

### **BAB III**

## **BENTUK PELANGGARAN YANG DI LAKUKAN OLEH NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA IKATAN JUAL BELI, AKTA KUASA MENJUAL DAN AKTA PENGOSONGAN LAHAN UNTUK MELINDUNGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM**

### **3.1. Perjanjian Pinjam Meminjam Sebagai Perjanjian Pokok**

Pinjam meminjam sebagaimana Pasal 1754 KUH Perdata ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Ketentuan Pasal 1754 KUHPerdata tersebut menunjukkan bahwa seseorang yang meminjamkan sejumlah uang atau barang tertentu kepada pihak lain, ia akan membayar kembali sejumlah uang yang sama sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>79</sup>

Pinjam meminjam sebagai suatu perjanjian yang dibuat antara pihak yang meminjamkan dengan pihak peminjam, kedua belah pihak terikat dalam suatu hubungan hukum pinjam meminjam. Hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*), yaitu hubungan antara dua subyek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain".<sup>80</sup> Hubungan

---

<sup>79</sup> Gatot Supramono, *Op. cit.*, h.9

<sup>80</sup> Soeroso, *Op. cit.*, h.269.

hukum pada intinya adalah hubungan yang diatur oleh hukum. Hubungan antara sesama subyek hukum dapat terjadi antara seseorang dengan seorang lainnya, antara seseorang dengan suatu badan hukum, dan antara suatu badan hukum dengan badan hukum lainnya.<sup>81</sup>

Pinjam meminjam yang dibuat antara Yudhi Sabang S, S.H., M.H dengan Yohanes Sugiharto disertai dengan bunga pinjaman adalah diperkenankan sebagaimana Pasal 1765 KUH Perdata, menentukan "Untuk peminjaman uang atau barang yang habis dalam pemakaian, diperbolehkan membuat syarat bahwa atas pinjaman itu akan dibayar bunga" bunga pinjaman disepakati sebesar Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan.

Perjanjian pinjam meminjam Yudhi Sabang S, S.H., M.H selaku pihak yang meminjamkan guna memperoleh kepastian bahwa Yohanes Sugiharto selaku peminjam mengembalikan pinjamannya, maka meminta agar Yohanes Sugiharto menyerahkan barang yang diikat sebagai jaminan. Yohanes Sugiharto menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik No 10751/ Wedomartani, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Juni 2008 dengan No. 07812/2008 seluas 214 m<sup>2</sup> (dua ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama Yohanes Sugiharto.

Terkait dengan benda yang dijadikan jaminan, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan<sup>82</sup> mengemukakan bahwa jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang

---

<sup>81</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. cit.*, h.253-254.

<sup>82</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. cit.*, h.37

bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Perjanjian pemberian kredit merupakan perjanjian pokok, yaitu perjanjian pinjam meminjam, maka pengikatan barang melalui lembaga hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau yang lebih dikenal *accessoir*. Perjanjian pengikatan barang sebagai perjanjian *accessoir* adalah sesuai dengan yang dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman sebagai berikut:<sup>83</sup> “Sifat *accessoir* sesuai dengan sifat yang melekat pada hukum jaminan. Gadai dan hipotek, lahir dan berakhirnya penyerahan jaminan bergantung pada hutang pokok”. Hal ini berarti bahwa perjanjian jaminan berupa sertifikat tanah Hak Milik No 10751/ Wedomartani atas nama Yohanes Sugiharto merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokok pinjam meminjam uang sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah), karena:

- 1) Lahirnya perjanjian jaminan tergantung pada adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian tambahan;
- 2) Bila perjanjian kredit hapus karena hutangnya sudah dibayar lunas, maka perjanjian tambahan ikut hapus;
- 3) Bila perjanjian kredit beralih, maka perjanjian jaminan ikut beralih, misalnya perjanjian kredit beralih karena *cessie*, maka perjanjian jaminan juga beralih demi hukum mengikuti perjanjian kredit.

Pembebanan barang sebagai jaminan yang dapat memberikan hak menurut Sentosa Sembiring:<sup>84</sup>

---

<sup>83</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op. cit.*, h.95-96

<sup>84</sup> Sentosa Sembiring, *Op. cit.*, h.72

- a. memberikan hak dan kuasa kepada bank untuk mendapatkan pelunasan, dengan mengikatkan barang-barang jaminan tersebut, bilamana nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali hutangnya (pokok maupun bunga) pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit.
- b. memberikan jaminan agar nasabah berperan dan turut serta dalam transaksi yang dibiayai dengan kredit bank, sehingga dengan demikian kemungkinan nasabah untuk meninggalkan usahanya/proyek yang akan merugikan nasabah itu sendiri dapat dicegah atau diperkecil.
- c. memberi dorongan kepada debitor untuk memenuhi syarat-syarat di dalam Perjanjian Kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali yang telah disetujui, agar debitor tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkannya kepada bank.
- d. Barang yang dijadikan hak tanggungan menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, maksudnya merupakan hak yang mutlak yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitor wanprestas.<sup>85</sup>

Hal sebagaimana terurai di atas dapat dijelaskan bahwa pinjam meminjam merupakan perjanjian pokok, pihak yang meminjamkan guna menjamin kepastian hukum pihak peminjam mengembalikannya diharuskan menyerahkan benda yang mempunyai nilai ekonomi sebagai pelunasan utang. Yohanes Sugiharto selaku peminjam menyerahkan bidang tanah dan bangunan dengan bukti sertifikat tanah Hak Milik No 10751/ Wedomartani atas nama Yohanes Sugiharto kepada Yudhi Sabang S,

---

<sup>85</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. cit.*, h.25

S.H., M.H untuk membayar hutang melalui menjual lelang obyek jaminan tersebut jika Yohanes Sugiharto wanprestasi.

Wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai “tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan”<sup>86</sup>. Menurut Wirjono Prodjodikoro wanprestasi berarti: “ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam hukum perjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi”.<sup>87</sup>

Dikatakan telah melakukan wanprestasi, apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian yang dibuat, maka jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi.

Menurut Subekti, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:<sup>88</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Batas waktu pengembalian pinjaman selama 1 (satu) bulan, dan kenyataannya Yohanes Sugiharto tidak sama sekali membayar utangnya sebesar Rp.100.000.000,

---

<sup>86</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, h.20

<sup>87</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op. cit.*, h.17

<sup>88</sup> Subekti 1, *Op. cit.*, h.45

(seratus juta rupiah), disertai dengan bunga pinjaman sebesar Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah), maka dapat dikatakan bahwa Yohanes Sugiharto wanprestasi dan termasuk “tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya”.

### **3.2. Akibat Hukum Dibatalkannya Perjanjian Semu**

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek 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.<sup>89</sup>

Perjanjian pinjam meminjam yang dibuat oleh Yudhi Sabang S, S.H., M.H dan Yohanes Sugiharto tersebut disepakati pula dalam bentuk perjanjian yang dibuat di hadapan notaris Endang Murniati, S.H., yakni 3 (tiga) akta masing-masing Akta Notaris (Ikatan Jual beli No. 07 tahun 2017, Kuasa Menjual No. 08/2017 Dan Pengosongan Lahan No. 09/2017).

Produk hukum akta yang dibuat di hadapan notaris, sebagai pejabat umum yang diberi wewenang membuat akta otentik, yakni akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat, sebagaimana Pasal 1868 KUH Perdata.

---

<sup>89</sup> Moch. Isnaeni, *Op. cit.*, h.295.

Akta PPJB No. 07 tahun 2017, akta kuasa menjual No. 08/2017 Dan Pengosongan Lahan No. 09/2017 dibuat di hadapan notaris, sehingga sebagai akta otentik. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN sebagai penegasan bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Pengaturan mengenai akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang diatur dalam Pasal 1868, Pasal 1870 KUH Perdata, dan Pasal 1 angka 7 UUJN. Pasal 1868 KUH Perdata menentukan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya. Pasal 1870 KUH Perdata, mengatakan bahwa suatu akta memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Sedangkan Pasal 1 angka 7 UUJN mengatakan bahwa Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

PPJB, kuasa menjual dan akta pengosongan bangunan rumah dibuat di hadapan Notaris sebagai akta otentik, menurut Sudikno Mertokusumo suatu akta dapat berfungsi sebagai fungsi formil (*formalitas causa*) dan juga dapat berfungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*), yaitu:

1. Fungsi Formil (*Formalitas Causa*), akta memiliki fungsi formil, berarti adalah untuk lengkap atau sepenuhnya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, harus dibuatkan suatu akta. Para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum harus

membuatnya dalam bentuk tertulis, baik akta otentik maupun akta dibawah tangan agar menjadi sempurna.

2. Fungsi Alat Bukti (*Probationis Causa*), sejak semula para pihak dengan sengaja membuat akta (otentik ataupun dibawah tangan) untuk suatu pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulis suatu perjanjian tidaklah membuat sahnyanya perjanjian<sup>90</sup>, akan tetapi agar akta dapat dipergunakan oleh mereka sebagai alat bukti bila timbul perselisihan dikemudian hari.

Akta otentik tersebut mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal, kepastian orangnya. Akta tersebut merupakan bukti yang sempurna dan mengikat dan tidak perlu diragukan lagi oleh hakim atau dengan kata lain harus dipercayai oleh hakim yang memeriksa perkara tersebut dan tidak memerlukan tambahan alat bukti. PPJB, kuasa menjual dan akta pengosongan bangunan rumah yang dibuat di hadapan Notaris sebagai akta otentik.

Akta otentik, pada dasarnya memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materii<sup>91</sup>.

- a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah, artinya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya, mengandung arti bahwa suatu akta yang memenuhi syarat dan memiliki bentuk seperti akta otentik, maka akta tersebut berlaku dan dianggap seperti aslinya (*acta publica probant seseipsa*) sampai ada pembuktian sebaliknya.

---

<sup>90</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. cit.*, h. 72.

<sup>91</sup> *Ibid.*



Dengan kekuatan pembuktian lahiriah akta otentik, maka persoalan pembuktiannya hanyalah mengenai keaslian tanda tangan pejabat dalam akta. Kekuatan pembuktian lahiriah suatu akta otentik merupakan pembuktian yang lengkap, berlaku terhadap setiap orang dan tidak terbatas kepada para pihak saja. Keistimewaan akta otentik (akta pejabat maupun akta para pihak) terletak pada kekuatan pembuktian lahiriahnya.

- b. Kekuatan Pembuktian Formal, Akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian formal berarti terjaminnya kebenaran dan kepastian tanggal akta, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparaten*) dan juga tempat dimana akta itu dibuat. Dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya, maka pembuktian formal akta otentik merupakan pembuktian lengkap, dimana kekuatan pembuktian akta pejabat maupun akta para pihak adalah sama, artinya adalah bahwa keterangan pejabat yang terdapat dalam kedua golongan akta maupun keterangan para pihak dalam akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap orang.
- c. Kekuatan Pembuktian Material, akta otentik merupakan suatu kepastian bahwa para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kepada pejabat umum akan tetapi juga membuktikan bahwa mereka juga telah melakukan seperti apa yang tercantum dalam materi akta. Kekuatan pembuktian akta otentik menurut Pasal 1870, 1871 dan Pasal 1875 KUH Perdata memberikan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak, dengan pengecualian bilamana yang

tercantum dalam akta hanya sekedar penuturan belaka atau tidak memiliki hubungan langsung dengan akta.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa akta otentik sebagai akta yang memiliki sifat dan kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal serta kekuatan pembuktian materiil. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, kecuali dapat dibuktikan bahwa akta itu palsu. Oleh sebab itu jika dipergunakan sebagai alat bukti di pengadilan, maka hakim harus menerima akta otentik sebagai suatu alat bukti yang sempurna.

Akibat hukum terhadap akta otentik yang cacat formil berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata profesi Notaris dalam menjalankan jabatannya mendapatkan perlindungan oleh hukum selama akta yang dibuat tersebut benar-benar memenuhi syarat materiil dan syarat formal sahnya perjanjian jual beli hak atas tanah. Namun bukan berarti bahwa Notaris menjadi kebal hukum, Notaris dapat pula melakukan kesalahan dalam membuat akta, yang bisa menjadikan akta tersebut cacat hukum. Notaris dalam tugasnya membuat akta, tidak terlepas dari segala kekurangan manusia yang kadang-kadang lalai dalam menjalankan tugasnya, walaupun Notaris sudah dibekali dengan pengetahuan hukum terkadang notaris juga bisa melakukan kesalahan baik itu kesalahan Notaris ataupun kesalahan para pihak (penghadap) yang berakibat terhadap akta yang dibuatnya itu.

Wewenang Notaris tidak hanya mengesahkan tanda tangan saja, namun juga mereka menyusun aktanya dan memberikan saran kepada para pihak, sebagaimana Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN. Pada dasarnya Notaris merupakan seorang yang

dibekali dengan pengetahuan akan hukum, jadi apabila ada pihak yang datang meminta untuk dibuatkan akta Notaris, Notaris tidak bisa hanya mengikuti apa yang menjadi kemauan para pihak, namun Notaris tetap harus memberikan saran-saran apabila ada yang menyimpang dari yang diinginkan oleh para pihak. Akta yang dibuat Notaris merupakan akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang diakui dalam Pasal 1867 KUH Perdata bahwa: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan” Berdasarkan pasal diatas alat bukti tertulis terbagi atas dua yaitu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum dan akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak tanpa ada perantara seorang pejabat umum. Suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna baik dihadapan para pihak, ahli waris maupun didalam pengadilan. Suatu akta dikatakan otentik bila memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam pasal 1868 KUH Perdata.

Akta otentik harus memenuhi syarat materil dan formil dalam pembuatannya agar dapat dikatakan otentik. Selain dari akta otentik sebagai alat bukti tertulis, ada pula alat bukti tertulis lain yaitu akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak yang bersangkutan yang ditandatangani oleh mereka namun dibuat tidak oleh atau dihadapan Notaris ataupun tanpa perantara seorang pejabat umum. Sebuah akta otentik dapat kehilangan otentisitasnya apabila tidak memenuhi syarat-syarat dalam pasal 1868 KUH Perdata dan syarat materil dan formil dalam pembuatannya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1869 KUH Perdata yaitu: “Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena

cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak ” Menurut pasal 1869 KUH Perdata ada tiga faktor yang membuat suatu akta otentik berubah kekuatan pembuktiannya dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan dan tidak diperlakukan sebagai akta otentik apabila yaitu :

- (1) Pejabat yang membuat akta otentik tersebut tidak berwenang
- (2) Pejabat yang membuat akta otentik tidak cakap
- (3) Karena akta otentik yang dibuat itu cacat bentuknya.

Terdegradasinya kekuatan pembuktian dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan yang tercantum dalam pasal 1869 KUH Perdata adalah karena apabila salah satu faktor atau beberapa faktor diatas terjadi dan untuk memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, akta tersebut harus di tandatangani oleh para pihak. Tanda tangan merupakan syarat mutlak untuk suatu akta dijadikan alat bukti. Pasal 1869 KUH Perdata menegaskan sekiranya akta otentik itu dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang dalam hal pembuatan akta, atau tidak cakap dalam hal membuat akta otentik, ataupun akta yang dibuat itu memiliki suatu cacat terhadap bentuknya namun akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, maka akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan saja. Berdasarkan pasal 1869 KUH Perdata menggunakan kata “tidak berwenang” (*onbevoegd*), “tidak cakap” (*onbekwaam*) dan cacat bentuknya tapi tidak memberikan penjelasan yang tegas mengenai pengertian dari istilah hukum itu. Sebagai contoh apabila seorang Notaris membuat akta otentik diluar wilayah jabatan yang ditentukan untuk menjadi wilayah jabatannya maka dalam hal itu ia dikatakan “tidak berwenang”, sedangkan apabila seorang Notaris membuat

akta, yang walaupun sudah berada dalam daerah yang merupakan wilayah jabatannya tapi ia membuat suatu akta yang tidak termasuk dalam bidang tugas Notaris, maka dengan ini ia dikatakan “tidak cakap”.

Kenyataannya yang dimaksud oleh undang-undang dengan “tidak berwenang” hanya merupakan suatu kewenangan atau kekuasaan yang terbatas atau relatif sedangkan yang dimaksud dengan “tidak cakap” bersifat absolut atau mutlak, sehingga dapat dikatakan bahwa kedua istilah ini tidak mempunyai pengertian yang pasti. Namun satu hal yang pasti ialah bahwa dalam hal seorang Notaris membuat akta otentik, ia harus berwenang dan cakap dalam arti yang relatif dan absolut. Pengertian dari absolut dan relatif ini hampir sama dengan pengertian dalam kompetensi pengadilan yang terbagi atas dua yaitu kompetensi absolut dan kompetensi relatif. Dalam kompetensi absolut terkait dengan pengadilan apa yang pengadilan mana yang berwenang untuk mengadili baik itu pengadilan umum, militer, agama, maupun Tata Usaha Negara, sama dengan pengertian diatas yang mengatakan kata “tidak cakap” yang bersifat mutlak atau absolut, karena walaupun sudah didalam wilayah jabatan Notaris namun apabila bukan tugas dari Notaris maka akta yang dibuat akan tidak sah. Begitu juga dengan kompetensi relatif yang terkait dengan pengadilan wilayah mana yang akan mengadili, begitu pula dengan keterkaitan kata “tidak berwenang” walaupun sudah tugas Notaris namun apabila tidak berada dalam wilayah jabatan Notaris maka dapat dikatakan perbuatan yang dilakukan Notaris tidak berwenang dalam arti relatif. Mengenai cacat dalam bentuknya suatu akta Notaris tidak memiliki pengertian yang pasti terhadap bagaimana bentuk dari akta Notaris sehingga dikatakan cacat dalam

bentuknya. Dalam UUJN terdapat pasal-pasal yang mengatur tentang Bentuk dan Sifat Akta, maka dari peraturan ini dapat dianalisa bahwa pengertian cacat dalam bentuknya yaitu apabila suatu akta otentik yang dalam pembuatannya tidak memenuhi syarat atau prosedur yang tercantum dalam UUJN.

Berdasarkan ukuran dan batasan yang ada dalam pasal 1869 KUH Perdata maka terdapat pasal-pasal dalam UUJN yang menegaskan pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan dalam UUJN yang berhubungan dengan sebab akibat dalam pasal 1869 KUH Perdata yang mengakibatkan akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.<sup>92</sup>

Notaris membuat akta Ikatan Jual beli bidang tanah No. 07 tahun 2017, dasar kewenangan notaris membuat akta sebagaimana Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, bahwa “Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan”. Jika merujuk pada ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN yang intinya bahwa notaris mempunyai wewenang membuat akta otentik, ... semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain Yang Ditetapkan Oleh Undang-Undang. Di Dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PP PPAT), mengartikan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk

---

<sup>92</sup> Habib Adjie, *Op. cit.*, h.83.

membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta otentik mengenai hak atas tanah yang menjadi kewenangan PPAT menurut Pasal 2 PP PPAT meliputi jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*); pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Hal yang membedakan antara kewenangan notaris dengan kewenangan PPAT terkait akta yang berhubungan dengan pertanahan adalah notaris mempunyai kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan selain kewenangan PPAT yang membuat akta-akta berkaitan dengan hak atas tanah, termasuk peralihannya.

Notaris membuat akta jual beli didasarkan atas ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menentukan “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Perjanjian jual beli itu sendiri berlaku sejak kedua belah pihak mencapai kata sepakat sebagaimana pasal 1458 KUH Perdata, yang menentukan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Ketentuan Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata disebut juga dengan PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Perihal penyerahan obyek jual beli, sebagaimana Pasal 1474 KUH Perdata disebutkan “Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”.

PPJB belum terjadi penyerahan hak milik, karenanya Herlien Budiono, menyebut PPJB sebagai perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. Pengaturan PPJB dalam KUHPerdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan/perjanjian dalam KUH Perdata, di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>93</sup>

Perjanjian pendahuluan, karenanya tahapannya baru merupakan

---

<sup>93</sup> Herlien Budiono, *Op. cit.*, h.74.



kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

Hal sebagaimana terurai di atas terkait dengan PPJB dijelaskan bahwa PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dari AJB yang dibuat di hadapan PPAT sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan adanya pembayaran secara tunai. Alasan dibuatnya PPJB, satu di antaranya pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan

penuh atau lunas.<sup>94</sup> PPJB yang dibuat di hadapan Endang Murniati, S.H., notaris sebagaimana akta No. 07 tahun 2017 Yudhi Sabang S, S.H., M.H belum pernah membayar harga pembelian bidang tanah milik Yohanes Sugiharto, karena keduanya tidak pernah mengadakan kesepakatan jual beli atas bidang tanah sertifikat tanah Hak Milik No 10751/ Wedomartani, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Juni 2008 dengan No. 07812/2008 seluas 214 m<sup>2</sup> (dua ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, mengenai uang yang diserahkan oleh Yudhi Sabang S, S.H., M.H kepada Yohanes Sugiharto sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan bunga sebesar Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah) sebagai uang pinjam meminjam, sehingga tidak memenuhi persyaratan pembayaran harga tanah yang dijadikan obyek PPJB.

Terkait perjanjian pemberian kuasa Menjual No. 08/2017 yang dibuat di hadapan Endang Murniati, S.H., notaris, bahwa pemberian kuasa menurut Pasal 1792 KUH Perdata, adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan". Di dalam ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata, tersebut menurut Herlien Budiono, di dalamnya terkandung unsur-unsur:<sup>95</sup>

- 1) Perjanjian;
- 2) Pemberian kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan, dan

---

<sup>94</sup> Dewi Kurnia Putri, *Op. cit.*, 102.

<sup>95</sup> Herlien Budiono, *Op. cit.*, h.2

3) Atas nama pemberi kuasa.

Pemberian kuasa adalah perjanjian, perjanjian adalah “suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. (Subekti, 2001 : 1). Perjanjian pemberian kuasa dibuat oleh pemberi kuasa dengan penerima kuasa yang saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Menurut Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa “kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak secara mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada suatu perhubungan hukum”.<sup>96</sup> Pemberi kuasa menyerahkan segala urusan kepada penerima kuasa, sehingga penerima kuasa tersebut menjalankan kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Perjanjian pemberian kuasa menjual dikaitkan dengan PPJB, sebagaimana disebutkan sebelumnya dibuat dengan alasan salah satunya karena sebab tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli. PPJB ada dua macam yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan. Dalam pasal-pasal PPJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PPJB lunas juga dicantumkan

---

<sup>96</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op. cit.*, h.151

kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual.

PPJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PPJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada. PPJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PPJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PPJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PPJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.<sup>97</sup>

Terkait PPJB pada tahun 2011, pelaksanaan PPJB ini termuat pada UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual beli untuk objek rumah, bahkan ditegaskan juga melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat terjadi apabila dalam kondisi telah ada pembayaran lunas dari pembeli serta telah ada penguasaan terhadap objek. Dan di tahun 2019, pemerintah mengeluarkan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah, sebagai pelengkap ketentuan-ketentuan PPJB sebelumnya. Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan

---

<sup>97</sup> Dewi Kurnia Putri, *Loc. cit.*

adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintu masuk” menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah AJB. Dalam praktek, jenis dari PPJB ini ada 2 (dua), yaitu

PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Adapun perbedaan antara keduanya yaitu:

a. PPJB lunas

- Terdapat klausula kuasa;
- Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun;
- Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.

b. PPJB tidak lunas

- Adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas terkait PPJB dan kuasa menjual dapat dijelaskan bahwa PPJB dengan kuasa menjual dapat dibuat jika telah

terjadi pembayaran lunas, dengan pembayaran lunas, pihak dengan berdasarkan kuasa menjual (untuk dan atas nama penjual) dapat langsung menghadap PPAT untuk dibuatkan AJB tanpa menghadirkan pihak penjual. Notaris Endang Murniati, S.H., membuat PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017 atas nama Yudhi Sabang S, S.H., M.H, sebagai pembeli dalam PPJB dan penerima kuasa dengan Yohanes Sugiharto selaku penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa menjual tidak ada suatu pembayaran dalam jual beli tersebut. Kondisi yang demikian ini secara yuridis dianggap tidak pernah dibuat PPJB maupun kuasa menjual atas bidang tanah yang dijadikan obyek pinjam meminjam.

PPJB dan kuasa menjual atas bidang tanah yang dijadikan obyek pinjam meminjam dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 78/PK/Pdt/ 1984 pada tanggal 9 April 1987, yang pada intinya adalah perikatan antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara a-quo harus dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang dan perjanjian tersebut tidak memenuhi persyaratan obyektif dan tidak sesuai dengan UUPA Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan kata lain bahwa “sebab yang halal” tidak terpenuhi terkait terjadinya lahirnya perjanjian a-quo, dan akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>98</sup> Pelaksanaan perjanjian utang piutang yang dikaitkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, kuasa menjual, dan perjanjian pengosongan ini sering terjadi dan biasanya akta-akta tersebut dibuat dan terjadi dalam satu waktu. Dalam hal ini apabila debitor cidera janji dalam

---

<sup>98</sup> Raymond Aristyo, *Op. cit.*

melaksanakan prestasi yang sudah disepakati, maka kondisi tersebut akan berputar seolah-olah kreditor telah melakukan pembelian atas tanah yang dijaminan tersebut. Apabila melihat dari Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993, dan putusan Mahkamah Agung Nomor997 K/Pdt/2014 menyatakan: Barang jaminan harus dijual lelang dan hasilnya dipakai untuk membayar hutang. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2877/K/Pdt/1996, yang pada intinya menyatakan bahwa jual beli tanah yang berasal dari hubungan utang piutang (kreditor sebagai pembeli karena debitor tidak mampu membayar utangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum. Kemudian, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 732K/Pdt/2012, tanggal 27 Desember 2012, menyatakan jaminan hutang tidak boleh menjadi jual beli (milik beding sebuah janji bahwa jika debitor gagal melunasi hutangnya, maka agunan debitor akan menjadi milik sang kreditor, sekalipun harga agunan jauh melampaui nilai hutang-piutang), maka jual beli tersebut batal demi hukum. Dengan demikian, Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN. SMG., yang menyatakan bahwa Akta PPJB nomor 31 yang disertai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 33, dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 34 yang dalam pertimbangan hakimnya menyatakan bahwa oleh karena tidak terpenuhinya sebab halal atas lahirnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas terkait akibat hukum dibatalkannya perjanjian semu dapat dijelaskan bahwa notaris yang membuat akta PPJB, kuasa menjual dan akta pengosongan bangunan rumah atas obyek yang

dijadikan jaminan pinjaman, dan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ketiga akta tersebut dibatalkan, pembatalan tersebut berlandaskan hukum. Dikatakan berlandaskan hukum karena kesepakatan pinjam meminjam sebagai perjanjian pokok dan penyerahan barang sebagai jaminan untuk pelunasan utang manakala debitur wanprestasi dengan menjual obyek jaminan guna pelunasan utang jika masih ada tersisa dari harga penjualan diserahkan kembali kepada pihak pemilik obyek hak tanggungan. Obyek jaminan pinjam meminjam tersebut oleh pihak peminjam dijadikan obyek PPJB berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, yang mewajibkan pihak penjual menyerahkan hak milik atas tanah dan pihak pembeli berjanji akan membayar harga barang yang diperjual belikan, pihak pembeli semula yang meminjamkan tidak pernah memberikan janji untuk membayar harga barang, sehingga tidak pernah ada suatu kesepakatan jual beli atas obyek yang dijadikan obyek jaminan pinjaman.

Notaris Endang Murniati, S.H., membuat PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017 atas nama Yudhi Sabang S, S.H., M.H, sebagai pembeli dalam PPJB dan penerima kuasa dengan Yohanes Sugiharto selaku penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa menjual, namun Yudhi Sabang S, S.H., M.H tidak pernah menguasai obyek PPJB secara fisik dan tidak pernah sekalipun membayar harga obyek hak atas tanah yang dijadikan jaminan baik secara angsuran bahkan pembayaran lunas sebagaimana disyaratkan SEMA No. 4 Tahun 2016. Akta PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017 tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana akta otentik maupun akta di bawah tangan karena kedua akta tersebut dibuat



bertentangan atau tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagai syarat obyektif, yakni syarat suatu sebab yang halal atau yang diperkenankan oleh undang-undang.

### 3.3. Tanggung Gugat Notaris Atas Dibatalkannya Perjanjian Semu

Perjanjian dibatalkan berdasarkan putusan hakim dalam pemeriksaan perkara perdata dan putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap atau *inkracht* dikaitkan dengan prinsip dasar hukum perdata, bahwa apabila suatu perjanjian batal demi hukum, posisi hukum para pihak harus dikembalikan kepada keadaan semula, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada. Prinsip tersebut mengajarkan bahwa apabila suatu perjanjian diputuskan batal demi hukum, maka konsekuensi logisnya adalah tidak boleh ada pihak yang dirugikan, maka kembali kepada keadaan semula atau dianggap tidak pernah dibuat perjanjian, sehingga sangat logis apabila para pihak tidak boleh ada yang dirugikan, sebagai akibat dari kembali kepada keadaan semula.<sup>99</sup>

Dibatalkannya akta yang dibuat di hadapan notaris berdasarkan putusan Hakim Pengadilan yang berarti bahwa terhadap akta yang dibuat terdapat cacat hukum dan mengecewakan penghadap, yang selama ini mengetahui dan percaya bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Kepercayaan masyarakat bahwa Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan notaris sebagai orang yang dipercaya. Notaris sebagai

---

<sup>99</sup> Subekti 1, *Op. cit.*, h.13

jabatan yang kepercayaan tidak berarti apa-apa jika ternyata mereka menjalankan tugas jabatan sebagai notaris adalah orang yang tidak dapat dipercaya. Dalam hal ini, antara jabatan notaris dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan.<sup>100</sup>

Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN tersebut terwujud jika notaris dalam menjalankan jabatannya teliti, cermat dan hati-hati, maksudnya notaris dalam menjalankan tugas haruslah hati-hati terutama mengenal para pihak (penghadap) sebelum membuat akta otentik. Notaris dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati melakukan penelitian terkait fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada perundang-undangan yang berlaku. Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila notaris kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta peting, itu berarti notaris bertindak tidak hati-hati.

Kehati-hatian berasal dari kata hati-hati (*Prudent*) yang erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. *Prudent* juga dapat diartikan bijaksana. Apabila dilihat dari prinsip kehati-hatian perbankan (*Prudent banking principle*) sendiri merupakan suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*Prudent*) dalam rangka

---

<sup>100</sup> Habib Adjie, *Op. cit.*, h.83.

melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Oleh karena itu dalam menjalankan tugasnya notaris harus bertindak hati-hati lebih cermat serta teliti dalam memeriksa dokumen maupun keterangan para pihak yang ingin membuat akta autentik agar tidak menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta yang dibuatnya dikemudian hari.<sup>101</sup>

Berkaitan dengan pertanggungjawaban dari profesi Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya adalah berkaitan dengan pertanggungjawaban secara perdata. Pertanggungjawaban ini merupakan konsekuensi logis yang harus dimintakan kepada seseorang profesi hukum di dalam melaksanakan tugasnya. Adapun pertanggungjawaban tersebut tidak hanya berdasarkan moral tetapi juga berdasarkan hukum. Hal demikian ini berangkat dari pemikiran bahwa segala sesuatu yang dilakukan oleh seseorang harus dapat dimintakan suatu pertanggung-jawaban. Terkait dengan hal tersebut di atas, R. Wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar dari perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang di dalam KUHPerdata dinamakan dengan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).<sup>102</sup> *Onrechtmatige daad* atau perbuatan melawan hukum diatur dalam KUHPerdata Buku III Bab III tentang Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang, Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380. Secara lengkap bunyi Pasal 1365 KUHPerdata adalah

---

<sup>101</sup> Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, *Op. cit.*

<sup>102</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Loc. cit.*

sebagai berikut: “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Notaris Endang Murniati, S.H., membuat PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017, padahal selain membuat akta juga sebagai perantara atau hubungan antara Yudhi Sabang S, S.H., M.H, dengan Yohanes Sugiharto tercapainya kata sepakat terbitnya perjanjian pinjam meminjam uang sejumlah Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk jangka waktu 1 (satu) bulan dengan bunga pinjaman sebesar Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah), seharusnya menolak ketika Yudhi Sabang S, S.H., M.H, dan Yohanes Sugiharto menghadap untuk dibuatnya membuat PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017, yang terbit dari perjanjian pinjam meminjam sebagai perjanjian pokok.

Notaris Endang Murniati, S.H yang membuat akta PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017 berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.SMN, menyatakan para tergugat (Yohanes Sugiharto dan Notaris Endang Murniati, S.H) wanprestasi serta PPJB No.07 tidak sah dan batal, terhadap Endang Murniati, S.H sebagaimana Pasal 84 UUJN, bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya 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. Yohanes Sugiharto yang menderita kerugian dapat meminta pertanggungjawaban notaris untuk memberikan ganti kerugian.

Tanggung jawab secara perdata dikenal dengan istilah tanggung gugat. Perihal tanggung gugat Peter Mahmud Marzuki mengartikan tanggung gugat (*liability/aansprakelijkheid*), sebagai wujud spesifik dari tanggung jawab. Pengertian tanggung-gugat merujuk kepada posisi sepihak atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu wujud kompensasi atau ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum. Tanggung gugat merupakan wujud spesifik dari tanggungjawab, yang berarti bahwa tanggung gugat merupakan bagian dari tanggungjawab. Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai “keadaan wajib menanggung sesuatu yang terjadi dan disengketakan”.<sup>103</sup> Tanggung gugat menurut Moegni Djojodirdjo, memberikan penjelasan mengenai tanggung gugat adalah untuk menggambarkan adanya *sprakelijkheid* adalah untuk lebih menjadikan lebih utama bahwa sebab adanya tanggung gugat pada sepihak pelaku perbuatan melanggar hukum, maka pihak yang berbuat harus bertanggung jawab atas perbuatannya dan karena pertanggung jawaban tersebut pihak yang berbuat tersebut harus mempertanggungjawabkan perbuatannya dalam gugatan perdata yang diajukan didepan pengadilan oleh penderita terhadap pihak yang berbuat. Tanggung gugat terkait dengan pemberian ganti rugi oleh pihak yang melakukan kesalahan, karena perbuatannya.<sup>104</sup>

Tanggung gugat ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum didasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa menanggung atau menderita rugi kepada sepihak lain, mewajibkan pihak

---

<sup>103</sup> Peter Mahmud Marzuki 1, *Op. cit.*, h.258.

<sup>104</sup> Moegni Djojodirdjo, *Op. cit.*, h.113.

yang karena salahnya menerbitkan menanggung atau menderita rugi itu, menggantikan menanggung atau menderita rugi tersebut”.<sup>105</sup> Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, di dalamnya terkandung unsur-unsur, Abdulkadir Muhammad sebagai berikut:<sup>106</sup>

- 1) Perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Perbuatan melanggar hukum adalah “berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak pihak lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, atau bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam lalu lintas khalayak umum terhadap diri dan benda pihak lain”.<sup>107</sup> Perbuatan Endang Murniati, S.H selaku Notaris, membuat akta PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017 atas obyek berupa bidang tanah yang dibebani sebagai jaminan utang, sebagai suatu perbuatan melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, atau dikenal sebagai notaris dalam menjalankan jabatannya tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, sehingga unsur Perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) telah terpenuhi.
2. Harus ada kesalahan. Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, Pasal 1366 KUH Perdata, menentukan sebagai berikut: “Setiap pihak bertanggung jawab, bukan hanya atas menanggung atau menderita rugi yang disebabkan perbuatan-

---

<sup>105</sup> J.H. Nieuwenhuis, 1985, h.115.

<sup>106</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, h.142.

<sup>107</sup> J.H. Nieuwenhuis, *Loc. cit.* h.118.

perbuatan, melainkan juga atas menanggung atau menderita rugi yang disebabkan kealpaan atau kesembronannya”. Didalam Hukum Perdata tidak ada perbedaan antara kesalahan dalam kesengajaan dan kesalahan dalam wujud kurang hati-hati.<sup>108</sup>

Endang Murniati, S.H mengetahui bahwa telah dibuatnya PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017 atas obyek berupa bidang tanah diawali dari adanya perjanjian pinjam meminjam dan Endang Murniati, S.H sebagai perantara perjanjian pinjam meminjam antara Yudhi Sabang S, S.H., M.H, dengan Yohanes Sugiharto sejumlah Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) un tuk jangka waktu 1 (satu) bulan dengan bunga pinjaman sebesar Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah). Tindakan Endang Murniati, S.H membuat PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017 dilakukan dengan sengaja melawan hukum, sehingga unsur harus ada kesalahan telah terpenuhi.

3. Harus ada menanggung atau menderita rugi yang ditimbulkan. Unsur harus ada menanggung atau menderita rugi. Menurut Riduan Syahrani, perihal menanggung atau menderita rugi dalam perbuatan melanggar hukum, “dapat berupa menanggung atau menderita rugi materiil dan bisa berupa menanggung atau menderita rugi immateriil”.<sup>109</sup> Menanggung atau menderita rugi dalam wujud materiil, yaitu menanggung atau menderita rugi yang jumlahnya bisa dihitung, sedangkan menanggung atau menderita rugi immateriil, jumlahnya tidak bisa dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian. Notaris Endang

---

<sup>108</sup> Riduan Syahrani, *Op. cit.*, h.279.

<sup>109</sup> *Ibid.*, h.280.

Murniati, S.H yang membuat akta PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017, mengakibatkan Yohanes Sugiharto menderita menanggung atau menderita rugi dari perbuatan harus membayar biaya-biaya termasuk biaya pengurusan di Pengadilan dan secara immaterial dirugikan. Hal ini berarti bahwa unsur adanya menanggung atau menderita rugi telah terpenuhi.

4. Harus ada menanggung atau menderita rugi. Mengenai wujud ganti menanggung atau menderita rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum, menurut yurisprudensi “menanggung atau menderita rugi yang timbul karena perbuatan melanggar hukum, ketentuannya sama dengan ketentuan menanggung atau menderita rugi yang timbul karena cidera janji dalam persetujuan. Ketentuan tersebut diperlakukan seaturan analogi”. Menanggung atau menderita rugi yang diderita oleh Yohanes Sugiharto disebabkan dibuatnya akta PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017, sehingga unsur harus ada hubungan kausal atau sebab akibat antara perbuatan dengan menanggung atau menderita rugi yang timbul. Yohanes Sugiharto yang menderita menanggung atau menderita rugi bisa menggugat Endang Murniati, S.H ganti menanggung atau menderita rugi wujud nya berupa biaya, rugi dan bunga sesuai dengan ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata. Jadi wujud ganti rugi dalam perbuatan melanggar hukum terdiri dari penggantian biaya, rugi dan bunga.<sup>110</sup> Mengenai biaya, rugi dan bunga Subekti menjelaskan lebih lanjut: biaya, maksudnya segala sesuatu yang telah dikeluarkan atau ongkos-ongkos yang telah

---

<sup>110</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, h.146.



dikeluarkan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi diartikan sebagai menanggung atau menderita rugi karena rusaknya benda-benda milik pihak yang ditagih yang diakibatkan oleh kealpaan pihak yang ditagih, sedangkan bunga adalah menanggung atau menderita rugi yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh pihak yang mempunyai hak tagih, sehingga unsur harus ada hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan oleh Endang Murniati, S.H notaris membuat akta PPJB dan kuasa menjual dengan kerugian yang diderita oleh Yohanes Sugiharto telah terpenuhi.

Endang Murniati, S.H notaris yang membuat akta PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017, sebagai implementasi perjanjian pinjam meminjam dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10751/Wedomartani atas nama Yohanes Sugiharto, sebagai jaminan pinjaman sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan bunga Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah) dengan tempo pinjaman selama 1 (satu) bulan, sekaligus dijadikan obyek PPJB dan kuasa menjual sebagai suatu perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 KUH Perdata. Selain gugatan ganti rugi pada notaris juga dapat melaporkan kepada Majelis Pengawas Notaris yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris agar dilaporkan untuk diberikan sanksi administrasi sebagaimana Pasal 85 UUJN berupa teguran lisan; teguran tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat. Notaris juga melakukan perbuatan melanggar Kode Etik Notaris sebagaimana Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris, bahwa notaris wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak

berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris, pelanggaran tersebut dapat dikenakan sanksi sebagaimana Pasal 6 Kode Etik Notaris. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa teguran; peringatan; pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan; pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan; pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Uraian sebagaimana tersebut di atas dikaitkan dengan hak-hak Yohanes Sugiharto selaku pemilik bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 10751/Wedomartani atas nama Yohanes Sugiharto dari segi teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo<sup>111</sup> bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia,<sup>112</sup> bahwa hak untuk memiliki bidang tanah yang digunakan sebagai jaminan atas utang-utangnya pada Yudhi Sabang S, S.H., M.H, tidak akan beralih dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual, karena bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat terjadi

---

<sup>111</sup> Satjipto Rahardjo, *Op. cit.*, h.121

<sup>112</sup> Muchsin, *Op. cit.*, h.14

apabila dalam kondisi telah ada pembayaran lunas dari pembeli serta telah ada penguasaan terhadap objek dan putusan Pengadilan Negeri sebelumnya, misalnya putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 181/Pdt.G/ 2018/PN.SMN. Hak tersebut melekat pada diri Yohanes Sugiharto dan dilindungi oleh undang-undang, terjadinya pelanggaran hak oleh Endang Murniati, S.H notaris yang membuat akta PPJB No. 07 tahun 2017 dan kuasa Menjual No. 08/2017. Yohanes Sugiharto yang haknya dilindungi oleh undang-undang, dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri kepada Endang Murniati, S.H notaris atas dasar perbuatan melanggar hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata, melaporkan permasalahannya pada Majelis Kehormatan Notaris untuk ditindaklanjuti melapor kepada Majelis Pengawas Daerah diberikan sanksi atas dasar melanggar ketentuan Pasal 85 UUJN, Kode Etik Notaris Pasal 3 angka 4.

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas terkait bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh notaris atas pembuatan Akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa menjual dan Akta Pengosongan Lahan untuk melindungi kreditur dalam persetujuan pinjam meminjam, dapat dijelaskan bahwa notaris yang membuat akta PPJB No. 07 tahun 2017, Kuasa Menjual No. 08 tahun 2017 dan Pengosongan Lahan No. 09 tahun 2017, dimaksudkan untuk memiliki barang jaminan ketika debitur wanprestasi, adalah tidak berlandaskan hukum dapat dijelaskan bahwa: Notaris dalam menjalankan jabatannya melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya, tidak bertindak amanah, tidak jujur, tidak saksama, tidak mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan

hukum. Tindakan tersebut menurut Pasal 84 UUJN, pihak yang dirugikan dapat menggugat ganti rugi sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata atas dasar perbuatan melanggar hukum, menurut ketentuan Pasal 85 UUJN dapat dikenakan sanksi administrasi berupa teguran lisan; teguran tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat. Melanggar ketentuan Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris dengan sanksi sebagaimana Pasal 6 Kode Etik Notaris.

Dikaitkan dengan teori perlindungan hukum bahwa, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu HAM kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut". Menurut Muchsin bahwa "perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyoroti hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia". Perlindungan hukum dalam bahasa Inggris dikenal istilah "*protection of the law*". Pengertian perlindungan hukum yaitu "segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada. Pada prinsipnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita, sistem pemerintahan Negara" sebagaimana yang telah dicantumkan dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945, diantaranya menyatakan prinsip, "Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*) dan pemerintah berdasar atas sistem konstitusi (hukum dasar)".

Elemen pokok negara hukum adalah pengakuan dan perlindungan terhadap “*fundamental rights*” atas hak-hak dasar/asasi manusia”. Pemilik obyek jaminan utang yang direkayasa oleh debitur bersama-sama dengan notaris atas dibuatnya akta PPJB No. 07 tahun 2017, Kuasa Menjual No. 08 tahun 2017 dan Pengosongan Lahan No. 09 tahun 2017, semata-mata kehendak kreditur untuk memiliki barang jaminan sebagai suatu tindakan yang melanggar hak debitur atas barang miliknya yang dilindungi oleh undang-undang.

