

AKIBAT CACAT HUKUM AKTA KUASA MENJUAL YANG DIBUAT NOTARIS TERHADAP AKTA JUAL BELI NO. 171 TANGGAL 15 SEPTEMBER 2020 (STUDI PUTUSAN PERKARA NOMOR 15/Pdt.G/2021/PN.Snt)

Bayu Seno Aji

Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Pancasila

Email: senoajibayu3@gmail.com

Abstrak:

Selain Akta Jual Beli (AJB) pelaksanaan peralihan hak atas tanah juga dapat dilakukan dengan Akta Kuasa untuk Menjual dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh Notaris. Pembeli dikemudian hari dapat menjual kepada pihak lain tanpa memerlukan bantuan hukum penjual. Rumusan masalah dalam tesis ini, mengenai tidak adanya perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemilik objek dalam kasus AJB yang dibatalkan. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif dengan analisis data sekunder secara kualitatif. Hasilnya menyimpulkan bahwa tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual tidak memiliki kekuatan hukum, meliputi aspek perdata, pidana, dan kode etik/UUJN, berdasarkan Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pemilik objek berdasarkan AJB batal demi hukum dan menunjukkan bahwa tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual tidak memiliki kekuatan hukum secara perdata karena menimbulkan kerugian pada pihak tertentu, termasuk Penggugat, Tergugat III, dan Tergugat IV. Tanggung jawab ini mencakup pelanggaran UUJN/kode etik karena Notaris tidak netral, tidak jujur, dan tidak profesional dalam menjalankan kewenangannya. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pemilik objek dalam kasus AJB batal demi hukum melibatkan upaya penyelesaian nonlitigasi, seperti musyawarah dengan pihak tergugat. Jika tidak tercapai kesepakatan, pilihan berikutnya adalah mengajukan gugatan ganti rugi ke Pengadilan Negeri Perdata.

Kata Kunci: *Akta Kuasa Menjual, Notaris, Akta Jual Beli*

Abstract:

In addition to the Deed of Sale and Purchase (AJB), the transfer of land rights can also be done through a Deed of Power of Attorney to Sell in the form of an authentic deed made by a Notary. The buyer can then sell to another party without the seller's legal assistance. The problem formulation in this thesis concerns the lack of legal protection for third parties as owners in cases of cancelled AJBs. The research method used is normative law with qualitative analysis of secondary data. The results conclude that the Notary's responsibility in creating the Deed of Power of Attorney to Sell lacks legal strength, covering civil, criminal, and ethical/code of conduct aspects under Decision Number 15/Pdt.G/2021/PN.Snt. Legal protection for third parties as owners based on the null and void AJB shows that the Notary's responsibility in creating the Deed of Power of Attorney to Sell lacks legal strength in civil terms as it causes losses to certain parties, including Plaintiffs, Defendants III, and Defendants IV. This responsibility includes violations of the Notary Law/ethical code because the Notary is not neutral, honest, and professional in executing their authority. Legal protection for third parties as owners in cases of null and void AJBs involves non-litigation settlement efforts, such as mediation with the defendants. If no agreement is reached, the next option is to file a compensation lawsuit in the District Court.

Keywords: *Deed of Power of Attorney to Sell, Notary, Deed of Sale and Purchase*

Pendahuluan

Aspek tanah dalam bidang agraria secara yuridis melibatkan konsep hak. Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum tanah di Indonesia mengenal dualisme, dengan hukum adat dan hukum barat sebagai sumber hukum. Tanah memiliki potensi sumber daya alam yang penting bagi masyarakat, sehingga pemerintah perlu mengatur aturan hukum terkait penggunaan dan penguasaan tanah sesuai Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945¹.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana Notaris berwenang membuat akta untuk peralihan hak tersebut. Peralihan hak dapat terjadi melalui berbagai cara seperti jual beli, pelepasan hak, atau perjanjian pemberian pembebanan. Proses ini mengharuskan pembuatan akta autentik seperti Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atau AJB yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan digunakan sebagai alat pendaftaran².

Peralihan hak atas tanah mengubah kepemilikan dari satu pihak ke pihak lainnya, dan diatur oleh Akta Jual Beli yang merupakan akta autentik. Akta ini harus dibuat oleh para pihak yang terlibat atau kuasanya, dihadapan PPAT, dengan saksi-saksi yang hadir sesuai ketentuan³.

Selain menggunakan AJB peralihan hak atas tanah juga bisa dilakukan melalui Akta Kuasa untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris. Dalam kasus ini, pembeli dapat menjual kembali tanah tersebut tanpa perlu bantuan hukum penjual, bahkan kepada dirinya sendiri untuk kepentingan peralihan hak⁴.

Dalam pembuatan AJB balik nama, pihak pertama dan pihak kedua adalah penerima kuasa berdasarkan Akta Kuasa Menjual. Jika pembeli bukan penerima kuasa, pihak pertama adalah penerima kuasa dan pihak kedua adalah pembeli⁵. Kuasa untuk menjual berfungsi saat penjual tidak dapat hadir dalam transaksi jual beli dan memberikan kuasa kepada orang lain untuk bertindak atas namanya. Menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kuasa adalah persetujuan di mana seseorang memberi kuasa kepada orang lain untuk bertindak atas namanya.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan kuasa untuk menjual sering terkait dengan waktu pemberian kuasa, yang harus memperhatikan batas waktu yang diperbolehkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun, risiko utama adalah jika pemberi kuasa meninggal sebelum peralihan hak terjadi, yang dapat menyebabkan pembatalan kuasa untuk menjual.

Dalam pembuatan kuasa untuk menjual tanah atau bangunan, Pasal 1796 KUHPerdata menegaskan bahwa kuasa tersebut harus dibuat secara khusus dan jelas dalam akta. Ini tidak hanya mencakup hak untuk menjual properti atas nama penjual, tetapi juga mencakup informasi tentang pembeli dan harga yang disepakati, yang semuanya harus dijelaskan dengan rinci dalam akta kuasa menjual.

Dalam prakteknya, kuasa menjual seringkali digunakan sebagai dasar untuk pembuatan AJB balik nama dan juga sebagai alat untuk pendaftaran peralihan hak tanah di Kantor Pertanahan, tanpa adanya PPJB. Namun, dalam beberapa kasus, seperti yang dijelaskan dalam Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt, Notaris membuat Akta

¹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), 21.

² Boedi Harsono, "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya", *Majalah Renvoi*, No. 8.44.IV, Jakarta, 3 Januari 2007, 11.

³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008), 77.

⁴ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*, UNISSULA, 2017, Volume 4, Nomor 4, 625.

⁵ Herlien Budiono, "Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa", *Majalah Renvoi*, Nomor 6.42.IV, 3 November 2016, 68.

Kuasa Menjual tanpa sepengetahuan pemilik tanah (Penggugat). Setelah pembuatan kuasa menjual, tanah tersebut dialihkan kepada pihak lain dan akhirnya dijual kepada pihak ketiga. Hal ini merupakan tindakan melawan hukum, dan dalam penelitian ini akan dibahas implikasi hukumnya serta tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta tersebut.

Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah sarana utama dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, dengan tujuan mengungkap kebenaran melalui proses sistematis dan metodologis. Dalam tesis ini, metode penelitian hukum normatif digunakan dengan fokus pada studi kasus normatif untuk mengkaji perilaku hukum, seperti undang-undang, dengan pendekatan yang mempertimbangkan hukum sebagai norma yang mengatur perilaku masyarakat⁶.

Pendekatan penelitian mencakup pendekatan undang-undang untuk meneliti konsistensi undang-undang terkait, dan pendekatan kasus untuk memahami penerapan norma hukum dalam praktik. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui pengambilan data sekunder dari studi kepustakaan, yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta menggunakan teknik analisis deskriptif-kualitatif untuk menyusun data dan mencapai kesimpulan yang jelas⁷.

Pembahasan dan Hasil Penelitian

Penelitian ini membandingkan dengan penelitian terdahulu yang memiliki tema serupa, seperti tesis oleh I Nyoman Darmadha tentang kedudukan hukum kuasa menjual, tesis oleh Daly Erni tentang akibat hukum akta jual beli antara suami istri dan jurnal "Indonesian Notary: Vol. 2, Article 9" tentang implikasi hukum terhadap pembuatan perjanjian yang melibatkan cap jempol pada surat-surat tanpa penjelasan oleh Notaris atau PPAT.

Perbedaan utama antara penelitian ini dan penelitian sebelumnya terletak pada pendekatan terhadap keputusan pengadilan dalam menyelesaikan sengketa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dasar akta kuasa menjual yang dibuat secara melawan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian yang melanggar hukum, seperti akta jual beli dan akta kuasa menjual, dinyatakan tidak sah dan batal. Fokus utama penelitian ini adalah pada tanggung jawab Notaris atau PPAT dalam pembuatan perjanjian tersebut, baik dari segi hukum perdata maupun administratif, termasuk pembayaran biaya perkara dan kemungkinan sanksi administratif. Ini menegaskan pentingnya peran Notaris/PPAT dalam memastikan keabsahan dan kepatuhan hukum dari dokumen-dokumen yang mereka buat, terutama dalam konteks penggunaan akta kuasa menjual sebagai dasar transaksi jual beli.

Peran dan Proses Hukum Terkait Notaris, Akta, dan Surat Kuasa Menjual

1. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sebagai bukti yang kuat dalam hukum perdata, menjadi perpanjangan tangan Negara di bidang tersebut. Mereka dilindungi oleh hukum dalam menjalankan tugas mereka, memiliki kewajiban untuk mengeluarkan dokumen hukum atas amanat negara, dan terikat pada sumpah serta Kode Etik Profesi sebagai panduan perilaku. Meskipun tidak menjadi pegawai negara, mereka menerima honorarium sebagai imbalan atas

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum. Cet. 1*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), 52

⁷ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 67-69.

layanan yang diberikan kepada masyarakat dan tunduk pada aturan dan batasan yang diatur oleh pemerintah serta peraturan etik dan administrasi⁸.

Sebagai penyandang jabatan publik yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris memiliki kewenangan yang ditetapkan oleh hukum dan dapat dihentikan jika melanggar wewenang. Meskipun diangkat oleh pemerintah, mereka harus menjalankan tugas secara mandiri, netral, dan independen, serta tidak menerima gaji pensiun. Masyarakat memiliki hak untuk mengajukan gugatan perdata terhadap Notaris jika dokumen yang dikeluarkannya tidak sesuai dengan hukum, menunjukkan akuntabilitas Notaris kepada masyarakat atau pihak yang terlibat.

Kewenangan Notaris terdiri dari hak dan kekuasaan yang diatur oleh undang-undang dan terkait dengan jabatannya, termasuk pembuatan akta hukum seperti akta autentik. Wewenang ini tunduk pada batasan hukum dan tujuan kepentingan subjek hukum yang terlibat. Notaris memiliki beragam kewajiban, termasuk membuat akta autentik atas permintaan pihak yang terlibat dan memenuhi kepentingan umum. Namun, Notaris juga memiliki hak untuk menolak memberikan layanan dalam situasi tertentu, seperti ketika tidak dapat melaksanakan tugasnya karena alasan sah⁹.

Kewajiban Notaris tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN dan Kode Etik Notaris yang ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI). Mereka diharuskan memiliki moral, akhlak, dan kepribadian yang baik, serta mematuhi prosedur dalam pembuatan akta. Selain itu, Notaris harus bertindak sesuai dengan undang-undang dan sumpah jabatan, serta memberikan pelayanan jasa dengan baik kepada masyarakat. Ini menegaskan peran Notaris sebagai penyandang jabatan publik yang bertanggung jawab dan terikat oleh aturan hukum yang berlaku¹⁰.

Larangan pada jabatan Notaris mencakup sejumlah aspek yang jika dilanggar dapat berdampak pada posisinya. Pasal 17 UUJN menetapkan larangan-larangan tersebut, seperti tidak boleh menjalankan jabatan di luar wilayah tugasnya, meninggalkan wilayah tugas lebih dari 7 hari kerja tanpa alasan yang sah, atau merangkap sebagai pegawai negeri. Selain itu, larangan juga mencakup merangkap jabatan sebagai pejabat negara, advokat, atau pimpinan badan usaha milik negara, daerah, atau swasta. Notaris juga tidak diperbolehkan merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatannya, menjadi Notaris Pengganti, atau melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

2. Akta

Akta adalah dokumen hukum yang penting, berasal dari kata "*acta*" yang berarti "*geschrift*" atau "surat". Ini merupakan bukti tertulis yang ditandatangani dan digunakan untuk menetapkan pembuat dokumen tersebut¹¹. Ada dua jenis utama akta yaitu akta

⁸ Budi Untung. *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. (Yogyakarta: CV.Andi Offset, 2015), 25-26.

⁹ Sulhan, et.al, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), 6.

¹⁰ Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. 86.

¹¹ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), 1.

otentik yang pembuatannya diatur oleh undang-undang atau dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan akta di bawah tangan yang ditandatangani tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Persyaratan untuk akta di bawah tangan termasuk syarat formal seperti dokumen tertulis yang ditandatangani oleh pihak terlibat, serta syarat material yang melibatkan kejelasan mengenai perbuatan atau hak yang diatur dalam dokumen tersebut.

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, yang mencakup¹²:

- a. *Lahiriah (Uitwendigie Biewijskracht)*: Kemampuan akta autentik untuk membuktikan keabsahannya secara langsung, sampai ada bukti yang mengatakan sebaliknya. Buktinya ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta. Untuk menetapkan akta Notaris sebagai autentik, tandatangan Notaris yang bersangkutan, baik pada Minuta (naskah asli) maupun salinan, serta awal akta hingga akhir, harus ada. Permasalahan bukanlah isi akta atau wewenang jabatan Notaris, melainkan tandatangan pejabat itu sendiri.
- b. *Formal (Formiellie Biewijskracht)*: Akta autentik harus memberikan kepastian bahwa semua peristiwa dan fakta yang tercantum di dalamnya telah dilakukan oleh Notaris atau dinyatakan oleh pihak yang hadir saat pembuatan akta, sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam pembuatan akta. Formalitas ini mencakup kebenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan waktu hadirnya pihak-pihak yang terlibat, tanda tangan mereka, saksi, dan Notaris, serta apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris.
- c. *Materiel (Materiellie Biewijskracht)*: Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, yaitu bahwa apa yang tercantum di dalamnya merupakan bukti yang sah bagi pihak-pihak yang membuat akta atau yang memiliki hak dan kewajiban di dalamnya, terutama dalam kasus pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Isi yang dilihat dan disaksikan oleh Notaris dalam akta resmi atau dalam proses penyampaian keterangan dan pernyataan para pihak harus dinilai sebagai benar. Pernyataan yang dicatat dalam akta Notaris dianggap benar, dan jika terbukti tidak benar, tanggung jawab ada pada pihak yang memberikannya, bukan pada Notaris. Dalam hal ini, isi akta Notaris memiliki kepastian sebagai bukti yang sah untuk para pihak dan penerus serta penerima mereka.

Dalam membuktikan aspek materiil dari suatu akta, pihak yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menjelaskan atau menyatakan kebenaran dalam akta, atau bahwa pernyataan yang benar oleh pihak yang hadir tidak benar, dan harus melakukan pembuktian sebaliknya untuk menyangkal aspek materiil dari akta Notaris.

3. Surat Kuasa Menjual

Surat Kuasa Menjual adalah dokumen yang memberikan wewenang kepada perantara untuk menjual properti atas nama pemiliknya¹³. Kuasa ini tidak bisa dicabut tanpa akta pembatalan di hadapan notaris. Dokumen ini umumnya digunakan ketika pemilik properti tidak bisa hadir di depan PPAT. Surat kuasa jual memberikan otorisasi

¹² Habib Adjie, Op. Cit., hlm. 73

¹³ NM. Wahyu Kuncoro, *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015), 117.

kepada perantara untuk melakukan transaksi jual-beli properti dan dibuat dalam bentuk akta autentik oleh notaris, memberikan bukti yang kuat tentang kebenaran isi dokumen.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara penjual dan pembeli yang diatur secara cermat dalam perundang-undangan. PPJB diperlukan sebagai bukti transaksi jual beli, terutama saat pemilik properti tidak hadir di hadapan PPAT¹⁴. Isinya mencakup wewenang penerima kuasa untuk melakukan transaksi atas nama pemilik properti. PPJB sah bila ada kesepakatan di antara pihak yang membuatnya, disarankan dibuat dalam bentuk akta atau surat perjanjian yang ditandatangani semua pihak. PPJB bisa berbentuk:

- a. PPJB di Bawah Tangan: Perjanjian yang dibuat secara tertulis di atas kertas bermaterai dan ditandatangani oleh calon penjual dan pembeli. Isinya berdasarkan kesepakatan para pihak dan harus dipatuhi serta tidak boleh dilanggar.
- b. PPJB dengan Akta Autentik: Dokumen yang dibuat dalam bentuk akta autentik, yang menurut Pasal 1868 KUHPdata, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Akta autentik berfungsi sebagai alat bukti yang kuat karena dimaksudkan untuk digunakan sebagai alat bukti sejak awal pembuatannya.

AJB merupakan akta autentik yang dibuat oleh PPAT untuk mentransfer hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB telah diatur melalui Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT mengikuti format-format yang telah disediakan dalam proses pembuatan AJB. Pembuatan AJB dilakukan setelah pembayaran pajak dan kewajiban lainnya oleh para pihak terkait.

Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan ke kantor pertanahan setempat, yang biasanya disebut dengan istilah balik nama sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan selesainya proses balik nama sertifikat, hak atas tanah dan bangunan telah berpindah dari penjual kepada pembeli. AJB harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan PPAT, dengan syarat bahwa:

- a. Bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni.
- b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, termasuk pajak dan biaya lainnya yang terkait.
- c. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual.

Analisis Akibat Cacat Hukum Akta Kuasa Menjual yang Dibuat Notaris Sebagai Dasar Pembatalan Akta Jual Beli

1. Kronologis

Fakta hukum dalam penelitian ini berdasarkan Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama sampai dengan tingkat kasasi dalam gugatan perbuatan melawan hukum dalam

¹⁴ Wanda Lucia, *Analisis Yuridis Atas Akta Notaris Terkait Dengan Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Cicilan*, (Medan: Tesis. Universitas Sumatra Utara, 2013), 87.

membuat Akta Kuasa Menjual dan peralihan hak atas tanah. Para pihak dalam perkara ini, antara lain:

- a. Solan, beralamat di Jalan TPA RT. 01, Kelurahan Ekajaya, Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.
- b. H. Amaluddin, beralamat di Komplek Puri Mayang RT. 026 Nomor 133, Kelurahan Mayang Mangurai, Kecamatan Alam Barajo, Kota Jambi (sekarang ditahan di Lembaga Pemasyarakatan (LP) Kelas 1A Jambi), untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.
- c. Marhana, beralamat di Jalan Merdeka Parit 7, Kelurahan Nipah Panjang 2, Kecamatan Nipah Panjang, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Provinsi Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.
- d. Yanti, beralamat di Jalan Brigjen Katamso Nomor 08, RT. 01, Kelurahan Tanjung Pinang, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi I.
- e. Waren Athasya, beralamat di Jalan Brigjen Katamso, Nomor 08, RT. 01, Kelurahan Tanjung Pinang, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi II.
- f. Sulestari, S.H., M.Kn., sebagai Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Pattimura RT.02, Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Alam Barajo, Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I.
- g. Ramadhani Hidayat, S.H., M.Kn., sebagai Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Lintas Timur RT.02, Desa Penyengat Olak, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II.
- h. M. Zen, S.H., sebagai Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Dr. Soetomo, Kelurahan Pasar Jambi, Kecamatan Pasar Jambi, Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III.
- i. Fredy Almanzo, S.H., sebagai Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Lintas Jambi-Muara Bulian, Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV.
- j. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Bada Pertahanan Nasional (BPN) RI cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Bada Pertahanan Nasional (BPN) Provinsi Jambi cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Bada Pertahanan Nasional (BPN) Muaro Jambi, berkedudukan di Komplek Perkantoran Bukit Cinto Kenang, Sengeti, Kabupaten Muaro Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat V.

Penggugat memiliki niat untuk menjual sebuah tanah beserta bangunan yang terletak di Ruiko dengan luas 182 m². Tanah ini dimiliki melalui AJB No.229 tanggal 23 April 2014 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ramadhani Hidayat. Penggugat dan Tergugat I berencana membuat AJB di Kantor Notaris/PPAT Sulestari, namun ternyata akta yang dibuat merupakan Surat Kuasa Menjual. Kemudian Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.142/Niaso kepada Tergugat I sebagai jaminan.

Setelah beberapa bulan, Tergugat I tidak melakukan pembayaran dan Penggugat mencoba menghubunginya tanpa hasil. Penggugat kemudian menemukan bahwa SHM

tersebut telah diserahkan kepada Tergugat I. Penggugat melakukan pemblokiran SHM tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Muaro Jambi.

Selanjutnya, terjadi beberapa kali peralihan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain. Tergugat II, Marhana, menjual tanah tersebut kepada Tergugat III, Yanti, dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual. Jika Tergugat I tidak dapat melunasi hutangnya, Tergugat III berhak untuk menjual tanah tersebut. Setelah Tergugat I gagal melunasi hutangnya kepada Tergugat III, tanah tersebut dijual kepada Tergugat IV, Warien Athasya, melalui AJB No. 171 tanggal 15 September 2020. Namun, saat akan dilakukan proses balik nama dari Tergugat II ke Tergugat IV, ternyata sertifikat tersebut telah diblokir oleh Penggugat.

2. Putusan Hakim

Dalam persidangan Majelis Hakim, beberapa fakta penting diungkapkan:

- a. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III/Penggugat Rekonvensi I, dan Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Penetapan batas-batas tanah yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM No. 142/Niaso yang dimiliki oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan sah.
- c. Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 29 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Tergugat I dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kekuatan hukum,
- d. Akta Jual Beli Nomor 2/2018 tanggal 3 Januari 2018 yang dibuat di hadapan Tergugat II dan Tergugat I juga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.
- e. Penyerahan haka tau balik nama SHM No. 142/Niasi dari Penggugat kepada Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat V juga dianggap tidak sah.
- f. Majelis Hakim memerintahkan Tergugat V untuk menerbitkan dan menandatangani dokumen balik mana atas SHM No. 142/Niaso dari nama Tergugat II ke nama Penggugat.
- g. Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 19 Maret 2018 yang dibuat di hadapan Tergugat III dan Tergugat II juga dianggap tidak sah.
- h. Akta Jual Beli Nomor 171 tanggal 15 September 2020 yang dibuat dihadapan Tergugat IV dan Tergugat III juga dinyatakan tidak sah.
- i. Hakim memerintahkan Tergugat III atau pihak lain yang tidak berhak untuk mengembalikan SHM No. 142/Niaso kepada Penggugat.
- j. Seluruh pihak yang terlibat dalam perkara ini diwajibkan untuk mematuhi putusan dalam persidangan.

Analisis Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pembatalan Akta Kuasa Menjual Pada Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik terkait segala perbuatan, penetapan, dan ketetapan yang diatur oleh undang-undang atau diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Mereka membuat akta autentik dalam bentuk tulisan yang mencatat hari dan tanggal, menyimpan akta-akta tersebut, dan mengeluarkan *grossie*, salinan, dan kutipan sesuai dengan perbuatan yang telah dituangkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan

Notaris dalam membuat akta autentik sangat penting dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat, dan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Penentuan terkait kewenangan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, di mana berdasarkan Pasal 15, kewenangan Notaris dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu¹⁵:

1. Kewenangan utama/umum: meliputi pembuatan akta autentik yang mencakup akta autentik yang memuat semua perbuatan hukum, perjanjian, dan penetapan yang dituangkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Kewenangan ini terutama untuk membuat akta-akta tertentu yang diatur atau dikecualikan oleh peraturan perundang-undangan.
2. Kewenangan tertentu: meliputi legalisasi akta di bawah tangan, warmerking, pembuatan salinan dari asli surat di bawah tangan, legalisasi fotokopi dengan aslinya, penyuluhan hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta, dan pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan.
3. Kewenangan lain-lain: berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan sebelumnya, Notaris juga memiliki kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Setiap wewenang yang diberikan harus didasarkan pada aturan hukum sebagai batasan kewenangan agar dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian, melanggar kewenangan apabila suatu tindakan dilakukan di luar wewenang yang telah diberikan.

Dalam penelitian ini, dibahas mengenai peran Notaris dalam menjalankan kewenangannya dalam membuat akta autentik, yang sering kali sengaja atau tidak sengaja tidak melihat-lihat untuk memastikan pemenuhan syarat materil dalam pembuatan akta-akta transaksi hak atas tanah, sehingga berpotensi terjadi cacat atau pelanggaran hukum dalam transaksi tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain, mengharuskan orang yang melakukan kerugian tersebut karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Selain itu, UUJN telah mengatur terkait sanksi dan tanggung jawab hukum jika Notaris dalam menjalankan profesi melakukan pelanggaran, yang diatur dalam Pasal 84 UUJN, di mana tindakan pelanggaran Notaris akan mengakibatkan suatu akta yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dan hal ini menjadi dasar bagi pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada Notaris¹⁶.

Berdasarkan uraian fakta hukum di atas, diketahui bahwa kepemilikan tanah dan/atau bangunan berdasarkan Surat Hak Milik Nomor 142/Niaso dengan luas 182 m² telah dialihkan kepada Marhana istri Tergugat I, dijaminakan kepada Yanti dengan dasar

¹⁵ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), 65.

¹⁶ Indonesia, UU No. 2 Tahun 2014, Op. Cit., Pasal 84.

gadai, kemudian dialihkan melalui penjualan kepada Warien Athasya, akibatnya pihak Penggugat tidak dapat memiliki dan menguasai SHM Nomor 142/Niaso tersebut.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban jika pihak yang berkepentingan mengalami kerugian sebagai akibat langsung dari suatu akta yang diterbitkan, seperti Akta Kuasa Menjual dan penyerahan SHM Nomor 142/Niaso tanpa sepengetahuan pemiliknya. Konsep tanggung jawab hukum diterapkan untuk menjelaskan hubungan antara tanggung jawab Notaris dan kewenangannya berdasarkan undang-undang yang berlaku dalam bidang hukum perdata. Kewenangan Notaris menciptakan alat bukti yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak, namun juga menjadikan mereka bertanggung jawab secara pidana atas perbuatan yang dilakukannya.

Notaris dalam menjalankan tugasnya baik dari segi kewenangan maupun kewajiban, Notaris harus bertanggung jawab, artinya¹⁷:

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar, artinya akta yang dibuat harus memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang berwibawa, artinya akta yang dibuatnya sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan sekadar ada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya tersebut.
3. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta Notaris tersebut memiliki kekuatan bukti yang kuat.

Notaris memiliki tanggung jawab material dan formal terhadap akta yang dibuatnya, bertanggung jawab atas keabsahan akta autentik yang dibuat, dan dapat dituntut jika terdapat cacat hukum yang merugikan pihak yang berkepentingan. Tanggung jawab Notaris dibagi menjadi 3 (tiga) aspek, yaitu aspek tanggung gugat keperdataan, aspek tanggung jawab administratif, dan aspek tanggung jawab pidana.

Pada Putusan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt, diketahui bahwa Notaris Sulestari dalam membuat akta autentik bagi salah satu pihak dengan cara: Pihak Penggugat bermaksud menjual sebidang tanah berikut bangunan 2 unit Rumah yang berdiri di atasnya dengan SHM No.142/Niaso dengan luas 182 m² yang diperoleh dari penjualan dengan Fuad berdasarkan Akta Jual Beli No.229 tanggal 23 April 2014 kepada Pihak Tergugat I. Antara Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat I melalui RD. Andi Bona telah sepakat bahwa harga tanah tersebut dijual dengan harga Rp. 550.000.000,- dengan pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- sementara sisanya Rp. 500.000.000,- dibayar 2 bulan kemudian.

Selanjutnya, dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- oleh Pihak Tergugat I, kemudian Pihak Penggugat beserta istri dan Pihak Tergugat I menandatangani akta di kantor Notaris Sulestari yang mana menurut pengakuan Penggugat adalah Akta Jual Beli. Namun, ternyata yang ditandatangani oleh Pihak Penggugat beserta istri adalah Surat

¹⁷ Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007), 83

Kuasa Menjual dari Pihak Penggugat kepada Pihak Tergugat I yaitu Akta Surat Kuasa Menjual No. 10 tanggal 29 Desember 2017 disertai dengan penyerahan SHM No.142/Niaso kepada Notaris Sulestari sebagai jaminan. Selanjutnya, ketika Pihak Penggugat mendatangi Kantor Notaris Sulestari menanyakan keberadaan SHM No.142/Niaso milik Pihak Penggugat dan Notaris Sulestari menjelaskan bahwa Sertifikat tersebut telah diserahkan kepada Pihak Tergugat I, akhirnya Pihak Penggugat melakukan pemblokiran ke BPN.

Berdasarkan uraian fakta hukum pelanggaran Notaris tersebut di atas, maka pelanggaran dalam perbuatan hukum Notaris Sulestari yaitu melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu "bertindak amanah, tidak jujur, tidak saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum". Selain itu, Notaris Sulestari juga melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris yang menyatakan bahwa "Notaris maupun orang lain (selama bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, saksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris".

Berdasarkan bukti pelanggaran Notaris tersebut di atas, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban melanggar ketentuan UU Jabatan Notaris dan kode etik dengan ancaman sanksi administrasi sesuai dengan ketentuan Pasal 85 UU Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa:

Pelanggaran ketentuan seperti dimaksud dalam 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) 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.

Penerapan sanksi administrasi terhadap pelanggaran ketentuan Pasal 85 UUNJN tersebut, dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah. Sementara dalam praktik sehari-hari ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan oleh notaris sebenarnya dapat diatasi sanksi administrasi atau perdata atau kode etik jabatan notaris.

Tanggung jawab Notaris secara perdata terkait kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya mengacu pada konstruksi perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Konstruksi tersebut membutuhkan empat unsur penting: adanya perbuatan melanggar hukum, kesalahan, kerugian yang diderita, dan hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual, Notaris Sulestari dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata dengan empat unsur penting:

- a. Perbuatan melanggar hukum: Notaris Sulestari melanggar hukum dengan memberikan kuasa menjual kepada pihak yang juga menjadi pembeli, bertentangan dengan Pasal 1470 KUHPerdara yang melarang tindakan semacam itu.
- b. Unsur kesalahan: Kesalahan Notaris Sulestari terjadi dengan sengaja memberikan sertifikat hak milik kepada pihak pembeli, padahal sertifikat tersebut seharusnya digunakan sebagai jaminan dalam transaksi jual beli di kantornya.
- c. Kerugian yang diderita: Pihak Penggugat mengalami kerugian material berupa kegagalan pembayaran pelunasan sebesar Rp. 500.000.000,- dan kehilangan hak atas tanah dan bangunan yang seharusnya dimiliki, akibat perbuatan Notaris Suiliestari.
- d. Hubungan kausalitas: Ada hubungan kausal antara kesalahan Notaris Suiliestari dalam memberikan kuasa menjual kepada pihak yang tidak seharusnya dan kerugian yang dialami oleh pihak Penggugat, yang berujung pada tidak terpenuhinya pembayaran pelunasan dan kehilangan hak atas properti tersebut.

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Objek Berdasarkan Akta Jual Beli No. 171 Tanggal 15 September 2020 Pada Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt

Proses jual beli properti, khususnya tanah, diatur oleh UU Pokok Agraria, terutama Pasal 26 yang mengatur tentang penjualan tanah. Meskipun tidak secara eksplisit menyebutkan jual beli, pasal ini mengacu pada transfer hak hukum melalui hibah atau jual beli. PPAT memiliki peran penting dalam proses ini dengan membuat dan melegalisasi akta transfer hak berdasarkan hukum¹⁸.

Pemindahan hak atas tanah harus didaftarkan oleh PPAT, yang mewakili para pihak. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT harus mencerminkan pemindahan hak tanah dan pembayaran serta menyatakan bahwa penerima hak telah menjadi pemilik sah. Perjanjian jual beli harus memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara¹⁹.

Putusan perkara menunjukkan bahwa pelanggaran hukum dalam proses jual beli tanah membuat akta kuasa jual dan transfer hak tidak sah. Putusan tersebut memerintahkan pembuatan akta transfer kembali kepada pemilik asal tanah. Peluang untuk mengesampingkan ketentuan tertentu dalam KUHPerdara terbuka, namun harus disepakati secara tegas dalam perjanjian. Ini menegaskan pentingnya mematuhi prosedur hukum dan persyaratan perjanjian untuk mencegah sengketa hukum di masa depan.

Setiap hubungan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yang didasarkan pada Akta Kuasa Menjual yang melanggar hukum, akan berakibat batal secara hukum. Akibatnya, objek kuasa menjual dan objek transfer hak atas tanah kepada pihak ketiga akan kembali kepada Pihak Penggugat. Dalam kasus ini, pihak ketiga yang dimaksud adalah pihak yang melakukan transaksi hukum dengan pihak Tergugat I, yaitu:

1. Tergugat III (Yanti)

Setelah sertifikat hak milik atas tanah berubah nama dari Pihak Penggugat menjadi milik Tergugat II, Tergugat I menggunakan sertifikat tersebut sebagai jaminan hutang sebesar Rp. 500.000.000,- kepada Tergugat III (Yanti) dengan jangka waktu 2 bulan, disertai dengan Akta Kuasa Menjual dari Tergugat II (Marhana) kepada Tergugat III (Yanti). Ketika Tergugat I tidak mampu melunasi hutangnya sesuai dengan waktu yang

¹⁸ Dananjaya, N. S., "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli", Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 1, Nomor 1, 63.

¹⁹ SN, Herlina Ratna, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah", Keadilan Progresif, 2015, Volume 6, Nomor 2, 96.

ditentukan, Tergugat III berhak menjual tanah dan bangunan yang bersertifikat tersebut, dan Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat di hadapan Notaris/PPAT M. Zien, S.H. (Tergugat III) dengan nomor Akta 40 tanggal 19 Maret 2018.

2. Tergugat IV (Warien Athasya)

Ketika ternyata Tergugat I tidak dapat melunasi hutangnya kepada Tergugat III sesuai dengan waktu yang ditentukan, maka oleh Tergugat III, sertifikat hak milik atas tanah yang merupakan jaminan hutang tersebut berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 40 tanggal 19 Maret 2018 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Friedy Almanzo, S.H. (Tergugat IV), dialihkan melalui jual beli kepada Tergugat IV (Warien Athasya) berdasarkan Akta Jual Beli No. 171 tanggal 15 September 2020.

Penelitian ini fokus pada kerugian yang dialami pihak ketiga dalam transaksi jual beli tanah, di mana objek hutang sebagai jaminan dan objek jual beli dikembalikan kepada Pihak Penggugat berdasarkan Putusan Majelis Hakim. Pemenuhan syarat-syarat hukum dan prinsip kehati-hatian dalam setiap transaksi jual beli tanah sangat penting untuk mencegah sengketa hukum di masa mendatang. Pihak ketiga mengajukan gugatan karena merasa terganggu oleh penjualan objek sengketa yang dilakukan oleh penjual yang tidak memiliki wewenang. Dalam kasus ini, hakim menyatakan bahwa akta jual beli menjadi batal secara hukum. Pemegang akta jual beli yang batal mengalami kerugian materiil berupa nilai harga jual beli yang sudah dibayar dan kerugian materiil seperti hilangnya waktu, tenaga, dan hak kepemilikan atas objek. Oleh karena itu, perlindungan hukum diperlukan untuk pihak ketiga yang terdampak dalam transaksi ini.

Perlindungan hukum bertujuan untuk memastikan keadilan dengan mengembalikan hak seseorang atas kerugian yang ditimbulkan oleh pelanggaran hukum atau ketidakpatuhan terhadap prinsip kehati-hatian²⁰. Ini melibatkan memberikan individu wewenang untuk memperjuangkan kepentingannya sendiri. Tujuan utama hukum adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat secara menyeluruh, yang harus tercermin dalam kepastian hukum. Perlindungan hukum mencakup seluruh makhluk hidup dan aset yang dapat digunakan untuk menciptakan kehidupan yang adil dan damai.

Setiap masyarakat berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum, karena dalam Pancasila dan dasar Negara Hukum terdapat prinsip perlindungan terhadap martabat serta prinsip pengakuan. Terkait pihak ketiga yang mengalami kerugian secara materiil karena objek hutang sebagai jaminan dan objek jual beli berdasarkan Putusan Majelis Hakim yang mengembalikan kepada Pihak Penggugat, dibutuhkan upaya perlindungan hukum menggunakan sarana perlindungan hukum, yaitu:

1. Sarana perlindungan hukum preventif

- a. Memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk mengajukan keberatan sebelum keputusan pemerintah menjadi definitif.
- b. Penting untuk mencegah terjadinya sengketa.
- c. Perlindungan hukum preventif belum diatur secara khusus di Indonesia.

2. Sarana perlindungan hukum represif

- a. Berfokus pada penyelesaian sengketa.

²⁰ B. E. Muljono, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah", *Jurnal Independent*, 2016, 4 (2), 4 1-146, 42.

- b. Dilakukan oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia.
- c. Mengacu pada prinsip negara hukum dan pengakuan serta perlindungan terhadap hak asasi manusia.

Pentingnya kesadaran hukum masyarakat, khususnya terkait peraturan pertanahan, untuk mencegah masalah hukum seperti yang terjadi pada pihak ketiga, seperti yang dijelaskan dalam Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt. Kesadaran hukum yang rendah dapat menghambat proses transaksi jual beli tanah. Selain itu, peran Notaris/PPAT yang profesional dan netral sangat penting. Kegagalan Notaris dalam memenuhi kewajiban dapat berdampak pada kerugian, baik secara materiil maupun materiil, bagi pihak lain. Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dan memastikan profesionalisme Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas mereka.

Akibat pembatalan Akta Jual Beli adalah pengembalian keadaan seperti semula sebelum terjadi perbuatan hukum yang bersangkutan. Pihak lain dalam perjanjian yang telah menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Terhadap sertifikat yang sudah berubah nama, salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional untuk kemudian dilakukan pencoretan dan penggantian nama pemilik hak atas tanah sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Pihak ketiga yang terlibat dalam perkara ini mengalami kerugian materiil terkait transaksi jual beli objek sengketa. Oleh karena itu, diperlukan upaya perlindungan hukum secara represif bagi pihak ketiga yang mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil, sesuai dengan Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt, melalui jalur pengadilan. Upaya hukum bertujuan untuk memperoleh perlindungan hukum dan keadilan yang dijamin dan diatur oleh hukum. Upaya hukum diperlukan ketika terjadi sengketa antara subjek hukum dan/atau ada kepentingan yang perlu diakui dengan kepastian hukum tanpa adanya sengketa²¹.

Upaya hukum merupakan hak asasi manusia setiap individu yang dilindungi oleh konstitusi dan diatur oleh undang-undang. Pasal 28D ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta penerapan yang sama di hadapan hukum. Upaya hukum untuk penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui non-litigasi atau litigasi. Non-litigasi mencakup penyelesaian di luar pengadilan, seperti musyawarah, negosiasi, mediasi, atau arbitrase. Sementara litigasi dilakukan dengan mengajukan perkara ke pengadilan. Litigasi merupakan upaya hukum yang komprehensif karena di dalamnya terdapat kemungkinan untuk melakukan mediasi melalui lembaga mediasi dalam proses litigasi, dan jika tidak berhasil, penyelesaiannya dilanjutkan melalui litigasi.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga akibat pembatalan transaksi jual beli adalah dengan mengembalikan uang dan objek transaksi kepada pihak Penggugat melalui musyawarah dengan pihak Tergugat I dan Tergugat II. Jika terdapat kendala dalam mencapai kesepakatan pengembalian uang untuk transaksi yang batal, pihak ketiga dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada pihak Tergugat I dan II serta kepada Notaris yang membuat Akta Kuasa Menjual ke Pengadilan Negeri. Selain itu, tindakan melawan hukum

²¹ Mukti Arto, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, (Depok: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 1.

oleh Notaris/PPAT dapat dilaporkan ke lembaga Inspektorat Notaris Indonesia (INI) atau Inspektorat PPAT untuk mendapatkan sanksi administrasi karena dalam menjalankan tugas dan kewenangannya tidak netral dan tidak profesional.

Kesimpulan

1. Tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual tidak memiliki kekuatan hukum berdasarkan Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt karena dianggap tidak memenuhi persyaratan secara perdata. Notaris disalahkan karena tidak membacakan isi akta, tidak jujur, dan tidak bersikap profesional. Pihak yang mengalami kerugian dalam perkara ini adalah Pihak Penggugat, Pihak Tergugat III, dan Pihak Tergugat IV.
2. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pemilik objek berdasarkan akta jual beli batal No. 171 tanggal 15 September 2020 dinyatakan batal karena kekuatan hukumnya dianggap tidak valid dalam Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt. Pihak ketiga melakukan upaya hukum untuk mendapatkan kembali uang transaksi jual beli dengan melakukan penyelesaian nonlitigasi seperti musyawarah dengan pihak Penggugat dan Tergugat I. Jika kesepakatan tidak tercapai, gugatan ganti rugi dapat diajukan ke Pengadilan Negeri Perdata.

Saran

1. Notaris/PPAT sebagai Pejabat umum harus bersikap netral dan tidak memihak dalam membuat akta yang diinginkan oleh para pihak, serta Notaris/PPAT wajib menerapkan semua kode etik Ikatan Notaris dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Perundang-undangan agar mengurangi resiko terjadinya masalah-masalah dikemudian hari dan tidak ada pihak dirugikan.
2. Diharapkan kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli dengan mengetahui apa yang akan ditandatangani di Kantor Notaris/PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia* (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).
- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008).
- Arto, Mukti. *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*. (Depok: Prenadamedia Group, 2018).
- Budiono, Herlien. "Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa". *Majalah Renvoi*, No. 6.42.IV, 2016.
- Dananjaya, N. S. "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 1, No. 1.
- Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas". *Jurnal Akta, UNISSULA*, Vol. 4, No. 4, 2017.

- Harsono, Boedi. "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya". Majalah Renvoi, No. 8.44.IV, Jakarta, 2007.
- Kelsen, Hans (Alih Bahasa oleh Somardi). *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*. (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007).
- Kuncoro, NM. Wahyu. *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015).
- Lucia, Wanda. *Analisis Yuridis Atas Akta Notaris Terkait Dengan Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Cicilan*. (Medan: Tesis. Universitas Sumatra Utara, 2013).
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum. Cet. 1*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004).
- Muljono, B. E. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah". Jurnal Independent, 2016.
- Naja, Daeng. *Teknik Pembuatan Akta*. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012).
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju, 2011).
- SN, Herlina Ratna. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah". Keadilan Progresif, Vol. 6, No. 2, 2015.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. (Jakarta: Rajawali, 1983).
- Sulhan, et.al. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum), Cetakan Pertama*. (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018).
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003).
- Untung, Budi. *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2015).