tergugat

I (ER) dan Tergugat II (SH) pada saat menyewakan Obyek Tanah tersebut tidak menunjukkan Sertipikat Hak Milik asli atas Obyek Tanah tersebut dan hanya berupa fotokopian saja, sehingga hal ini melanggar hak Penggugat (OC) yang merupakan pemilik Obyek Tanah karena Sertipikat Obyek Tanah tersebut telah beralih dari atas nama Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) menjadi Penggugat (OC). Dalam hal ini Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) telah menyadari kekilafan atas perbuatannya dan membuat surat pernyataan permintaan maaf atas kekilafan yang diperbuat. Sedangkan perbuatan Tergugat III (FIT) yang telah mengetahui adanya sengketa atas Obyek Tanah dan belum melihat Sertipikat asli Obyek Tanah tetapi masih melakukan sewa menyewa dengan Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH), Tindakan tersebut merugikan Penggugat (OC) dan adapun Tergugat IV (EM) (EM) yang telah menerbitkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa atas Obyek Tanah antara Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) dengan Tergugat III (FIT) tanpa melihat Sertipikat Hak Milik asli sehingga perbuatan Tergugat IV (EM) (EM) merugikan Penggugat (OC). Dengan demikian perbuatan Tergugat I (ER), Tergugat (SH), Tergugat III (FIT) dan Tergugat IV (EM) (EM) tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

- d. Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat (OC) sehubungan dengan adanya pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) sebagai pihak yang menyewakan dengan Tergugat III (FIT) sebagai pihak yang menyewa dan Tergugat IV (EM) (EM) yang menerbitkan Akta Perjanjian

- Sewa Menyewa yang merugikan Penggugat (OC) tersebut dapat dibuktikan di persidangan dan sebaliknya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya, dengan demikian dalil Penggugat (OC) dapat dibuktikan. Oleh karenanya, tuntutan Penggugat (OC) mengenai perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I (ER), Tergugat II (SH), Tergugat III (FIT) dan Tergugat IV (EM);
- e. Menimbang, bahwa apakah perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat (ER), Tergugat II (SH) sebagai pihak yang menyewakan dengan Tergugat III (FIT) sebagai pihak yang menyewa dengan dasar Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang diterbitkan oleh Tergugat IV (EM) sah secara hukum akan dipertimbangkan sebagai berikut :
 - f. Menimbang, bahwa menurut Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian itu sah harus terpenuhi 4 syarat, yaitu :
 - Adanya kata sepakat
 - Kecakapan untuk membuat perjanjian
 - Adanya suatu hal tertentu,
 - Adanya causa yang halal.
 - g. Menimbang, kata sepakat maksudnya memberikan persetujuan atau kesepakatan. Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) sebagai pihak yang menyewakan dan Tergugat III (FIT) sebagai pihak Penyewa telah terjadi persetujuan kehendak/kesepakatan untuk melakukan sewa menyewa atas obyek sengketa yang ditandai dengan pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 26 tertanggal 24 agustus 2016 yang diterbitkan oleh Tergugat IV (EM). Namun berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata, ditentukan syarat bahwa tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat

itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya karena dengan paksaan atau penipuan. Berdasarkan pengakuan kekhilafan Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH), maka perjanjian dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat subyektif;

- h. Menimbang, bahwa Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh Undang-Undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu Perjanjian. Dalam hal ini Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) telah memenuhi unsur cakap karena sudah mencapai umur yang dinyatakan dewasa dalam Undang-Undang dan tidak berada dalam pengampuan;
- i. Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan hal tertentu dalam suatu perjanjian ialah obyek perjanjian yakni Obyek Tanah;
- j. Menimbang, bahwa sebab atau kausa yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan, sehingga suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum Perjanjian yang tidak mempunyai sebab yang tidak halal akan berakibat perjanjian itu batal demi hukum. Kemudian kondisi suatu Obyek Tanah yang diperjanjikan dalam Perjanjian Sewa Menyewa telah dibuat diatas suatu Obyek Sengketa di mana dalam pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) tidak menunjukkan asli dari Sertipikat Hak Milik atas Obyek

Tanah untuk menunjukkan itikad baiknya. Dalam hal ini Tergugat IV (EM) selaku Notaris tidak menunjukkan sikap kehati-hariannya dalam menjalankan kewenangannya hingga menyebabkan suatu perbuatan bertentangan dengan kepatutan. Hal tersebut memiliki cukup alasan perjanjian sewa menyewa tersebut batal demi hukum

2. Pengadilan Tinggi

- a. Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan kuasa hukum Penggugat (OC) pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama Nomor : 08/Pdt.G/2017/PN.Bla. telah tepat dan benar dan keberatan terhadap alasan-alasan yang dikemukakan oleh kuasa hukum Tergugat III (FIT) dalam memori bandingnya;
- b. Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati memori banding yang diajukan oleh Tergugat III (FIT) sebagaimana tersebut diatas, ternyata semua alasan dan keberatan tersebut adalah mengulang kembali dalil - dalil yang sebelumnya telah dikemukakan oleh Tergugat III (FIT), yang semuanya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam putusannya;
- c. Menimbang, bahwa dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Majelis hakim Pengadilan tingkat pertama tersebut sebagai alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, maka putusan Pengadilan Negeri Blora tanggal 14 Desember 2017, Nomor. 08/Pdt.G/2017/PN.Bla. yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

3. Mahkamah Agung

- a. Menimbang, bahwa perjanjian sewa menyewa atas Obyek Tanah yang dilakukan antara Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) yang mengaku sebagai pemilik dengan Tergugat III (FIT) sebagai penyewa di hadapan Tergugat IV (EM), terbukti Obyek Tanah berupa rumah yang dilakukan tanggal 24 Agustus 2016 ternyata sudah bukan lagi milik dari Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) melainkan rumah tersebut telah dijual kepada Penggugat (OC) pada tanggal 12 April 2016 dan hak telah beralih kepada Penggugat (OC);
- b. Menimbang, bahwa dengan demikian kausa yang halal dalam perjanjian a quo tidak terpenuhi sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut batal demi hukum (nietig) dan Tergugat III (FIT) harus menyerahkan Obyek sengketa kepada Penggugat (OC) sebagai pihak yang berhak;
- c. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi atau Tergugat III (FIT), tersebut harus ditolak;

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri
 - a. Mengabulkan gugatan Penggugat (OC) untuk sebagian;
 - b. Menyatakan secara hukum Para Tergugat bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - c. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 tidak sah menurut hukum,

tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa menyewa ini dianggap tidak pernah ada;

- d. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
 - e. Menghukum Tergugat III (FIT) untuk menyerahkan tanah dan bangunan dengan luas tanah 575 m² yang terletak di Kabupaten Blora, Jawa Tengah dengan Nomor : Sertipikat Hak Milik : 300, Surat Ukur Nomor : 772/BALUN/2004 atas nama PENGGUGAT (OC), dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat (OC);
 - f. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 5.795.000,00 (lima juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
 - g. Menolak gugatan Penggugat (OC) selain dan selebihnya;
2. Pengadilan Tinggi
 - a. Menerima permohonan banding dari Pembanding / Tergugat III (FIT) tersebut;
 - b. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blora, tanggal 14 Desember 2017, Nomor. 8/Pdt.G/2017/PN.Bla. yang dimohonkan banding tersebut;
 - c. Menghukum Pembanding / Tergugat III (FIT) untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;
 3. Mahkamah Agung
 - a. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi / Tergugat III (FIT), tersebut;

- b. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

E. Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁴⁶

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:⁴⁷

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun.
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Contohnya, X mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan Y, maka lahirilah hubungan hukum antara X dan Y apabila sewa menyewa rumah berakhir, yaitu ditandai dengan dipenuhinya semua perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya, seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut

⁴⁶ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 295.

⁴⁷ *Ibid.*

yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

Kewenangan Notaris

Berdasarkan Pasal di UUJN:

Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris

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.

3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

F. Kesimpulan

Seorang notaris yang merupakan salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik. Masyarakat umum menganggap bahwa Notaris merupakan seorang yang ahli atau pakar hukum yang mengerti peraturan perundang-undangan, oleh karena itu seyogyanya seorang Notaris memberi penyuluhan hukum kepada masyarakat yang ingin membuat akta/ perjanjian. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e “memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta”. Sebelum para pihak menandatangani suatu akta, Notaris wajib memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak atas sebab akibat yang akan terjadi di kemudian hari sehubungan dengan pembuatan akta tersebut, termasuk memberitahukan perihal apa saja yang dibutuhkan dalam pembuatan akta seperti persetujuan suami/isteri ataupun legalitas atas objek yang diperjanjikan.

Dalam bukunya Soeroso mengungkapkan, salah satu akibat hukum dapat berwujud “lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain”.

Apabila dikaitkan dengan tugas dan kewenangan Jabatan Notaris, seorang notaris dapat melahirkan ataupun mengubah suatu keadaan atau perbuatan dengan kewenangannya sebagai pembuat akta autentik. Jabatan seorang Notaris merupakan suatu tanggung jawab yang besar, di mana dengan akta autentik yang dibuat oleh Notaris dapat membuat suatu hubungan hukum yang

mengikat subjek hukum atau para pihak yang berada di dalamnya. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya seyogyanya Notaris menerapkan prinsip kehati-hatian dan juga memberikan penyuluhan hukum kepada pihak-pihak yang ingin membuat akta kepadanya, tentang sebab akibat yang akan terjadi setelah ditandatanganinya suatu akta Perjanjian.

Salah satu contoh adalah pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla, di mana Penggugat (OC) telah melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik atas Objek Tanah yang dibelinya dari Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH). Kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat (OC), Tergugat IV (EM) selaku Notaris membuat Akta Sewa Menyewa antara Tergugat I (ER) dan Tergugat II (SH) dengan Tergugat III (FIT) pada Objek Tanah dengan status Objek Tanah tersebut sedang dalam sengketa di Pengadilan Negeri Blora. Apabila dilihat dari penjelasan sebelumnya tentu terlihat Tergugat IV (EM) sebagai seorang Notaris secara tidak hati-hati membuat suatu Akta yang dapat merugikan Penggugat (OC) dan dapat dianggap telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena mengakibatkan kerugian kepada orang lain yang dalam hal ini adalah Penggugat selaku pemilik sah dari Objek Tanah tersebut. Notaris pada saat diangkat menjadi seorang Notaris akan mengucapkan Sumpah Jabatan Notaris, di mana dalam bunyinya "...Bahwa saya akan menjalankan peraturan-peraturan yang mengenai jabatan notaris dengan seteliti-telitinya, ... Bahwa saya dalam menjalankan jabatan saja, saya akan senantiasa menjunjung tinggi hukum dan ingat akan kepentingan masyarakat dan Negara". Notaris dituntut dalam menjalankan Jabatannya untuk bersikap hati-hati dan menjunjung tinggi hukum, oleh karena itu Notaris sebaiknya menjalankan tugas dan kewenangannya

sesuai dengan UUJN ataupun peraturan perundang-undangan yang mengaturnya untuk mencegah timbulnya sengketa atau akibat hukum yang merugikan Notaris di kemudian hari. Kasus di atas sebenarnya dapat dihindari bila Notaris melakukan pemeriksaan berkas asli (khususnya sertipikat), karena dalam sertipikat asli tersebut seyogyanya sudah tertulis nama pemegang hak yang baru.

BAB XIII

KONSEKUENSI KURANGNYA PEMAHAMAN MENGENAI PEMBUATAN AKTA

A. Pengadilan yang Memutus Perkara

1. Pengadilan Negeri Medan Nomor 493/Pdt.G/2014/PN.Mdn
2. Pengadilan Tinggi Medan Nomor 5/Pdt/2018/PT MDN
3. Mahkamah Agung Nomor 1298 K/Pdt/2019

B. Kasus Posisi

Pihak yang Berperkara

AS, beralamat di Kota Yogyakarta, dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada Kantor Firma Hukum AO berkedudukan di Medan, hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2014; Selanjutnya disebut sebagai Penggugat (AS);

m e l a w a n :

1. AG, beralamat di Kota Medan; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I (AG);
2. EW (Notaris), beralamat di Kota Medan; Selanjutnya disebut Tergugat II (EW);

Objek Sengketa

Sebidang tanah dan bangunan seluas 190m² (serratus Sembilan puluh meter persegi) dengan Akta Jual Beli Dan Pengoperan Hak Nomor 00, tanggal 12 Mei 1997, sesuai dengan Surat Keterangan

Nomor: 000/01/SKT/1/97, tanggal 27 Januari 1997 yang diterbitkan oleh pemerintah Kelurahan di Kota Medan dan terletak di, Kota Medan

Kronologi Perkara

Penggugat adalah anak satu-satunya dari almarhum suami isteri Tuan UP dan Ny. RI secara sah. Semasa hidup Alm. Ny RI memiliki 1 (satu) rumah di Jalan Singa, Kota Medan. Alm Tuan UP meninggal dunia pada tahun 1989 dan Ny RI pada tahun 2005. Pada tahun 1997 Alm Ny. RI menjual rumah di Jalan Singa tersebut dan hasil penjualan rumah tersebut digunakan untuk membeli tanah dan bangunan/rumah baru (objek sengketa), perabotan untuk rumah baru serta perhiasan dengan nilai taksir ± Rp58.000.000,- (kurang lebih lima puluh delapan juta Rupiah). Kemudian pada tahun 2002 saat Penggugat bekerja di Yogyakarta, Tergugat I mendatangi dan membujuk Alm Ny RI untuk dapat diizinkan menumpang tinggal di rumah Alm Ny RI (objek sengketa) dan akhirnya diizinkan oleh Alm Ny RI hingga pada tahun 2005 Alm Ny RI meninggal dunia.

Setelah Alm Ny RI meninggal dunia, Tergugat I tetap tinggal di rumah Alm Ny RI (objek sengketa) dan kembalinya Penggugat ke Medan Penggugat meminta kepada Tergugat I atas uang dan perhiasan yang ditinggalkan oleh Alm Ny RI, namun Tergugat I menghiraukan permintaan Penggugat. Penggugat akhirnya meminta Tergugat I untuk mengosongkan rumah Alm Ny RI (objek sengketa), akan tetapi Tergugat I menyebutkan bahwa rumah Alm Ny RI (objek sengketa) telah dihibahkan oleh Alm Ny RI kepada Tergugat I berdasarkan Akta Hibah No 4 tanggal 15 Mei 2004 yang dibuat di hadapan Tergugat II. Penggugat yang merasa bahwa Penggugat satu-satunya ahli waris dari Alm Ny RI tidak pernah merasa menyetujui hibah yang didasarkan Akta Hibah No 4 tanggal

15 Mei 2004 yang dibuat di hadapan Tergugat II. Oleh karena hal tersebut, Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Medan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

1. Pengadilan Negeri

- a. Menimbang, bahwa Tergugat 1 mengakui bahwa rumah objek sengketa adalah benar hak milik Alm Ny RI, dan juga mengakui bahwa Penggugat adalah anak satu-satunya (anak tunggal) dari Alm Ny RI, demikian juga keterangan saksi-saksi, baik saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun saksi yang diajukan oleh Tergugat 1 yang pada pokoknya sama-sama menerangkan bahwa rumah objek sengketa adalah milik dari Alm Ny RI ibu kandung Penggugat, dan Penggugat adalah anak satu-satunya dari Alm Ny RI, sedangkan Tergugat 1 adalah kemenakan dari Alm Ny RI.
- b. Menimbang bahwa yang menjadi persoalan adalah apakah hibah tersebut sudah sah atau tidak, karena Penggugat mendalilkan bahwa Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 tersebut tidak sah, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan dalam bantahannya bahwa akta hibah tersebut adalah sah karena ada persetujuan dari Penggugat, sedangkan Penggugat membantah adanya persetujuan tersebut;
- c. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti berupa pernyataan dari Penggugat tertanggal Yogyakarta 21 April 2004 yang ditandatangani di hadapan Notaris di Yogyakarta, dengan Nomor legalisasi 000/L/2004, di mana surat pernyataan Penggugat tersebut yang dijadikan dasar

terbitnya Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 tersebut, tidak ada menyebutkan persetujuannya dalam pemberian hibah kepada Tergugat I, yang tertera dalam pernyataan tersebut bahwa Penggugat bersedia menerima hibah dari Alm Ny RI selaku ibu kandung Penggugat, bukan menyetujui hibah diberikan kepada Tergugat I;

- d. Menimbang, bahwa setelah diteliti mengenai Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 tersebut di mana pada poin 2 sub.b disebutkan berdasarkan surat pernyataan yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup tertanggal 21 April 2004 di bawah nomor legalisasi 000/L/2004, yang penandatanganannya di hadapan Notaris di Yogyakarta, tidak disebutkan pernyataan tentang apa, sedangkan surat yang dimaksud tidak ada memberikan persetujuan pemberian hibah kepada Tergugat I;
Dihubungkan pula dengan keterangan saksi dr. M.N, yang menerangkan bahwa Alm Ny RI sejak tahun 2003 sudah sakit-sakitan, karena saksi sebagai dokter selalu memberikan obat kepada Alm Ny RI (ibu tiri saksi), dan sejak tahun 2004 tidak kenal orang lain ;
- e. Menimbang, bahwa orang yang sudah sakit-sakitan apalagi menurut saksi DAZ (saksi dari Tergugat I) yang mengatakan bahwa sejak tahun 2004 Alm Ny RI tidak kenal orang lain, sehingga orang yang sakit tidak dapat menghibahkan hartanya kepada orang lain tanpa persetujuan ahli warisnya, dan selain itu hibah tidak dapat menghilangkan hak ahli waris;
- f. Menimbang bahwa dari bukti yang diajukan oleh Penggugat terutama surat pernyataan yang dibuat dibawah

tangan bermeterai cukup tertanggal 21 April 2004 dibawah nomor legalisai 000/L/2004, yang penandatangananannya dihadapan Notaris di Yogyakarta, dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang menerangkan bahwa sewaktu pembuatan akta Hibah No.4 tersebut Alm Ny RI sudah sakit-sakitan, maka Penggugat telah dapat membuktikannya;

- g. Menimbang, bahwa oleh karena Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 tersebut dibuat pada saat Alm Ny RI sebagai pemberi hibah sedang sakit-sakitan, dan tidak ada persetujuan dari ahli warisnya, maka Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 tersebut adalah tidak sah;
- h. Menimbang, bahwa oleh karena pembuatan Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 tersebut tidak sah, maka Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 tersebut batal demi hukum;
- i. Menimbang, bahwa mengenai perbuatan Tergugat II dalam penerbitan Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 dengan alasan adanya pernyataan dari Penggugat namun dalam Akta Hibah tersebut juga tidak menjelaskan isi pernyataan tersebut dan sesuai bukti dari Penggugat bahwa surat pernyataan yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup tertanggal 21 April 2004 di bawah nomor legalisai 000/L/2004, yang penandatangananannya di hadapan Notaris di Yogyakarta, bukan persetujuan Penggugat memberikan hibah kepada Tergugat I, oleh karena itu perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum.

2. Pengadilan Tinggi

Menimbang berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 493/Pdt.G/2014/

PN.Mdn tanggal 16 April 2015 beralasan untuk dipertahankan dan dikuatkan;

3. Mahkamah Agung

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Tergugat I tersebut harus ditolak;

D. Putusan yang Dijatuhkan (Amar Putusan)

1. Pengadilan Negeri

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- b. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat I dalam hal membuat Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 di hadapan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ;
- c. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat II dalam hal menerbitkan Akta Hibah No 4 tanggal 15 Mei 2004 adalah perbuatan melawan hukum ;
- d. Menyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat dengan segala akibatnya, Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 yang dibuat di hadapan Tergugat II. ;
- e. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat 1 yang mempergunakan Akta Hibah No 4 tanggal 15 Mei 2004 sebagai dasar menguasai objek sengketa yang terletak di Kota Medan adalah perbuatan melawan hukum ;
- f. Menghukum Tergugat 1 untuk mengosongkan objek sengketa yang terletak di Kota Medan, dengan seketika tanpa syarat, baik setelah gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sampai dengan

gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

- g. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mematuhi isi putusan ini;
 - h. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu) perhari, apabila Tergugat I lalai untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini ;
 - i. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.011.000,- (satu jutasebelas ribu rupiah)
 - j. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
2. Pengadilan Tinggi
- a. Mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I;
 - b. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 493/Pdt.G/2014/PN.Mdn tanggal 16 April 2015 yang dimohonkan banding;
 - c. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
3. Mahkamah Agung
- a. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/ Tergugat I tersebut;
 - b. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

E. Unsur-unsur tentang Teknik Pembuatan Akta

Trisula Pembuatan Akta menurut Dr. H. Bachrudin, S.H., M.Kn. adalah:⁴⁸

1. Keterampilan dalam pembuatan dan atau penyusunan perjanjian (agreement drafting) dengan menggunakan bahasa akta yang baik dan benar;
2. Pemahaman bentuk dan tata cara pembuatan dan atau penyusunan akta (akta drafting) berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (Teknik Pembuatan Akta);
3. Pemahaman hukum perdata dalam berbagai bidang.

Unsur-unsur yang terkandung dalam definisi tentang Teknik Pembuatan Akta menurut Dr. H. Bachrudin, S.H., M.Kn. adalah:⁴⁹

1. Pengetahuan tentang akta
2. Kepandaian atau keterampilan pembuatan dan atau penyusunan akta
3. Metode atau cara pembuatan dan atau penyusunan aktanya
4. Struktur aktanya
5. Syarat pembuatan dan penandatanganannya

Pengetahuan tentang akta meliputi 5 (lima) hal yaitu:⁵⁰

1. Pemahaman tentang pengertian akta
2. Pemahaman tentang hakikat akta
3. Pemahaman tentang fungsi akta
4. Pemahaman tentang jenis akta, dan
5. Pemahaman tentang kekuatan pembuktian akta

⁴⁸ H. Bachrudin, *Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta dan Bahasa Akta*, (PT Refika Aditama: Bandung, 2019), Hal. 48.

⁴⁹ *Ibid.* Hal 49.

⁵⁰ *Ibid.*

Kepandaian atau ketrampilan dalam pembuatan dan atau penyusunan akta, meliputi:⁵¹

1. Pemahaman tentang metode atau cara pembuatan dan atau penyusunan akta;
2. Pemahaman tentang struktur akta, yang terdiri dari
3. Awal akta
4. Badan akta
5. Penutup akta
6. Pemahaman tentang bagian akta, yang terdiri dari:
7. Essentialia
8. Naturalia
9. Accidentalialia
10. Pemahaman tentang letak bagian akta dalam struktur akta

Syarat pembuatan dan penandatanganan akta adalah berhubungan dengan ketentuan-ketentuan dalam UUJN mengenai syarat suatu akta disebut memiliki autentisitas sebagai akta notaris, diantaranya harus dibacakan oleh notaris dan harus ditandatangani oleh para pihak di hadapan notaris.⁵²

Pasal 39 UUJN

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid.*

cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.

- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam Akta.

F. Kesimpulan

Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) memberikan kewenangan seorang notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik, oleh karena itu notaris harus dapat mengerti dan memahami teknik dalam pembuatan akta. Dalam buku Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta dan Bahasa Akta yang ditulis oleh Dr. H. Bachrudin, S.H., M.Kn. menyebutkan Trisula Pembuatan Akta seperti Keterampilan dalam pembuatan dan atau penyusunan perjanjian (*agreement drafting*) dengan menggunakan bahasa akta yang baik dan benar, pemahaman bentuk dan tata cara pembuatan dan atau penyusunan akta (*akta drafting*) berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (Teknik Pembuatan Akta), dan pemahaman hukum perdata dalam berbagai bidang. Hal yang penting dalam pembuatan akta adalah pemahaman hukum perdata dalam berbagai bidang. Pemahaman hukum perdata tersebut dibutuhkan notaris dalam membuat suatu akta agar maksud dan tujuan dari penghadap dapat disalurkan/diartikan dalam suatu akta. Meskipun tak jarang banyak beberapa pihak yang memanfaatkan notaris untuk menggunakan akta notaris dalam melakukan perbuatan melawan hukum.

Salah satu contoh adalah pada Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Nomor 1298 K/Pdt/2019 Juncto Pengadilan Tinggi Medan Nomor 5/Pdt/2018/PT MDN Juncto Pengadilan Negeri Medan Nomor 493/Pdt.G/2014/PN.Mdn., di mana Tergugat II yang merupakan seorang notaris membuat suatu Akta Hibah seorang

wanita/Janda dalam kondisi sakit kepada keponakannya dengan dasar surat pernyataan hibah yang ditandatangani ahli warisnya, namun ternyata Tergugat II salah menafsirkan surat pernyataan ahli warisnya tersebut. Dalam hal ini Alm Ny RI dapat dikatakan tidak cakap melakukan perbuatan hukum dikarenakan kondisi Alm Ny RI yang sakit dan apabila melakukan suatu perbuatan hukum harus atas persetujuan ahli warisnya. Pasal 39 ayat (1) UUJN menuliskan bahwa Penghadap harus memenuhi syarat sebagai penghadap, antara lain paling rendah berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Penggugat yang merupakan anak dan ahli waris dari Alm Ny RI meminta Pengadilan Negeri Medan untuk membatalkan Akta Hibah No 4 tanggal 15 Mei 2004 yang dibuat oleh Tergugat II karena telah merugikan Penggugat selaku ahli waris Alm Ny RI.

Pertimbangan hakim dikatakan bahwa dalam surat pernyataan yang menjadi dasar pembuatan Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 tidak menyebutkan persetujuan Penggugat untuk menyetujui pemberian hibah rumah Alm Ny RI kepada Tergugat I dan dalam Akta Hibah No.4 tanggal 15 Mei 2004 ternyata tidak menjelaskan isi pernyataan dari surat pernyataan tersebut. Hal ini dapat disimpulkan Tergugat II salah dalam menafsirkan isi surat pernyataan tersebut dan kurang berhati-hati terhadap penyusunan akta yang dibuatnya. Oleh karena itu, penting bagi seorang notaris untuk memahami tentang landasan hukum atas akta yang dibuatnya.

Bisa dibuat paragraf atau halaman baru karena berbeda topik dengan sub bab mengenai Anotasi Putusan Pengadilan Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini dibuat agar Masyarakat mengetahui lebih jelas kewenangan Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik. Notaris sebagai orang yang ahli atau pakar hukum yang dianggap mengetahui dan mengerti mengenai peraturan perundang-undangan dan oleh karena itu sudah seharusnya seorang Notaris membuat suatu penyuluhan hukum, kepada Masyarakat mengenai akta dan perjanjian serta akibatnya di kemudian hari. Jabatan seorang Notaris merupakan suatu tanggung jawab yang besar dan dalam buku ini mencakup tentang Kewenangan Pengadilan dalam perkara yang melibatkan beberapa jenis akta atau perjanjian yang dibuat oleh Notaris, seperti contoh Perjanjian Perkawinan, Kedudukan Anak Luar Kawin, Perjanjian Nominee, Jual Beli Tanah yang belum dikonversi, Pembuktian Hak Atas Tanah yang belum dikonversi, Pembuktian Hak Atas Tanah yang belum bersertifikat, Pembatalan Akta Jual Beli yang tidak didaftarkan, Pembatalan Akta Sewa Menyewa Akibat Subjek Hukum Tidak Cakap, Etika Notaris yang Dipailitkan, Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Protokol Notaris, Notaris sebagai Pihak Pelapor Dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang, Pentingnya Memperlihatkan Dokumen Asli Pada saat Penandatanganan Akta Sewa Menyewa, dan Konsekuensi Kurangnya Pemahaman mengenai Pembuatan Akta Autentik. Oleh karena itu, Notaris dan PPAT dalam menjalankan setiap pekerjaannya dituntut untuk selalu berhati-hati, karena suatu perjanjian atau akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT tersebut mempunyai akibat hukum bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Notaris dan PPAT juga dituntut untuk selalu teliti dan berhati-hati dalam membuat Akta maupun Perjanjian agar meminimalisir terjadi sengketa antara para pihak di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Afifah, Kunni. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya". *Lex Renaissance*, Vol. 2, No. 1 (Januari 2017).
- Agustining. *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan dalam Perspektif Kepastian Hukum yang Berkeadilan*. (Pasuruan: Qiara Media, 2021).
- Asshiddiqie, Jimly dan M. Ali Safa'at. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. (Jakarta: Setjen & Kepaniteraan MK-RI, 2006).
- Bachrudin, H. *Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta dan Bahasa Akta*. (PT Refika Aditama: Bandung, 2019).
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cetakan ke-4. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).
- Dharsana, I Made Pria. *Hukum Kenotariatan Indonesia*. (Bandung: CV Media Sains Indonesia, 2022).
- Djaja, Benny. *Perjanjian Kawin Sebelum, Saat, dan Sepanjang Perkawinan*. (Jakarta: Kencana, 2020).
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Gandasari, Bunga. "Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) dalam Hal Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing". (Tesis Magister, Universitas Diponegoro, 2016).
- H.R., Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).
- Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- _____. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019)*.
- _____. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)*.
- _____. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)*.
- Jened, Rahmi. *Teori dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung*, (Jakarta: Kencana, 2016).
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, (On-line), tersedia di <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Tanggung%20jawab> (8 Agustus 2022).
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*. (Jakarta: Ichtar van Hoeve, 2000).
- Kolopaking, Anita D.A. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah*. (Bandung: Alumni, 2013).
- Kusumohamidjojo, Budiono. *Teori Hukum, Dilema antara Hukum dan Kekuasaan*. (Bandung: Yrama Widya, 2016).
- Marzuki, Pieter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009).
- Masriani, Yulies Tiena. *Kode Etik Jabatan Notaris, Penerapan dan Penegakannya, Moral dan Etika Notaris dalam Menjalankan Jabatan Sebagai Pejabat Umum-Hukum Kenotariatan*. (Bandung : CV Media Sains Indonesia, 2022).
- Miru, Ahmad. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Cetakan ke-8. (Depok: Rajawali Pers, 2018).
- Prawirohamidjojo, Soetojo. *Pluralisme dalam Perundang-undangan Perkawinan di Indonesia*. (Surabaya: Airlangga University Press, 1986).
- Priyatno, Dwidja. *Kebijakan Legislasi tentang Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi di Indonesia*. (Bandung: Utomo, 2004).

- Rachmadsyah, Shanti. “*Hukum Perjanjian*”. www.hukumonline.com (3 Agustus 2022).
- Rahardjo, Satijipto. *Ilmu Hukum*. (Bandung: PT. Citra aditya Bakti, 2000).
- Rasjidi, Lili dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*. (Bandung: PT Remaja Rosda Karya, 1994).
- Rato, Dominikus. *Filsafat Hukum Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*. (Yogyakarta: Laksbang Preesindo, 2014).
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Cetakan Ke-3. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2017).
- Sing, Ko Tjay. *Hukum Perdata Jilid I Hukum Keluarga (Diktat Lengkap)*. (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1981).
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju, 2011).
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).
- Sumardjono, Maria Sri Wulan. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. (Jakarta: Kompas, 2007).
- Tjandra, W. Riawan. *Hukum Administrasi Negara*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).
- Witanto, D.Y. *Hukum Keluarga Hak dan Kedudukan Anak Luar Kawin: Pasca Keluarnya Putusan MK tentang Uji Materiil UU Perkawinan*. (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2012).

BIODATA PENULIS

Dr. Benny Djaja, SH., SE., MM., Sp.N., MRE., M.Hum., M.Kn.

Penulis dilahirkan di Ulu Siau, Sulawesi Utara pada tanggal 22 Agustus tahun 1963, Penulis memulai Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Udayana lulus sebagai Sarjana Hukum, Pada saat yang sama, Penulis juga mengambil Pendidikan ke Fakultas Ekonomi Universitas Pendidikan Nasional di Denpasar, Bali dan lulus sebagai Sarjana Ekonomi pada tahun 1988. Penulis-pun kemudian melanjutkan pendidikannya ke jenjang Strata 2, dalam Program Studi Magister Managemen di Universitas Gadjah Mada di Yogyakarta sambil menempuh Pendidikan Program Studi Notariat di Fakultas Hukum Gadjah Mada Yogyakarta.

Selain itu, karena ketertarikan Penulis terhadap bidang Real Estate, Penulis pun menempuh Pendidikan Real Estate di Central Architectur of Urban Studies Jakarta pada tahun 2001 .**dan mendapat gelar Magister Real Estate.

Kemudian Penulispun melanjutkan Pendidikan di Universitas Tarumanegara dan lulus sebagai Magister Humaniora pada tahun 2002, dan melanjutkan kembali pendidikannya di bidang Notariat dan lulus sebagai Magister Kenotariatan dari Universitas Indonesia pada tahun

2003, dan melanjutkan Pendidikan sebagai Doktor Ilmu Hukum dari Universitas Padjajaran Bandung pada tahun 2009.

Saat ini, Penulis berprofesi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Barat dan juga sebagai Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta Barat.

Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.

Penulis dilahirkan di Indramayu, pada tanggal 7 Februari tahun 1967, Penulis memulai pendidikannya di Fakultas Hukum Universitas Trisakti pada tahun 1990, dan melanjutkan pendidikannya ke jenjang strata 2 di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Trisakti dan lulus pada tahun 1994 dengan gelar Magister Manajemen sambil menempuh Pendidikan Strata 2 juga di Universitas Tarumanagara dan mendapat gelar Magister Hukum pada tahun 1996. Setelah itu, Penulis melanjutkan Pendidikannya dengan melanjutkan ke jenjang Strata 3 di Universitas Indonesia dan memperoleh gelar Doktor Hukum. Lalu, Penulis mengembangkan pendidikannya di bidang Kenotariatan dan lulus sebagai Magister Kenotariatan pada tahun 2019.

Saat ini, Penulis berprofesi sebagai Dosen dan dengan mengemban jabatan sebagai Dekan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta Barat.

Crusita Laurensia, S.H., M.Kn.

Penulis dilahirkan di Bogor pada tanggal 16 November tahun 1995, Penulis memulai pendidikannya di Sekolah Dasar Strada Bina Mulia I pada tahun 2001, dan lulus pada tahun 2007, lalu penulis melanjutkan pendidikannya ke jenjang Sekolah Menengah

Pertama pada tahun 2007 dan lulus pada tahun 2010 di Sekolah Menengah Pertama Strada Pelita II, Kemudian Penulis melanjutkan pendidikannya ke Sekolah Menengah Atas Bunda Hati Kudus pada tahun 2010 dan lulus pada tahun 2013.

Setelah lulus dari Sekolah Menengah Atas, Penulis melanjutkan Pendidikan formalnya ke Universitas Tarumanagara dengan program studi Fakultas Hukum dan lulus sebagai Sarjana Hukum di tahun 2017. Kemudian, Penulis melanjutkan jenjang pendidikannya ke strata 2 di Universitas Tarumanagara dan lulus sebagai Magister Kenotariatan di tahun 2022.

Nada Salsabila, S.H., M.Kn., M.M.

Penulis dilahirkan di Tangerang pada tanggal 16 Maret tahun 1999, Penulis memulai pendidikannya pada tahun 2004 di Sekolah Dasar Negeri Gerendeng 2 dan lulus di tahun 2010, lalu Penulis melanjutkan pendidikannya ke jenjang Sekolah Menengah Pertama Negeri 7 Kota Tangerang dan lulus pada tahun 2013, Setelah itu, Penulis melanjutkan pendidikannya di Sekolah Menengah Kejuruan Farmasi Tangerang 1 pada tahun 2013 dan lulus pada tahun 2016.

Setelah lulus dari Sekolah Menengah Kejuruan, Penulis melanjutkan Pendidikan formalnya ke Universitas Tarumanagara, program studi Sarjana Hukum, dan lulus pada tahun 2020. Penulis lalu melanjutkan ke jenjang Strata 2 Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Tarumanagara, sambil menempuh Pendidikan Magister Manajemen di Universitas Mercu Buana yang masing-masing telah selesai pada tahun 2022 dan 2023.