



Pertanggungjawaban Notaris dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Perundang-undangan (Studi Putusan No. 43/Pdt.2017/PT.Bna

Rian Mangapul Sirait, Irma Novi Ade

Universitas Audi Indonesia, Indonesia,

Abstrak

Badan publik seperti notaris dan PPAT dapat membuat akta yang sah, oleh karena itu tidak hanya pejabat yang dapat melakukannya. Beberapa undang-undang mengharuskan adanya tuntutan asli untuk memberikan kepastian, persetujuan, dan perlindungan hukum. Beberapa notaris/PPAT pernah dibatalkan akta pendiriannya oleh pengadilan karena kesalahan hukum, seperti pernyataan yang menyesatkan. Tujuannya adalah untuk menjelaskan kewenangan notaris dan PPAT dalam menerbitkan Surat Kuasa Menjual dan akta Jual Beli, akibat hukum bagi notaris dan PPAT yang menerbitkan akta yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/PDT/2017/PT.BNA), dan tanggung jawab perdata notaris/PPAT terhadap akta otentik yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kajian yuridis normatif mengkaji peraturan perundang-undangan, teori hukum, dan yurisprudensi yang dikaitkan dengan permasalahan yang dipaparkan. Penelitian ini menganalisis tanggung jawab notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan pengadilan dengan menggunakan teknik pendekatan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti untuk melakukan perbuatan hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dapat membuat akta otentik untuk hak atas tanah dan satuan rumah susun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Akta yang sah yang dibuat oleh Notaris dan PPAT yang menimbulkan kerugian bagi satu pihak atau lebih dapat dibatalkan oleh pengadilan. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengharuskan notaris/PPAT untuk memberikan ganti rugi atas pekerjaannya. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 43/Pdt/2017/PT.BNA tentang tanggung jawab notaris dan PPAT atas perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain. Notaris dan PPAT memberikan ganti rugi kepada pihak yang diperjanjikan berdasarkan Pasal 48 ayat 3 UU Jabatan Notaris.

Kata Kunci: *Tanggung jawab, Notaris, Akta Kuasa*

A. Pendahuluan

Notaris/PPAT wajib menyatakan profesionalismenya berdasarkan kepribadian yang luhur, senantiasa taat hukum, dan menaati kode etik profesi. 1. Jabatan

Notaris/PPAT kadang disebut sebagai jabatan kepercayaan karena masyarakat mempercayai akta otentik yang dibuatnya. Kepercayaan pemerintah sebagai lembaga pemerintah yang mengangkat dan



memberhentikan Notaris/PPAT juga merupakan kepercayaan masyarakat sebagai pengguna. 2. Notaris merupakan pejabat publik dan wajib membuat akta otentik. Akta yang dapat dinyatakan bersifat rahasia atau tidak sah menurut hukum: 1. Perbuatan melawan hukum antara Notaris dengan para pihak; hubungan hukum yang unik. 2. Ketidakkuratan dalam: cara pengambilan keputusan tata usaha negara berdasarkan UUJN. B.

Para pihak menggunakan norma hukum lama dalam akta yang berlaku, tanpa memerlukan pengetahuan dan keahlian hukum Notaris. Apabila para pihak memberikan keterangan yang tidak jujur dan surat-surat yang tidak lengkap (disembunyikan), maka akta yang sah yang dibuat oleh Notaris/PPAT dapat mengandung cacat hukum. 4. Apabila para pihak berbohong atau menyembunyikan dokumen dari Notaris/PPAT, maka dapat dituntut secara hukum oleh pihak yang dirugikan. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana menyatakan: “Barangsiapa memberikan keterangan palsu mengenai suatu hak dalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan dalam akta itu dengan tujuan

untuk dipakai atau menyuruh orang lain memakainya seolah-olah keterangan itu sesuai dengan yang sebenarnya, diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun jika pemakaiannya dapat menimbulkan kerugian”.⁵ Dalam putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.Bna, ayah penggugat memiliki tanah dan bangunan dengan luas 330 m² di Jalan. Mahya Nomor: 59 Gampong Setui, Kec. Baiturrahman, Kota Banda Aceh. Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT, jalur terpercaya dan pemberi keadilan hukum, didukung oleh alat bukti. Ayah penggugat menceraikan ibunya dan menikahi seorang janda dengan dua orang anak.

Sekitar tahun 2002, ayah dan ibu tiri penggugat meninggal dunia. Setelah ayah dan ibunya meninggal, penggugat berkewajiban membersihkan rumah dan harta benda ayahnya, tetapi ia menyuruh orang lain untuk membersihkannya karena ia tahu tergugat membutuhkannya. Beberapa minggu kemudian, penggugat mengetahui bahwa tergugat akan menyewakan rumah tersebut. Penggugat menjelaskan bahwa rumah tersebut miliknya, tetapi tergugat tidak menolak karena tanah dan rumah tersebut



bukan lagi milik ayah penggugat. Tergugat menunjukkan sertifikat hak milik atas namanya. Penggugat memahami bahwa sertifikat atas nama ayahnya telah beralih kepada tergugat berdasarkan akta jual beli No. 24 Tahun 2013 tanggal 14 Maret 2013 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Irma Savitry Harahap. Tergugat 2 (Notaris/PPAT, Irma Savitry Harahap) telah melaksanakan surat kuasa jual beli atas nama ayah penggugat pada tanggal 31 Agustus 2012. Terdapat ketidaksesuaian antara kematian ayah penggugat dengan surat kuasa dan akta jual beli. Kemudian, pengadilan mendengar dari Notaris/PPAT yang menerbitkan surat kuasa dan akta jual beli bahwa tergugat datang bersama seseorang yang mengaku sebagai ayah penggugat dan diutus oleh tergugat 2 (Notaris/PPAT) untuk membuat surat kuasa jual beli.

B. Permasalahan

Bagaimana pertanggungjawaban Notaris dan PPAT?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif, yaitu “analisis data yang tidak menggunakan angka-angka tetapi berdasarkan ketentuan, pandangan responden

untuk dapat menjawab permasalahan penelitian ini”.⁶ Setelah terkumpul data pembandingan untuk kepentingan analisis, semua fakta diterjemahkan secara logis untuk memperoleh simpulan deduktif. Simpulan tersebut merupakan tanggapan yang tepat terhadap permasalahan penelitian, sehingga diharapkan dapat menyelesaikannya.

D. Pembahasan

Kewenangan Notaris dan PPAT Dalam Menerbitkan Surat Kuasa menjual Dan Akta Jual Beli

Pasal 15 UUJN ayat (1) sampai dengan ayat (3) mengatur tentang Kewenangan Umum Notaris.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa Kewenangan Umum Notaris adalah membuat akta, dengan batasan sebagai berikut: 1) Tidak memaksa pihak lain sebagaimana diharuskan oleh undang-undang. 2) Mengenai akta otentik untuk semua kegiatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh undang-undang atau yang diminta oleh pihak yang berkepentingan. 3) Mengenai subjek hukum (orang atau badan usaha) yang untuknya pihak yang berkepentingan menghendaki dibuatkan akta.



Berdasarkan Pasal 15 UUJN dan daya pembuktian akta Notaris, dapat disimpulkan dua hal: 1) Notaris wajib menerjemahkan keinginan/perbuatan para pihak menjadi akta yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum. 2) Akta Notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau dilengkapi dengan alat bukti lain. Namun, apabila seseorang/pihak meyakini bahwa akta tersebut palsu, maka ia harus membuktikannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Sifat umum Kantor Notaris memberikan kekuatan pembuktian pada Akta Notaris ini.¹⁰ Akta Notaris sah apabila tidak dapat dibuktikan palsunya dan memuat keterangan para pihak yang didukung oleh surat-surat dan saksi-saksi yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan Khusus Notaris. Pasal 15 ayat (2) mengatur kewenangan khusus Notaris untuk melakukan perbuatan hukum seperti:¹¹ 1) Mengesahkan tanda tangan dan tanggal surat di bawah tangan melalui pencatatan dalam buku; 2) Mencatat surat di bawah tangan; 3) Menyalin surat asli beserta

keterangannya; 4) Mengesahkan fotokopi dengan aslinya; 5) Memberikan konsultasi hukum untuk akta.

Kewenangan Notaris akan ditentukan kemudian oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, aturan yang diinginkan harus dibatasi. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan peraturan sebagai semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama-sama Pemerintah di tingkat pusat dan daerah, serta semua badan atau keputusan pejabat pemerintah pusat dan daerah yang bersifat mengikat secara umum.¹² Notaris harus melaksanakan tugas tertentu yang apabila dilanggar akan berakibat pada sanksi. Tugas notaris lainnya, Notaris harus bertindak jujur, penuh pertimbangan, mandiri, tidak memihak, dan membela kepentingan para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan undang-undang.

Kewenangan Notaris membuat Surat Kuasa Menjual

Istilah "acta" berarti "geschrift" atau surat dalam bahasa Latin, meskipun R.



Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum mendefinisikannya sebagai bentuk jamak dari "actum" (akta). A. Pilto mendefinisikan akta sebagai surat yang ditandatangani dan berdasarkan bukti yang digunakan oleh penerima yang dituju. Notaris membuat akta otentik yang menjamin semua tindakan, peraturan, dan ketentuan yang diharuskan oleh undang-undang dan/atau dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan, menyimpan akta, dan memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta. Akta tersebut tidak diharuskan atau dipaksakan kepada pejabat atau orang lain yang ditentukan oleh undang-undang.

D. Kesimpulan

Notaris berwenang membuat akta otentik yang berguna sebagai alat bukti untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berwenang membuat akta otentik mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. 2. Pengadilan dapat membatalkan akta asli Notaris dan PPAT apabila menimbulkan kerugian pada pihak tersebut atau pihak ketiga. Notaris/PPAT

wajib mengganti kerugian atas perbuatannya berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 3. Tanggung Jawab Notaris dan PPAT di Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/Pdt/2017/PT.BNA karena Notaris/PPAT melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain. Notaris dan PPAT memaafkannya dan memberikan ganti rugi kepada korban berdasarkan Pasal 48 ayat 3 UU Jabatan Notaris.

E. Daftar Pustaka

- Andasasmita, Komar. Notaris/PPAT Selayang Pandang. Bandung : Alumni, 1983.
- Ashofa, Burhan. Metode Penelitian Hukum: Rineka Cipta. Lubis, M. Solly, Ilmu Filsafat dan Penelitian, Bandung, Mandar Maju, 1994.
- Friedman, Lawrence. M., Hukum Amerika: Sebuah Pengantar, American Law : An Introduction, diterjemahkan oleh Wisnu Basuki, PT. Tatanusa, Jakarta, 2001
- Habib Adjie, Hukum Notaris/PPAT di Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT), Bandung: PT. Refika Aditama, 2008
- Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Publik, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008



- Komariah Emong Sapardjaja, 2002. Ajaran sifat Melawan Hukum Materiil dalam Hukum Pidana Indonesia. Bandung: PT. Alumni,
- Lamintang, 1984. Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia. Bandung: Sinar Baru,.
- Lumban Tobing, G.H.S. Peraturan Jabatan Notaris/PPAT. Cet. 4. Jakarta : Erlangga, 1996.
- Mertokusumo, Sudikno, Hukum Acara Perdata Indonesia, Ed. 3. Yogyakarta : Liberty, 1981.
- Ridwan H.R, Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990
- Rosa Agustina, 2003 Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum- Universitas Indonesia.
- Salim Hs, Hukum Kontrak - Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Sjaifurracman. Aspek Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta. Bandung: Mandar Maju.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Cet.3. Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012