

BAB III

KEABSAHAN AKTA KUASA MENJUAL YANG DIBUAT BERDASARKAN FOTOKOPI SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH DILAKUKAN PEMBATALAN MELALUI AKTA NOTARIS

3.1 Perjanjian

3.1.1 Pengertian Perjanjian

Menurut hukum, suatu perjanjian adalah bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah sumber dari perikatan dan dari perikatan itu mempunyai cakupan yang luas dari pada perjanjian. Di dalam hukum positif di Indonesia, perjanjian diatur dalam buku III BW mengenai perikatan yaitu di Pasal 1233-1864. Di dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara dijelaskan mengenai pengertian perjanjian yaitu suatu perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri kepada seseorang lain. Pengertian perjanjian menurut Subekti adalah seseorang berjanji kepada seseorang lain untuk melakukan sesuatu hal yang telah disepakatinya.¹³ Menurut Salim HS, perjanjian adalah hubungan hukum antara satu subjek dengan subjek lain mengenai harta kekayaan, yang menimbulkan hak dan kewajiban atas suatu prestasi yang ditimbulkan dari perjanjian itu.¹⁴ Unsur-unsur yang ada dalam hukum perjanjian adalah: adanya kaidah hukum, subjek hukum, adanya prestasi, kata sepakat, akibat hukum.

¹³ Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Vol. 7 No. 2, Desember 2018, hal. 110.

¹⁴ Salim MS, *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008. hal. 27. (Selanjutnya disebut Salim HS I)

Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak bersifat mengikat diantara mereka yang membuatnya. Kekuatan mengikat bagi para pihak dalam perjanjian itu kekuatan mengikatnya sama seperti undang-undang, hal ini tercantum dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

Pada kasus yang dibahas dalam tesis ini, diketahui bahwa adanya suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Perjanjian itu berbentuk pemberian kuasa antara seseorang dengan orang lain, yakni antara GP dan MAI serta SR dengan pembuatan akta kuasa jual nomor 03 tanggal 04 September 2014.

3.1.2 Syarat Sah Perjanjian

Undang-undang telah mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, syarat sah perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal ini dapat digunakan sebagai tolak ukur untuk menentukan apakah perjanjian yang dibuat para pihak sah dimata hukum atau tidak. Unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian ;
- c. Suatu hal tertentu ;
- d. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan.

Unsur pertama dalam suatu perjanjian yaitu sepakat. Arti sepakat dapat dipahami bahwa adanya kesesuaian kehendak, tujuan, dan keinginan diantara kedua belah pihak. Dalam unsur yang pertama ini, makna sepakat itu berarti tidak ada paksaan dari pihak lain dalam membuat perjanjian, para pihak menghendaki

sendiri terjadinya perjanjian, menentukan hal-hal yang diperlukan dalam membuat perjanjian tanpa adanya paksaan dari salah satu pihak.

Unsur kedua yaitu kecakapan. Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Tetapi, dalam Pasal selanjutnya yaitu Pasal 1330 KUHPerdara dijelaskan mengenai siapa saja yang dianggap tidak cakap menurut hukum yaitu :

1. Orang yang belum dewasa. Dewasa menurut hukum di Indonesia diatur dalam KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. Kedua undang-undang ini memiliki perbedaan usia dalam menentukan dewasa seseorang. Dalam Pasal 330 KUHPerdara dewasa adalah seseorang yang telah berumur 21 tahun. Sedangkan dalam Pasal 47 dan Pasal 50 seseorang dianggap dewasa apabila telah berusia 18 tahun.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 433 KUHPerdara, yang dimaksud dengan orang yang berada dibawah pengampuan adalah :

“Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.”
3. Orang-orang perempuan dalam pernikahan. Setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 31 ayat (2) maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum.

Unsur ketiga dalam perjanjian adalah adanya suatu hal tertentu. Yang dimaksud dengan “hal tertentu” adalah adanya objek atau benda yang diperjanjikan yang sudah pasti dapat ditentukan dan dapat diperdagangkan (Pasal 1332-1333 KUHPerdara. Pengertian benda tercantum dalam ketentuan Pasal 499 KUHPerdara, menurut Pasal ini yang dimaksud dengan benda adalah segala hal yang dapat menjadi hak milik. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata benda dapat digolongkan sebagai : benda berwujud, benda tidak berwujud, barang bergerak dan yang tidak bergerak, barang yang dapat dipakai habis dan yang tidak dapat dipakai habis, barang yang sudah ada dan yang akan ada, barang yang ada dalam perdagangan dan diluar perdagangan, barang yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi.¹⁵

Unsur keempat adalah suatu sebab yang halal. Hal ini dapat diartikan bahwa dalam membuat suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (Pasal 1335 *jo* 1337 KUHPerdara). Yang dimaksud dengan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang adalah dalam membuat perjanjian isi didalamnya harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Sedangkan mengenai kesusilaan, tolak ukur untuk menentukan batas-batas kesusilaan sangat sulit dilakukan, karena masyarakat memiliki penilaian atau pandangan sendiri mengenai kesusilaan dan hal ini dapat saja berubah seiring dengan perkembangan zaman. Mengenai ketertiban umum, dapat dipahami bahwa dalam membuat suatu perjanjian harus tetap berada dalam koridor yang seharusnya, yakni tidak melanggar ketertiban

¹⁵ Ny Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1973, hal. 19.

umum yang sudah ditentukan. Ketertiban umum yang dimaksud adalah tidak mengganggu keamanan dan kesejahteraan masyarakat.¹⁶

Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut dibagi menjadi dua yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Yang termasuk syarat subjektif adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat perjanjian sedangkan yang dimaksud syarat objektif adalah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal atau diperbolehkan. Agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah menurut hukum maka harus memenuhi semua syarat subjektif dan objektif, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka dapat berakibat perjanjian itu dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Apabila para pihak dalam perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka dapat berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan dapat dibatalkan adalah tidak adanya akibat hukum dari suatu perbuatan hukum sejak hal tersebut dibatalkan, akta yang dibatalkan masih mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak sampai ada putusan pengadilan yang membatalkannya. Sedangkan apabila tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dapat dikatakan tidak pernah dilakukan perbuatan hukum tersebut. Batal demi hukum berarti perbuatan tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut. Pembatalan tersebut berdasarkan putusan pengadilan.¹⁷

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku (Standar), perkembangannya di Indonesia*. Bandung: Alumni, 1980, hal. 21

¹⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bandung, 2007, hal. 363-389

Dalam kasus ini pembuatan akta kuasa menjual nomor 03 tanggal 04 September 2014 adalah suatu perjanjian, hal ini karena dengan adanya akta itu timbul suatu prestasi serta hak dan kewajiban bagi para pihak. Oleh karena itu sudah seharusnya pembuatan akta tersebut harus memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, baik syarat subjektif maupun syarat objektif yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian ;
- c. Suatu hal tertentu ;
- d. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan.

Unsur yang pertama adalah sepakat. Dalam kasus ini kesepakatan telah tercapai diantara para pihak, hal ini diketahui berdasarkan fakta yang ada bahwa Akta kuasa menjual tersebut digunakan sebagai sarana untuk menghapus piutang milik MAI dan SR kepada GP. Dalam premis akta tersebut tercantum bahwa GP telah menjual sebagian tanah kepada MAI dan SR dan telah dibayar lunas oleh MAI dan SR dengan perjanjian untuk pengurusan balik nama dan pemecahan dilakukan dalam waktu 3 bulan setelah tanda tangan akta kuasa jual tersebut.

Unsur yang kedua yaitu cakap. Dalam kasus ini, para pihak dianggap cakap hukum, karena berdasarkan fakta dalam kasus ini baik GP, MAI, dan SR diketahui telah dewasa dan tidak berada dalam pengampuan. Dengan terpenuhinya kedua unsur ini maka dapat disimpulkan bahwa syarat subjektif telah terpenuhi.

Unsur ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Hal tertentu yang dimaksud dalam unsur ini adalah objek berupa benda atau jasa dan dapat ditentukan secara

pasti jenisnya dan dapat diperdagangkan. Dalam kasus ini, objek tersebut berupa tanah seluas 5.455 m² yang berlokasi di Perumahan Taman Griya Komplek Villa Paradise Loft dengan bukti kepemilikan yakni sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA. Objek tersebut termasuk benda, yaitu benda tak bergerak.

Unsur yang keempat yaitu suatu sebab yang halal. Hal ini dapat diartikan bahwa dalam membuat suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (Pasal 1335 *jo* 1337 KUHPerdara). Dalam kasus ini, perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak bertentangan dengan ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 1335 *jo* 1337 KUHPerdara yang berbentuk akta kuasa menjual nomor 03 tanggal 04 September 2014.

Syarat sahnya perjanjian diwujudkan dalam suatu akta Notaris, syarat subjektif berada di awal akta dan syarat objektif di badan akta sebagai isi akta. Unsur yang ketiga dan keempat dalam syarat perjanjian adalah syarat objektif, oleh karena dalam perjanjian yang dibuat para pihak sudah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif maka perjanjian itu sah menurut hukum.

3.2 Akta Notaris

3.2.1. Pengertian Akta Notaris

Akta adalah suatu produk hukum yang dikeluarkan pejabat. Pejabat yang dimaksud adalah seperti pejabat catatan sipil, juru sita, pejabat lelang, Notaris dan lain sebagainya. Dalam pembahasan pada sub bab ini, hanya dibahas mengenai akta yang dibuat oleh Notaris. Pengertian akta secara umum dipaparkan oleh

Sudikno Mertokusumo, ia berpendapat bahwa akta adalah dasar dari sebuah perbuatan hukum seseorang yang didalamnya memuat peristiwa, tanda tangan pejabat yang berwenang yang dapat dijadikan sebagai suatu alat bukti yang sah.¹⁸

Pengertian Akta Notaris dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Akta notaris mempunyai 2 (dua) bentuk, yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah akta yang bentuknya dibuat sesuai dengan undang-undang yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang ditempat pembuatan akta tersebut. dalam pembuatan akta ini, prosesnya dilakukan langsung dihadapan pejabat yang bersangkutan, yaitu Notaris. Akta otentik ini adalah suatu bukti yang sah karena merupakan alat bukti yang sempurna, semua isi dalam akta dianggap benar hingga ada yang membuktikan sebaliknya.

Bentuk akta Notaris selanjutnya adalah akta dibawah tangan, untuk akta ini ada dua macam yang pertama, akta ini tidak dibuat dihadapan Notaris secara langsung. Dalam pembuatannya, para pihak membuat sendiri mulai dari isi dan bentuk perjanjian itu lalu membawa dokumen tersebut ke Notaris untuk selanjutnya dilakukan pencatatan terhadap akta dibawah tangan tersebut dalam buku khusus. Dan yang kedua, akta bawah tangan yang dilegalisasi Notaris, penandatanganan dokumen ini dilakukan langsung dihadapan Notaris tetapi dalam

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kedelapan, Yogyakarta: Liberty, 2009, hal. 151.

proses pembuatannya tidak melibatkan Notaris. Isi dari perjanjian itu dibuat dan ditentukan sendiri oleh para Pihak. Pembuatan akta ini bertujuan untuk menjamin keabsahan dan kepastian tanggal dilakukan tanda tangan itu.¹⁹

3.2.2 Fungsi Akta Notaris

Suatu akta yang dibuat oleh Notaris, setidaknya memiliki dua fungsi yaitu akta tersebut mempunyai fungsi formil dan sebagai alat bukti. Akta dapat mempunyai fungsi formil artinya untuk lengkapnya suatu perbuatan hukum harus dilakukan dengan sebuah akta. Dalam Pasal 1610, 1767, dan 1851 KUHPerdara adalah salah satu contoh perbuatan hukum yang dalam pelaksanaannya wajib menggunakan akta sebagai syarat formil.²⁰

Fungsi akta selanjutnya adalah sebagai alat bukti. Akta yang dapat dijadikan sebagai alat bukti adalah akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik adalah bukti yang sempurna yang isinya dianggap benar hingga ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Dalam Pasal 1870 KUHPerdara, dijelaskan bahwa “Suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”. Sedangkan untuk akta dibawah tangan dapat dijadikan alat bukti apabila para pihak mengakuinya dan tidak ada

¹⁹ Ira Koesoemawati, Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009, hal. 85-87

²⁰ Umar Ma'ruf, Dony Wijaya, *Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume II No.3 September – Desember 2015, hal. 301.

penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sama dengan akta otentik.²¹

3.2.3. Syarat Sah Akta Notaris

Suatu akta yang telah dibuat oleh Notaris, haruslah memenuhi ketentuan-ketentuan yang sudah ditentukan oleh undang-undang agar akta tersebut dapat dianggap sebagai akta yang sah. Mengenai syarat akta otentik dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon yakni, suatu akta dapat dianggap otentik apabila memenuhi dua syarat yaitu :²²

1. di dalam bentuk yang telah ditetapkan undang-undang (bentuknya baku) ;
2. dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum.

Sedangkan dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dijabarkan syarat-syarat sah akta Notaris, unsur-unsur dari Pasal tersebut adalah :

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum ;
2. Akta itu dibuat dalam bentuk yang telah ditetapkan undang-undang ;
3. Pejabat umum yang membuat akta itu haruslah yang mempunyai wewenang.

²¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama : Bandung, 2017, hal. 48.

²² Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama : Bandung, 2017, hal.56

Pada unsur yang pertama, akta yang dibuat oleh Notaris biasa dikenal dengan Akta Berita Acara atau Akta Relas. Dalam pembuatan akta ini, para pihak meminta Notaris untuk melihat segala perbuatan hukum yang terjadi didepannya untuk kemudian diuraikan ke dalam suatu akta Notaris. Sedangkan akta yang dibuat dihadapan Notaris dikenal dengan Akta Pihak, dalam pembuatan akta ini pernyataan para pihak dinyatakan dihadapan Notaris untuk kemudian dituangkan dalam bentuk akta Notaris. Dari kedua macam akta ini yang menjadi poin penting dalam pembuatannya adalah adanya keinginan atau kehendak dari para pihak, apabila hal ini tidak ada, maka akta tersebut tidak dapat diwujudkan.²³

Setelah uraian mengenai dua macam akta tersebut apabila dikaitkan dengan kasus yang dibahas dalam tesis ini, maka akta kuasa menjual yang dibuat oleh para pihak adalah salah satu jenis akta pihak, karena akta tersebut dibuat langsung dihadapan Notaris, yang mana para pihak mempunyai kehendak atau keinginan untuk menghapus piutang milik MAI dan SR kepada GP. Dalam premis akta tersebut tercantum bahwa GP telah menjual sebagian tanah kepada MAI dan SR dan telah dibayar lunas oleh MAI dan SR dengan perjanjian untuk pengurusan balik nama dan pemecahan dilakukan dalam waktu 3 bulan setelah tanda tangan akta kuasa jual tersebut.

Unsur yang kedua adalah Akta itu dibuat dalam bentuk yang telah ditetapkan undang-undang. Dalam pembuatan akta Notaris, bentuknya sudah

²³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama : Bandung, 2017, hal. 57.

ditetapkan secara baku dalam ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yaitu sebagai berikut :

(1) Setiap Akta terdiri atas:

- a. awal Akta atau kepala Akta;
- b. badan Akta; dan
- c. akhir atau penutup Akta.

(2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:

- a. judul Akta;
- b. nomor Akta;
- c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

(3) Badan Akta memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

(4) Akhir atau penutup Akta memuat:

- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat

(1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);

- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Pasal 38 ayat (3) UUJN ini berkaitan dengan komparisi yang merupakan bagian yang penting dalam suatu akta Notaris. Komparisi mempunyai fungsi penting yaitu untuk :²⁴

- a. Menerangkan identitas para pihak yang membuat perjanjian/akta;
- b. Menjelaskan dalam kedudukan apa yang bersangkutan bertindak;
- c. Menerangkan berdasarkan apa kedudukannya tersebut;
- d. Mengetahui bahwa para pihak mempunyai kecakapan dan kewenangan melakukan tindakan hukum yang dituangkan di dalam isi akta;
- e. Yang bersangkutan mempunyai hak untuk melakukan tindakan yang dinyatakan dalam penulisan akta.

Penguraian komparisi sangatlah penting, dalam membuat komparisi perlu ketelitian dan kehati-hatian karena apabila ada kesalahan dalam penulisan komparisi maka akan berakibat terhadap akta yang telah dibuat, oleh karena itu

²⁴ I.G.Rai Widjaya, *Merancang Suatu Contract Drafting Teori dan Praktik*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2003, hlm. 106-107.

para pihak yang tercantum di dalam akta haruslah mereka yang cakap dan berwenang melakukan perbuatan hukum seperti yang tercantum dalam akta.²⁵

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, kasus yang dibahas dalam tesis ini belum memenuhi ketentuan Pasal 38 ayat (3) UUJN tersebut. Berdasarkan fakta hukum, diketahui bahwa GP selaku penjual dan MAI dan SR selaku pembeli yang berniat akan membuat Akta Kuasa Jual dengan membawa kelengkapan yakni:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 30 tanggal 20 November 2012 antara GP dengan PT. NUANSA BALI UTAMA.
2. Akta Kuasa Menjual Nomor 31 tanggal 20 November 2012, yang isinya pemberian kuasa PT. NUANSA BALI UTAMA kepada GP untuk menjual sebidang tanah.
3. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7062/Kelurahan Benoa, dalam sertifikat tersebut tertulis bahwa pemilik tanah adalah PT. NUANSA BALI UTAMA.

Tiga dokumen diatas dibawa oleh GP untuk membuat Akta Kuasa Menjual, yang mana PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut sebelumnya telah dibatalkan antara PT. NUANSA BALI UTAMA dengan GP dengan suatu Akta Pembatalan Nomor 5 dan Akta Pencabutan Kuasa Nomor 6 tanggal 04 Juli 2014. Yang berarti GP bukan pihak yang berwenang di dalam akta, sehingga apabila dikaitkan dengan Pasal 38 ayat (3) huruf b UUJN yang harus memuat “keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap” identitas dari GP seharusnya tidak

²⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.106.

bisa dicantumkan dalam badan akta, karena tidak ada surat kuasa yang menjadi alas hak GP untuk melakukan perbuatan hukum yang tercantum didalam akta itu, sehingga tidak bisa memuat seperti ketentuan Pasal 38 ayat (3) huruf b UUJN. Akibat dari pelanggaran dalam Pasal ini, maka menurut Pasal 41 UUJN akta kuasa menjual Nomor 03 tanggal 14 September 2014 tersebut menjadi akta dibawah tangan.

Unsur yang ketiga adalah pejabat umum yang membuat akta itu haruslah yang mempunyai wewenang. Wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal sebagaimana yang diuraikan Habib Adjie yakni :²⁶

a. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuatnya.

Notaris dalam membuat suatu produk hukum yaitu akta, harus dilandasi dengan adanya kewenangan yang melekat pada dirinya, karena wewenang itulah suatu batasan bagi Notaris untuk boleh atau tidak melakukan sesuatu. Dalam hal pembuatan akta, itu merupakan wewenang yang umum bagi seorang Notaris sebagai pejabat publik. Wewenang seorang Notaris telah diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUJN, yaitu :

(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

²⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama : Bandung, 2017, hal. 66-71.

(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 perundangundangan.

Berkaitan dengan kasus yang dibahas dalam thesis ini, maka dapat dipahami bahwa pembuatan akta kuasa menjual oleh KNA adalah sudah benar kewenangannya dalam pembuatan akta itu. KNA adalah seorang Notaris dibuktikan dengan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-585.HT.03.01 Tahun 2002 tanggal 25 Maret 2002 tentang pengangkatan Notaris. Pembuatan akta kuasa menjual dalam kasus ini bukan merupakan kewenangan pejabat umum yang lainnya, melainkan kewenangan Notaris.

b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Seorang Notaris dalam melakukan pekerjaannya boleh membuat akta bagi siapa saja yang membutuhkannya, akan tetapi undang-undang sudah memberikan batasan bagi Notaris untuk tidak membuat akta bagi para pihak yang masih merupakan keluarga dari Notaris tersebut yang diatur dalam Pasal 52 UUJN.

Berdasarkan fakta hukum yang ada dalam kasus ini, diketahui bahwa para pihak yakni GP selaku penjual serta MAI dan SR selaku pembeli bukan merupakan keluarga dari Notaris KNA, sehingga dapat disimpulkan bahwa Notaris KNA masih berwenang untuk membuat akta kuasa menjual yang diminta oleh para pihak

c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat.

Mengenai poin yang ketiga ini, undang-undang telah mengatur di Pasal 18 dan Pasal 19 UUJN. Pasal ini mengatur tentang tempat dan kedudukan Notaris dalam melakukan jabatannya. Wilayah jabatan Notaris adalah seluruh provinsi dengan tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota. Berkaitan dengan hal tersebut, diketahui bahwa Notaris KNA yaitu Notaris dengan wilayah jabatan di Kabupaten Badung, Bali membuat akta kuasa menjual nomor 03 tanggal 04 September 2014 yang dibuat di kantornya di Jalan Nakula Nomor 8 Legian Kuta Badung yang merupakan wilayah jabatan dari Notaris KNA.

d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Pada poin keempat ini, artinya seorang Notaris dalam melakukan pekerjaannya harus dalam keadaan aktif, yang berarti Notaris tersebut tidak boleh dalam keadaan sedang cuti, sakit, atau berhalangan sementara. Berkaitan dengan poin keempat ini, pada kasus Notaris KNA merupakan Notaris yang masih aktif dalam jabatannya, ia tidak dalam keadaan cuti, sakit, atau berhalangan sehingga berwenang untuk membuat akta kuasa menjual itu.

3.3 Tentang Kebatalan dan Pembatalan

Pengertian kata “batal” apabila ditinjau dari KBBI, memiliki makna tidak berlaku atau tidak sah. Sedangkan membatalkan artinya menyatakan batal (tidak sah). Maka dapat disimpulkan arti dari membatalkan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan.²⁷

Dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai kebatalan dan pembatalan Pasal 1446 - Pasal 1456 dalam buku III, Bagian Kedelapan, Bab IV KUHPerdara mengatur hanya sebagian dari kebatalan, yaitu perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap menurut hukum, diantaranya anak yang dibawah umur, seseorang dibawah pengampuan dan cacat kehendak. Yang dimaksud dengan cacat kehendak adalah adanya penyebab tertentu seperti adanya paksaan, kekeliruan, tipuan, dan penyalahgunaan keadaan.²⁸

Istilah mengenai “batal” dikenal dalam hukum perjanjian, ada dua yaitu dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Keduanya adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat subjektif dan objektif dalam suatu perjanjian. Jika syarat subjektif dalam suatu perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atas permintaan para pihak yang berkepentingan. Sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka terhadap perjanjian itu dapat berakibat batal demi hukum, hal ini tidak memerlukan adanya permintaan para pihak, suatu perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum dianggap tidak pernah ada. Perjanjian itu

²⁷ <http://kbbi.web.id/>, di akses pada tanggal 15 Juli 2022.

²⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal. 367-368.

dianggap tidak pernah dibuat oleh para pihak sehingga tidak ada dasar atau alasan bagi para pihak untuk menuntut atau mengajukan gugatan terhadap perjanjian itu.

Selanjutnya apabila kebatalan dan pembatalan dikaitkan dengan suatu produk hukum yaitu akta Notaris, maka kebatalan dan pembatalan terhadap akta Notaris dapat ditinjau dari dua undang-undang, yaitu dapat ditinjau dari KUHPerdara dan UUJN. Apabila ditinjau dari KUHPerdara kebatalan dan pembatalan terhadap akta Notaris terdapat dalam ketentuan Pasal 1320. Sedangkan apabila ditinjau dari ketentuan UUJN, dasar hukum akta Notaris batal demi hukum adalah Pasal 84 UUJN, yaitu :

“Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris”.

Penentuan untuk suatu akta Notaris dapat dikatakan sebagai akta di bawah tangan, atau menjadi akta batal demi hukum dapat dilihat dari dua hal, yakni :²⁹

1. Adanya pasal-pasal tertentu yang mengatur mengenai pelanggaran terhadap Notaris, maka akta tersebut menjadi akta di bawah tangan.
2. Jika tidak disebutkan secara tegas dalam pasal tersebut, maka pasal lainnya yang melanggar ketentuan dalam Pasal 84 UUJN termasuk kedalam akta batal demi hukum.

Penyebab dari Akta Notaris yang batal atau batal demi hukum atau mempunyai kekuatan di bawah tangan adalah karena tidak terpenuhinya syarat-syarat tertentu yang sudah ditentukan oleh undang-undang, tanpa adanya keterlibatan pihak lain maka dapat menjadi batal. Oleh karena itu, kebatalan

²⁹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hal. 66-67.

bersifat pasif. Sedangkan istilah pembatalan bersifat aktif, hal ini karena untuk dapat terjadinya suatu pembatalan memerlukan tindakan hukum dari para pihak. Dalam hal ini meskipun tidak ada pelanggaran terhadap syarat-syarat yang sudah ditentukan namun apabila para pihak menghendaki untuk membatalkan perjanjian itu dengan suatu alasan tertentu maka perjanjian itu dapat batal atas keinginan para pihak. Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

Kebatalan Akta Notaris	Pembatalan Akta Notaris
1. Dapat dibatalkan	1. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
2. Batal demi hukum	2. Dibuktikan dengan asas praduga sah.
3. Mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan	

Berdasarkan uraian diatas, dapat dipahami bahwa apabila untuk menentukan suatu akta Notaris dapat dinyatakan sebagai akta yang batal demi hukum hanya berdasarkan ketentuan Pasal 1335, 1336, 1337 KUHPerdara, maka penggunaan istilah batal demi hukum untuk akta Notaris karena melanggar Pasal 84 UUJN menjadi tidak tepat, karena sangat tidak mungkin seorang Notaris membuat akta yang tidak memenuhi syarat objektif.³⁰ Dalam kasus ini, ada seorang Notaris yang melakukan kelalaian dengan membuat akta kuasa

³⁰ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hal.80.

menjual yang dasar untuk pembuatan akta itu sebelumnya telah dibatalkan antara PT. NBU dengan GP dengan suatu Akta Pembatalan Nomor 5 dan Akta Pencabutan Kuasa Nomor 6 tanggal 04 Juli 2014 yang berarti pembatalan akta tersebut dibatalkan oleh para pihak.

3.4 Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta

3.4.1. Tanggung Jawab dari Segi Hukum Administrasi

Dalam bahasa latin kata administrasi dikenal dengan sebutan “*administrare*” yang berarti *to manage*. Derivasinya menjadi “*administratio*” yang berarti *besturing* atau pemerintahan.³¹ Sedangkan dalam KBBI, administrasi diartikan sebagai : pertama, usaha dan kegiatan yang meliputi penetapan tujuan serta penetapan cara-cara penyelenggaraan pembinaan organisasi; kedua, usaha dan kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan serta mencapai tujuan; ketiga, kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan pemerintahan; keempat, kegiatan kantor dan tata usaha.³² Dalam penelitian ini administrasi merujuk pada pengertian yang ketiga yaitu kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan pemerintahan. Hal ini karena Notaris merupakan pejabat publik yang menyelenggarakan sebagian dari tugas pemerintahan di bidang hukum perdata.

³¹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 28

³² <http://kbbi.web.id/>, di akses pada tanggal 15 Juli 2022

Notaris sebagai pejabat publik mempunyai kewenangan tertentu untuk membedakan Notaris dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. Produk hukum yang dikeluarkan oleh seorang Notaris adalah akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Sehingga akta otentik yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final serta tidak menimbulkan akibat hukum karena akta dibuat atas keinginan para pihak. Apabila ada suatu permasalahan atau sengketa penyelesaiannya melalui pengadilan umum (negeri).

Sedangkan pejabat publik dalam bidang pemerintahan produk hukumnya adalah Surat Keputusan atau Ketetapan yang terikat dalam ketentuan Hukum Administrasi Negara yang memenuhi syarat penetapan bersifat konkret, individual, dan final yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata yang diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara.³³

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus tunduk dan patuh terhadap ketentuan yang sudah ditentukan UUJN. Tanggung jawab dari segi administrasi dikenakan terhadap Notaris yang melanggar Pasal-Pasal tertentu dalam UUJN, yaitu Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1)

³³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama : Bandung, 2017, hal.31.

huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat; atau
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.

Sanksi-sanksi tersebut berlaku secara berjenjang, yakni mulai dari teguran lisan hingga pemberhentian tidak hormat³⁴. Dalam pasal 85 UUJN tidak semua jenis sanksi yang ada dalam Pasal tersebut adalah sanksi administratif, hal ini karena sanksi administratif mempunyai karakteristik berupa adanya paksaan dari pemerintah dan yang termasuk sanksi administratif dalam Pasal 85 UUJN adalah:³⁵

- a. Pemberhentian Sementara, sanksi ini bertujuan agar Notaris tidak menjalankan tugas serta jabatannya untuk sementara waktu.
- b. Pemberhentian dengan Hormat, Notaris diberhentikan dengan hormat karena suatu alasan-alasan tertentu yang tercantum dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) UUJN, yakni : meninggal dunia, telah berumur 65 tahun, permintaan sendiri, tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk

³⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hal. 109.

³⁵ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hal. 115-116.

melaksanakan tugas dan jabatan secara terus menerus lebih dari 3 tahun, merangkap jabatan sebagaimana yang dimaksud Pasal 3 huruf g.

- c. Pemberhentian tidak hormat, Notaris diberhentikan tidak hormat berdasarkan ketentuan Pasal 13 UUJN yakni karena telah dipenjara selama 5 tahun berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam kasus yang dibahas dalam thesis ini, Notaris KNA dalam putusan 20 PK/Pid/2020, dibebaskan oleh Hakim karena hakim menganggap kelalaian yang dilakukan Notaris KNA dalam proses pembuatan akta kuasa menjual tersebut adalah kesalahan administratif. Dalam menjalankan jabatannya Notaris KNA dapat disimpulkan tidak melaksanakan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, isi Pasal tersebut adalah : “dalam menjalankan jabatannya Notaris bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Apabila berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a, dapat disimpulkan Notaris KNA dalam menjalankan tugas dan jabatannya untuk membuat akta kuasa menjual untuk kliennya tidak seksama. Notaris KNA dianggap kurang teliti dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sebagai seorang Notaris untuk mengecek kembali dasar perikatan yang digunakan dalam pembuatan akta kuasa jual

tersebut. Notaris dalam menjalankan prinsip kehati-hatian dituntut sebagai berikut.³⁶

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya dalam menjalankan jabatannya untuk membuat suatu akta, seorang Notaris harus membuatnya sesuai dengan ketentuan UUJN sehingga akta tersebut memenuhi kehendak hukum dan mengkonstartir kepentingan para pihak.
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya Notaris harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
- c. Berdampak positif, artinya akta yang telah dibuat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik.

Berkaitan dengan prinsip kehati-hatian yang harus dimiliki seorang Notaris, dalam menerima suatu pekerjaan dari seorang klien ada baiknya bagi seorang Notaris untuk menggali informasi secara mendalam dan detail mengenai keterangan-keterangan, bukti surat yang diberikan oleh klien agar akta yang dibuat menjadi sempurna, tidak menjadi akta yang cacat hukum sehingga dapat melindungi kepentingan para pihak. Apabila seorang Notaris merasa ragu atas keterangan-keterangan dan bukti surat yang diajukan klien untuk pembuatan akta maka Notaris wajib dan berhak untuk menolak pembuatan akta itu agar tidak terjadi kerugian pada Notaris itu sendiri maupun pihak yang berkepentingan dikemudian hari. Tetapi hal ini tidak dilakukan oleh Notaris KNA, meskipun GP sebagai klien datang dengan hanya membawa fotokopi sertifikat Hak Guna Bangunan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 30 tanggal 20 November 2012 antara GP dengan PT. NUANSA BALI UTAMA, dan Akta Kuasa Menjual

³⁶ Denny Saputra, Sri Endah Wahyuningsih, *Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/Ppat Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik*, JURNAL AKTA, Vol. 4 No. 3 September 2017, hal. 351.

Nomor 31 tanggal 20 November 2012, yang isinya pemberian kuasa PT. NUANSA BALI UTAMA kepada GP untuk menjual sebidang tanah, yang mana untuk PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut sebelumnya telah dilakukan pembatalan sehingga alas hak ini sudah tidak berlaku dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar perjanjian, Notaris KNA tetap membuat akta kuasa menjual untuk GP.

Selain melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a, Notaris KNA juga melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN, dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa seorang Notaris berkewajiban untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang jabatan Notaris, kecuali ada alasan untuk menolak. Mengenai hal ini dijelaskan lebih lanjut dalam penjelasan Pasal tersebut, bahwa salah satu alasan untuk menolak adalah karena salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan. Dalam kasus di tesis ini, diketahui bahwa memang ada salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, yaitu GP karena identitas dari GP seharusnya tidak bisa dicantumkan dalam badan akta, karena tidak ada surat kuasa yang menjadi alas hak GP untuk melakukan perbuatan hukum yang tercantum didalam akta itu.

Selanjutnya, dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN dijelaskan bahwa Notaris wajib memberikan pelayanan, maka pelayanan yang dimaksud itu salah satunya adalah membuat akta untuk para pihak yang membutuhkan. Dalam pembuatan akta oleh Notaris, Notaris mempunyai beberapa kewenangan yang

tercantum di dalam Pasal 15 UUJN. Apabila Pasal tersebut dikaitkan dengan kasus yang dibahas dalam thesis ini, Notaris KNA tidak menjalankan kewenangannya sebagai seorang Notaris sesuai Pasal 15 ayat (2) huruf d UUJN, yaitu : “melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya”. Di dalam pembahasan kasus ini diketahui bahwa dalam pembuatan akta tersebut hanya berdasarkan fotokopi sertifikat Hak Guna Bangunan saja, yang berarti Notaris KNA tidak melakukan pencocokan dengan sertifikat aslinya yang merupakan kewenangan seorang Notaris. Maka akibat dari tindakannya tersebut yang melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a dan huruf e UUJN Notaris dikenakan sanksi sesuai yang tercantum dalam Pasal 85 UUJN.

3.4.2. Tanggung Jawab dari Segi Hukum Perdata

Tanggung jawab dari segi hukum perdata dibebankan kepada seseorang apabila terjadi kerugian materil maupun immateriil. Begitupun dengan seorang Notaris, apabila dalam menjalankan tugas serta jabatannya ia melakukan sesuatu hal yang dapat mengakibatkan kerugian terhadap orang lain atas akta yang dibuatnya, maka ia dapat dituntut ganti rugi oleh para pihak yang merasa dirugikan atas perbuatan Notaris tersebut.

Sanksi perdata untuk Notaris diatur dalam ketentuan Pasal 84 UUJN, Notaris dapat dikenai sanksi perdata apabila melanggar Pasal-Pasal berikut ini : Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 UUJN. Pelanggaran yang dilakukan

oleh Notaris terhadap Pasal-Pasal tersebut diatas menyebabkan akta yang dibuatnya menjadi akta dibawah tangan dan akta batal demi hukum, oleh karena itu para pihak dapat menuntut kerugian berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Tuntutan terhadap Notaris ini didasarkan oleh hal-hal berikut :³⁷

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

Selanjutnya, sebelum Notaris dijatuhi tuntutan perdata maka harus dibuktikan bahwa .³⁸

1. Adanya kerugian ;
2. Antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari Notaris tersebut terdapat hubungan kausal ;
3. Pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.

Apabila dikaitkan dengan kasus yang dibahas dalam thesis ini, apabila para pihak dalam pembuatan akta kuasa jual merasa dirugikan maka para pihak dapat melakukan penuntutan kerugian berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

³⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hal.103-104

³⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hal. 104.

3.4.3. Tanggung Jawab dari Segi Hukum Pidana

Dalam peraturan yang mengatur tentang jabatan Notaris yaitu UUJN tidak satupun dalam ketentuan Pasalnya mengatur tentang hukuman pidana bagi Notaris. Dalam praktik suatu tindakan hukum yang dilakukan Notaris apabila hal itu termasuk pelanggaran, Notaris dapat dijatuhi sanksi administrasi atau perdata atau kode etik jabatan Notaris, kemudian dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan Notaris. Pengkualifikasian tersebut berkaitan dengan berbagai aspek, yakni :³⁹

- a. Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap ;
- b. Pihak (siapa orang) yang menghadap Notaris ;
- c. Tanda tangan yang menghadap ;
- d. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta ;
- e. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta ;
- f. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan.

Batasan-batasan yang dijadikan dasar untuk memidanakan seorang Notaris merupakan aspek formal dari akta Notaris dan seharusnya berdasarkan UUJN. Namun di sisi lain ternyata batasan seperti itu dapat dijadikan sebagai dasar untuk memidanakan Notaris dengan tuduhan membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.

Selain adanya aspek formal dalam memidanakan Notaris, hal lain yang harus menjadi pertimbangan untuk memidanakan Notaris adalah adanya unsur

³⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hal. 120-121.

kesengajaan. Artinya dalam proses pembuatan akta itu Notaris secara sadar dan merencanakan untuk menggunakan akta tersebut sebagai alat untuk melakukan suatu tindak pidana. Dengan demikian pemidanaan terhadap Notaris dapat dilakukan jika :⁴⁰

1. Ada tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek formal akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta dibuat dihadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama (sepakat) untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana ;
2. Ada tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh Notaris yang jika diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN ; dan
3. Tindakan notaris tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.

Jika tindakan Notaris termasuk dalam rumusan tindak pidana, namun apabila dalam UUJN dan Kode Etik serta penilaian Majelis Pengawas bukan merupakan suatu pelanggaran, maka Notaris tersebut tidak dapat dipidana.

⁴⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hal. 124-125.