

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Akta notaris adalah dokumen autentik yang dihasilkan oleh seorang notaris. Untuk menciptakan akta yang sempurna, notaris wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, sehingga dapat menyediakan alat bukti yang sah, bertanggung jawab, dan memiliki kekuatan hukum bagi para pihak yang terlibat. Prinsip kehati-hatian berfungsi sebagai dasar pemikiran yang melibatkan evaluasi awal terhadap kemungkinan-kemungkinan yang dapat terjadi, guna menghindari masalah di masa mendatang (Utomo dan D.W.: 2017: 473).

Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 secara eksplisit menyatakan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam di dalamnya berada di bawah penguasaan negara dan dimaksudkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berbagai aturan yang berlaku dalam kehidupan masyarakat dibentuk oleh penguasa atau pemerintah, dengan maksud untuk menjamin kepastian hukum bagi semua anggota masyarakat. Dengan adanya kepastian hukum tersebut, masyarakat dapat merasa aman dan terlindungi atas hak-hak yang mereka miliki, serta terbentuknya ketertiban. Salah satu elemen yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada masyarakat adalah melalui kepemilikan alat bukti yang kuat.

Berdasarkan Pasal 1866 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disebut BW), alat bukti mencakup bukti tertulis, saksi, dugaan, pengakuan, dan sumpah. Dalam pasal ini, bukti tertulis disebutkan pada urutan pertama, yang menunjukkan bahwa bukti tertulis merupakan alat bukti utama yang perlu dipertimbangkan dalam

proses pembuktian (Bukido: 2011: 475). Bukti tertulis dibedakan menjadi tiga jenis, yakni akta otentik, akta bawah tangan, dan surat bukan akta (Hiariej: 2012: 37). Di antara tiga jenis alat bukti tulisan, akta otentik menempati posisi tertinggi dibandingkan yang lain. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa akta tersebut memberikan bukti yang sempurna mengenai isi yang tercantum di dalamnya bagi para pihak serta para ahli waris mereka. Oleh karena itu, akta otentik memainkan peran krusial dalam menegakkan kepastian hukum bagi masyarakat. Akta ini dibuat oleh pihak-pihak yang memiliki wewenang resmi untuk melakukannya.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa undang-undang telah menetapkan format serta pihak yang berhak menyusun akta otentik. Dalam praktiknya, pemerintah mendelegasikan kewenangan ini kepada sejumlah pejabat publik untuk mendukung masyarakat dalam mencapai kepastian hukum. Salah satu pejabat tersebut adalah notaris. Salah satu aspek penting yang harus dijaga oleh notaris untuk mempertahankan keabsahan akta adalah menghindari pembuatan akta bagi penghadap yang memiliki keterkaitan keluarga melalui darah atau perkawinan. Pasal 52 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan sebagai berikut:

1) Notaris dilarang menyusun akta untuk dirinya sendiri, pasangan hidupnya, atau orang lain yang memiliki hubungan keluarga dengan notaris, baik melalui perkawinan maupun darah dalam garis keturunan lurus tanpa batasan derajat, serta dalam garis menyamping hingga derajat ketiga, serta bertindak sebagai pihak untuk dirinya sendiri atau melalui kuasa.

2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku jika orang tersebut, kecuali notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan umum, asalkan penjualan tersebut dapat dilakukan di hadapan notaris, persewaan umum, pemborongan umum, atau sebagai anggota rapat yang risalahnya disusun oleh notaris. Pasal ini menetapkan batasan mengenai siapa yang dapat menjadi penghadap atau klien notaris. Dengan demikian, notaris tidak diperbolehkan menerima penghadap yang dilarang dalam menjalankan tugasnya.

Akta yang disusun oleh notaris berfungsi sebagai instrumen pembuktian tertulis yang memiliki kekuatan sempurna, sebab akta notaris dilengkapi dengan tiga kekuatan pembuktian, sebagaimana dijelaskan oleh Habib Adjie (2008):

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), yang menunjukkan kemampuan akta tersebut untuk membuktikan keotentikannya sebagai dokumen resmi.
2. Kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*), yang memastikan bahwa peristiwa dan fakta yang tercatat dalam akta benar-benar diketahui serta didengar oleh notaris, dan dinyatakan oleh para pihak yang hadir sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam penyusunan akta notaris.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), yang memberikan kepastian mengenai isi atau substansi akta tersebut.

Pembuktiannya dapat dilakukan cukup dengan akta itu sendiri, kecuali jika terdapat bukti kontra, sehingga apabila seseorang atau pihak menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak akurat, maka pihak tersebut berkewajiban membuktikan klaimnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Berbeda

dengan kasus pidana, akta notaris sebagai dokumen otentik tidak bersifat mengikat bagi penyidik dan hakim dalam proses pembuktian, atau dengan kata lain, bersifat bebas. Dalam praktik sehari-hari, sering kali terjadi bahwa apabila akta notaris menjadi objek perselisihan oleh para pihak atau pihak ketiga, notaris pun kerap kali dilibatkan sebagai pihak yang turut serta atau membantu dalam suatu tindak pidana, yakni dengan membuat atau menyertakan informasi palsu dalam akta notaris. Notaris yang menyusun akta otentik berdasarkan data atau dokumen yang tidak benar dapat dianggap telah melakukan pemalsuan dokumen. Pemalsuan dokumen dalam konteks ini lebih menekankan pada penyertaan keterangan yang salah, seperti yang diatur dalam Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Akta notaris berfungsi sebagai instrumen pembuktian yang sempurna, tetapi dalam penerapannya, akta tersebut dapat mengalami penurunan nilai atau kekuatan pembuktiannya. Penurunan nilai akta notaris didefinisikan sebagai akta yang tidak lagi diakui sebagai akta otentik, melainkan diperlakukan sebagai tulisan di bawah tangan, akibat adanya pelanggaran terhadap ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan: “Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak.”

Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini menetapkan bahwa suatu akta kehilangan kekuatan pembuktian otentik dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan dalam kondisi berikut:

1. Pejabat umum tidak memiliki wewenang untuk menyusun akta tersebut.
2. Pejabat umum tidak memiliki kemampuan (tidak cakap) untuk menyusun akta.
3. Terdapat cacat dalam bentuk akta.

Pada Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi: “Pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52, yang mengakibatkan suatu akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi dasar bagi pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.” “Jika terjadi pelanggaran terhadap pasal-pasal tertentu dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akta yang dihasilkan dari pasal-pasal tersebut akan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Pelanggaran-pelanggaran tersebut meliputi:”

1. “Formalitas bentuk akta notaris (vide Pasal 38)”
2. “Syarat-syarat penghadap notaris (vide Pasal 39)”
3. “Syarat-syarat saksi notaris (vide Pasal 40)”
4. “Syarat-syarat pembacaan akta notaris (vide Pasal 44)”
5. “Syarat-syarat perubahan/pembetulan isi akta (vide Pasal 48,49,50 UUJ)”

Akta otentik dianggap sebagai akta di bawah tangan dalam kondisi-kondisi berikut:

1. Apabila suatu perbuatan hukum tidak diwajibkan oleh undang-undang untuk dicatat dalam bentuk akta otentik.
2. Jika akta tersebut kehilangan sifat otentiknya karena tidak terpenuhinya persyaratan formal sebagaimana diatur dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dikaitkan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Namun, akta di bawah tangan tersebut wajib ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat. Selama perubahan atau degradasi dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan tidak menimbulkan kerugian, notaris terkait tidak dapat dikenai pertanggungjawaban hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta otentik yang dibuat oleh notaris dengan isi yang dipalsukan akan mengalami penurunan kekuatan sebagai alat bukti yang paling kuat dan sempurna, karena pada dasarnya memiliki cacat hukum.

Menurut Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta tersebut berubah menjadi akta di bawah tangan karena notaris sebagai Pejabat Umum yang diberi mandat oleh undang-undang tidak menyusun akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain degradasi akta, akta otentik yang dibuat oleh notaris dengan isi yang mengandung kepalsuan atau ketidakbenaran, serta tidak sesuai dengan kehendak para pihak yang hadir, dapat dinyatakan batal secara hukum. Hal ini terjadi karena melanggar syarat objektif suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dinyatakan batal

secara hukum, akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, sehingga tidak memiliki dampak hukum terhadapnya.

Selama perubahan atau degradasi dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan tidak menimbulkan kerugian, notaris terkait tidak dapat dikenai pertanggungjawaban hukum melalui Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta otentik yang dibuat oleh notaris dengan cacat hukum, seperti menggunakan data atau dokumen palsu, tentu akan mengalami penurunan kekuatan sebagai alat bukti yang paling kuat.

Notaris bertanggung jawab atas akta yang memiliki cacat hukum. Tanggung jawab ini berkaitan dengan etika profesi serta integritas dan moralitas, di mana notaris yang tidak memiliki integritas dan moralitas yang baik tidak dapat diharapkan memiliki tanggung jawab serta etika profesi yang memadai. Profesi notaris muncul sebagai hasil interaksi antar anggota masyarakat, yang lahir, berkembang, dan diciptakan oleh masyarakat itu sendiri. Secara teoritis dan teknis, profesi notaris harus dilengkapi dengan etika serta tanggung jawab profesi, sehingga notaris wajib bertanggung jawab atas akta yang telah dibuatnya, bahkan setelah masa jabatannya berakhir. Tanggung jawab ini timbul sebagai konsekuensi dari kewenangan yang diberikan oleh masyarakat.

Wewenang dapat diartikan sebagai suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengatur jabatan tersebut. Setiap wewenang memiliki keterbatasan, seperti yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Dalam hukum administrasi, wewenang yang dimiliki suatu jabatan umumnya diperoleh melalui atribusi, delegasi, atau mandat.

Wewenang yang dimiliki oleh notaris termasuk dalam kategori atribusi, yakni wewenang yang secara inheren melekat pada suatu jabatan. Wewenang tersebut merupakan konsekuensi langsung dari jabatan yang dipegang oleh notaris. Notaris sebagai suatu jabatan, dan setiap jabatan di negara ini memiliki wewenang tersendiri. Setiap wewenang harus didasarkan pada ketentuan hukum yang jelas. Jika seorang pejabat melakukan tindakan di luar batas wewenangnya, hal tersebut dikategorikan sebagai pelanggaran hukum. Wewenang tidak muncul secara spontan, melainkan harus dinyatakan secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan yang relevan.

Salah satu pengalaman yang dialami penulis terjadi selama masa magang di kantor notaris I Kadek Dony Haryawan, S.H., M.Kn., penulis diberikan salah satu contoh akta jual beli tanah yang cacat yang diserahkan oleh klien Pak Dony. Menurut Pak Dony, akta tersebut diperoleh dari klien yang sebelumnya telah melakukan transaksi jual beli tanah di kantor notaris/PPAT lain yang terletak di lokasi berbeda. Akta itu kemudian diserahkan kepada Pak Dony untuk memfasilitasi transaksi jual beli antara mereka. Klien menyerahkan akta jual beli itu kepada Pak Dony sebagai bukti bahwa transaksi jual beli telah dilakukan. Namun, akta tersebut dianggap cacat karena tidak memenuhi persyaratan formil akta jual beli, yaitu tidak adanya nomor akta dan tanda tangan saksi, meskipun kehadiran saksi disebutkan dalam akta. Hal ini bertentangan dengan Pasal 38 ayat

(1), (2), (3), dan (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

1. Setiap akta terdiri atas:
 - a. awal akta atau kepala akta;
 - b. badan akta; dan
 - c. akhir atau penutup akta.
2. Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
3. Badan akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
4. Akhir atau penutup akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan akta;

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

Kepastian hukum mengenai akta jual beli tanah yang mengalami cacat formil juga tercermin dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah. Pasal tersebut menyatakan bahwa akta PPAT wajib dibacakan dan dijelaskan isi serta maksudnya kepada para pihak di hadapan minimal dua orang saksi, sebelum ditandatangani secara langsung oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT. Ketentuan ini semakin menegaskan bahwa akta jual beli tanah yang tidak mencantumkan tanda tangan saksi-saksi dianggap cacat secara formil.

Apabila akta jual beli tanah dinilai cacat formil, maka akta itu dapat dibatalkan atau menjadi batal demi hukum. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengandung kekaburan norma, dimana kesalahan dalam penyusunan akta jual beli tanah, seperti tidak memenuhi persyaratan formil yang ditentukan oleh undang-undang, membuat status hukum akta tersebut menjadi ambigu atau ketidakjelasan terhadap akibat dari akta tersebut apakah akan dibatalkan atau batal demi hukum. Hal ini berpotensi menimbulkan perselisihan di

antara pihak-pihak yang terlibat serta menciptakan ketidakpastian hukum bagi mereka yang berpartisipasi dalam transaksi jual beli tersebut. Selain itu, notaris atau PPAT bertugas memastikan bahwa akta yang mereka buat mematuhi semua ketentuan hukum, dan jika akta tersebut mengalami cacat, mereka dapat diminta untuk bertanggung jawab.

Dalam menghadapi masalah ini, notaris atau PPAT harus menjalankan tanggung jawabnya dengan penuh kehati-hatian dalam penyusunan akta jual beli, sesuai dengan etika profesi mereka. Jika terdapat kasus di mana notaris atau PPAT tidak menunjukkan tanggung jawab atas akta yang dibuatnya, hal tersebut dianggap sebagai pelanggaran etika dan tanggung jawab profesional. Oleh karena itu, seorang notaris wajib bertanggung jawab atas akta yang telah dibuatnya, bahkan setelah masa jabatannya berakhir.

Melihat dari latar belakang tersebut dimana notaris/PPAT diwajibkan untuk selalu menjaga etika profesinya dengan baik dibidang kenotariatan kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya. Berdasarkan masalah diatas maka peneliti merasa tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai: **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF INDONESIA”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Pasal 38 ayat 1 huruf (a) dan Pasal 2 huruf (b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris dan Pasal 22 Peraturan Pemerintah

nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan penjabat pembuat akta tanah menekankan tentang syarat formil sebuah akta jual beli yang harus dipenuhi notaris/PPAT namun dalam kasus ini PPAT tidak menjalankan kewajibannya dalam membuat akta otentik yang tepat sehingga adanya kekaburan norma yang menjadikan status hukum dari akta tersebut tidak jelas apakah akta tersebut dibatalkan atau batal demi hukum atau keharusan PPAT mendapatkan sanksi hukum.

2. Ketidakjelasan Tanggungjawab PPAT

Dalam konteks norma kabur, sulit untuk menentukan tanggungjawab Notaris/PPAT terkait akta jual beli yang cacat hukum ini karena melihat ketidakjelasan status hukum akta jual beli tanah tersebut.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan maupun terjadinya pokok masalah agar penelitian yang dilakukan lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Pembatasan masalah terhadap karya tulis akan dibahas sebagai berikut:

1. Secara umum akan dibahas mengenai masalah keabsahan akta jual beli tanah yang cacat secara hukum formil berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
2. Secara umum akan dibahas peran sekaligus tanggung jawab yang diberikan PPAT dalam menyelesaikan persoalan tersebut.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan Akta Otentik yang cacat hukum dalam perspektif hukum positif Indonesia?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam akta jual beli tanah yang cacat hukum di Indonesia?

1.5 Tujuan penelitian

Mengacu pada pokok pikiran sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

A. Tujuan Umum

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan memahami aspek hukum terkait dengan keabsahan akta jual beli tanah tersebut, serta dampak hukum yang ditimbulkan dari akta yang cacat hukum dalam transaksi jual beli tanah. Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan rekomendasi mengenai langkah-langkah hukum yang dapat diambil.

B. Tujuan Khusus

- a. Untuk menganalisis upaya hukum dan akibat hukum dari pembatalan akta tersebut, serta memahami kewenangan pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta jual beli. Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan solusi yuridis terhadap permasalahan yang muncul
- b. Untuk mengetahui dan mengevaluasi peran serta tanggung jawab PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta jual beli tanah yang cacat hukum.

1.6 Manfaat penelitian

A. Manfaat Teoritis

1. Secara teoritis dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata khususnya dalam memahami peran atau tanggung jawab notaris/PPAT dan implikasi hukum dari akta jual beli yang cacat hukum.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau literatur kepustakaan dalam bidang hukum terutama dalam kajian mengenai akta jual beli yang dimiliki PPAT.

B. Manfaat Praktis

1) Bagi Peneliti

Penelitian hukum ini diharapkan bisa bermanfaat dalam menambah wawasan dan pengetahuan baru peneliti mengenai akibat hukum akta jual beli tanah yang cacat hukum, serta membantu peneliti memecahkan masalah yang telah dirumuskan yang selain itu juga bermanfaat untuk meraih gelar sarjana hukum.

2) Bagi Peneliti Sejenis

Sebagai bahan referensi bagi tenaga kependidikan, mahasiswa, dan akademisi yang akan meneliti masalah mengenai akibat hukum dari akta jual beli tanah yang cacat hukum.

3) Bagi Notaris

Diharapkan dengan penelitian ini dapat menjadi rujukan bagi Notaris/PPAT dalam meningkatkan pemahaman tentang tanggung jawab hukumnya dalam menerapkan prinsip kehati-hatian pembuatan akta, dapat membantu notaris

dalam mencegah kesalahan khususnya pada masalah akta jual beli tanah yang cacat hukum yang telah diatur dalam UUJN dan meningkatkan kesadaran hukum untuk melindungi diri dari potensi gugatan.

4) Bagi Masyarakat

Meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai risiko hukum dalam transaksi jual belitanah. Selain itu, penelitian ini dapat memberikan panduan bagi pihak-pihak terkait untuk melindungi hak-hak mereka dan mencegah sengketa di masa depan.

5) Bagi Pemerintah

Meningkatkan pemahaman tentang perlindungan hukum dalam transaksi jual belitanah, serta pengembangan kebijakan yang lebih baik untuk mencegah dan menangani akta jual beli tanah yang cacat hukum. Hal ini dapat membantu menciptakan kepastian hukum dan melindungi hak masyarakat.

