

TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS YANG MEMUAT PERJANJIAN SEMU OLEH PUTUSAN PENGADILAN NEGERI

¹ISTNA KAMELINA FITROTINISAK, ²MOKHAMAD KHOIRUL HUDA

^{1,2}Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya

Article Info	ABSTRACT
<p>Article history:</p> <p>Accepted: Date, Mounth, Year Publish: Date, Mounth, Year</p> <hr/> <p>Keywords:</p> <p>Perjanjian Semu Akta Notaris Pembatalan Perjanjian</p>	<p>Berbagai macam cara dilakukan seseorang untuk mendapatkan hak atas tanah di antaranya pinjam meminjam dengan menyerahkan hak atas tanah sebagai jaminan. Oleh pihak yang meminjamkan dibuat pula perjanjian kuasa menjual dan ditindaklanjuti perjanjian jual beli. Ketika peminjam cidera janji, pihak yang meminjamkan menghadap PPAT agar dibuatkan akta jual beli dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama. Metode yang digunakan yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan kasus. Diperoleh hasil penelitian: Perjanjian jual tanah dibuat didepan PPAT tidak sama dengan senyatanya () tidak memiliki kekuatan hukum, tidak memenuhi syarat objektif, maka akibatnya batal demi hukum/ dianggap tidak ada. PPAT yang membuat perjanjian semu tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta yakni berbuat tidak amanah, tidak jujur, tidak saksama, tidak mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Tindakan notaris melanggar hak Debitur yang dilindungi oleh undang-undang. Debitur dapat menggugat ganti rugi atas dasar melanggar Pasal 1365 KUH Perdata jo Pasal 16 ayat (12) UUJN, melanggar Pasal 3 angka 4 Kode Atik Notaris.</p>
<p>Article Info</p> <hr/> <p>Article history:</p> <p>Diterima: Tanggal, Bulan, Tahun Terbit: Tanggal, Bulan, Tahun</p>	<p>Abstract</p> <hr/> <p><i>There are various ways a person can obtain land rights, including borrowing and borrowing by handing over land rights as collateral. The lending party also makes a power of sale agreement and follows up on the sale and purchase agreement. When the borrower breaks the contract, the lending party approaches the PPAT to have a sale and purchase deed drawn up and registered with the Land Office for name change purposes. The method used is normative juridical with a statutory regulation approach, concept approach and case approach. The research results obtained: The land sale agreement made before the PPAT is not the same as in fact it does not have legal force, does not meet objective requirements, so the result is that it is null and void/is considered non-existent. PPATs that make pseudo-agreements do not apply the precautionary principle in</i></p>

making deeds, namely acting untrustworthy, dishonest, not thorough, not independent, taking sides, and not safeguarding the interests of the parties involved in legal actions. The notary's actions violate the Debtor's rights which are protected by law. Debtors can sue for compensation on the basis of violating Article 1365 of the Civil Code in conjunction with Article 16 paragraph (12) UUJN, violating Article 3 point 4 of the Notary Code of Ethics.

This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](#)



Corresponding Author:

ISTNA KAMELINA FITROTINISAK

Universitas Surabaya

Email: istna54@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Hukum perdata mengatur bermacam-macam perjanjian. Hubungan hukum antar para pihak yang berasal dari perjanjian bersumber dari perikatan. Perikatan lahir karena perjanjian, sebagaimana Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”, sebagaimana pasal 1313 KUH Perdata. Subekti memaknai 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). Perikatan sebagaimana Pasal 1233 KUH Perdata, bahwa “Perikatan, lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang”. Perjanjian yang sah harus memenuhi syarat sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUHPerdato yaitu:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Perjanjian juga menganut asas terbuka atau kebebasan membuat perjanjian yang diatur pada Pasal 1338 KUHPerdato. Leonora (2018, 142) menyatakan hukum memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola ikatan hukum/ikatan yang menimbulkan akibat hukum”. Asas kebebasan berkontrak itu sendiri pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang menggaungkan kebebasan individu. (Agus, 2008, 93-94). Walaupun “bebas” akan tetapi tetap ada batasan yang diberikan hukum berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdato yaitu:

1. Tidak dilarang oleh undang-undang
2. Tidak bertentangan dengan kesusilaan
3. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum (Abdulkadir, 2001, 17).

Bukti adanya perjanjian dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah “suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau didepan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.” Akta otentik sebagai suatu akta yang bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang, didepan pegawai-pegawai umum, di tempat di mana akta itu dibuatnya. Pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik adalah notaris, selaras dengan yang dimaksud oleh Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN).

Memperhatikan hal yang terurai sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa para pihak dalam membuat perjanjian diberikan kebebasan selama tidak berlawanan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan. Perjanjian yang dibuat mengikat pihak-pihak sejak dicapainya kata sepakat atau konsensual, maka sejak saat itu harus mentaati isi kata sepakat perjanjian. Kata sepakat pihak-pihak tersebut dibuat dalam bentuk tercatat dan sepakat dibuat dalam bentuk akta otentik dibuat di depan notaris. Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak berpihak, maksudnya bahwa notaris tersebut dalam pembuatan akta autentik tidak diperbolehkan membuat suatu perbuatan hukum yang lebih condong kepada salah satu pihak sehingga dapat menimbulkan kerugian kepentingan hukum dari pihak lain. (Himawan, 2010, 48).

Permasalahan atau sengketa mengenai keabsahan akta notaris sering timbul manakala para pihak kembali tidak sepakat terhadap pelaksanaan isi perjanjian yang telah dibuat khususnya terkait pengalihan hak atas tanah secara tidak sah. Beberapa alasan yang diajukan antara lain prosedur peralihan yang tidak sah, terjadinya penipuan, atau perjanjian di luar maksud kehendak para pihak. Kasus yang ditemukan salah satunya adalah perjanjian yang bersifat perjanjian semu atau pura-pura. Perjanjian ini pada hakikatnya mengandung ketidaksesuaian antara maksud yang sebenarnya dari para pihak ketika membuat perjanjian dengan pernyataan-pernyataan yang akhirnya dibuat dalam perjanjian, di mana ketidaksesuaian itu tidak dijelaskan kepada pihak lain di luar perjanjian (Herlien Budiono, 2011, 87). Jadi persetujuan yang diterangkan kepada masyarakat umum atau yang ditulis menyatakan persetujuan yang baik sedangkan yang di laksanakan sebenarnya tidak selaras dengan senyatanya yang diumumkan atau yang ditulis (Hilman, 2002, 163). Perjanjian semu yang beberapa ditemukan berkaitan dengan pinjam meminjam yang berujung pada pengalihan hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan melalui perjanjian jual-beli.

Salah satu kasus berkaitan dengan perjanjian semu yaitu Pada tanggal 17 Juni 2017, Notaris/PPAT Endang Murniati, S.H (yang selanjutnya disebut Tergugat III) menghubungi Yudhi Sabang S, S.H., M.H (yang selanjutnya disebut Penggugat) dan menyatakan bahwa Yohanes Sugiharto (yang selanjutnya disebut Tergugat I) berkeinginan meminjam uang sebesar Rp.100.000.000, (seratus juta rupiah) dengan kompensasi 15 juta sebulan dan bilamana tidak dikembalikan Tergugat I akan mengosongkan rumah yang telah dijadikan Jaminan hutang Tergugat I berupa Satu bidang tanah/bangunan yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10751/Wedomartani atas nama Tergugat I, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11-06 2008, Nomor: 07812/2008, seluas kurang lebih 214 m2, yang terletak di Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Namun berdasarkan keterangan tergugat I, tidak benar Tergugat I yang ingin meminjam uang sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah), yang sebenarnya adalah Antonius Toto Djunaedi Ridarto (yang selanjutnya disebut tergugat II) lah yang hendak meminjam uang sejumlah tersebut di atas dengan meminjam sertipikat tanah milik Tergugat I sebagai jaminan.

Tergugat I bersedia meminjamkan sertipikat tanah miliknya karena dijanjikan bahwa sertipikat tersebut akan dikembalikan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan, selain itu Tergugat I juga merasa berhutang budi kepada Tergugat II yang pernah membantu Tergugat I. Lalu oleh Tergugat III yang sebelumnya telah menjadi perantara pinjam meminjam uang kepada Penggugat, dan Tergugat III adalah seorang Notaris, dibuatlah perjanjian hutang piutang tersebut, dengan bungkus perikatan Perjanjian antara penjual dengan pembeli antara Penggugat dan Tergugat I, di mana Penggugat memberikan kuasa kepada Delthy Renaldy karena Penggugat tinggal di Jakarta, dan berdasarkan keterangan tergugat I, Tergugat I tidak pernah mengenal dan bertemu dengan Penggugat, sehingga sangat aneh jika tiba-tiba muncul perikatan Perjanjian antara penjual dengan pembeli di mana objek perikatan Perjanjian antara penjual dengan pembeli tersebut adalah tanah atas nama Tergugat I. Perjanjian jual-beli tersebut kemudian dibatalkan oleh Pengadilan Negeri.

Hal sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa perjanjian yang dibuat disepakati oleh pihak-pihak, sehingga mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang suatu hukum, namun

tersebut sebenarnya adalah pinjam meminjam/ hutang piutang, namun dianulir (semu) sehingga menjadi perikatan Perjanjian antara penjual dengan pembeli dan kuasa menjual, yang tidak pernah berdiri sendiri melainkan selalu didampingi oleh perjanjian yang sesungguhnya, yaitu pinjam meminjam. Berdasarkan hal tersebut, timbul permasalahan hukum yaitu bagaimana tanggungjawab notaris terhadap akta yang memuat perjanjian semu sehingga menimbulkan kerugian salah satu pihak?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu kaidah hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang di hadapi. (Peter, 2011, 35). Tipe penelitian yuridis normatif mendasarkan pada peraturan perundang-undangan sebagai pisau analisis, terkait dengan perjanjian semu yang dibuat didepan notaris. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum, berkaitan dengan materi penelitian yakni terkait dengan kekuatan perjanjian semu yang dibuat didepan notaris, perjanjian semu tersebut menimbulkan kerugian salah satu pihak. Pendekatan Kasus (*case approach*) adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi di lapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan. (Peter, 2011, 93).

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Pengertian Perjanjian Semu

Suatu persetujuan adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang perseorangan lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Berdasarkan peristiwa ini, timbullah suatu ikatan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Persetujuan itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Terkait dengan bentuknya, persetujuan itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. (Subekti, 2002, 1). Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Persetujuan di lingkungan masyarakat dikenal adanya persetujuan semu/ persetujuan pura-pura. Pengertian persetujuan semu oleh Hilman bahwa "Suatu persetujuan dikatakan persetujuan semu atau simulasi bilamana persetujuan yang dibuat berbeda dengan pelaksanaannya. Jadi persetujuan yang diterangkan kepada masyarakat umum atau yang ditulis menyatakan persetujuan yang baik sedangkan yang di laksanakan sebenarnya tidak selaras dengan senyatanya yang diumumkan atau yang ditulis". (Hilman, 2002 : 163). Persetujuan semu diartikan sebagai suatu persetujuan yang dibuat atau yang terjadi, tidak sama dengan senyatanya yang berlaku sesungguhnya. (Wawan Muhwan Hariri, Makalah Hukum kebiasaan, 2010. Berbeda dengan persetujuan pura-pura atau persetujuan palsu atau dikenal pula dengan sebutan persetujuan pinjam nama atau nominee atau persetujuan jenis ini dinamakan juga persetujuan Simulasi. Persetujuan simulasi adalah perbuatan atau beberapa perbuatan-perbuatan, di mana dua orang atau lebih saling memperlihatkan seolah-olah terjadi persetujuan antara mereka, namun sebenarnya secara rahasia mereka setuju bahwa persetujuan yang nampak keluar itu tidak berlaku, ini dapat terjadi dalam ikatan yang menimbulkan akibat hukum antara mereka tidak ada perubahan apa-apa atau bahwa dengan persetujuan pura-pura itu akan berlaku hal lain.

Perjanjian semu menurut MU Sembiring bahwa ciri-ciri dari persetujuan semu adalah sebagai berikut :

1. Persetujuan semu tidak pernah berdiri sendiri melainkan selalu di dampingi oleh persetujuan yang sesungguhnya.
2. Persetujuan semu selalu dianulir atau dimodifikasi oleh persetujuan yang sesungguhnya (Sitorus, 2017, 34).

Sebagaimana persetujuan pada umumnya yang mendasari adanya suatu ikatan yang menimbulkan akibat hukum, agar persetujuan tersebut mengikat, harus dibuat memenuhi ketentuan sahnya persetujuan sebagaimana diatur oleh ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sepakatan mereka yang membuat persetujuan, mampu berbuat menurut hukum, terdapat obyek yang diperjanjikan dan suatu sebab yang tidak dilarang. Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, tersebut terdapat 2 (dua) anasir, yakni anasir subjektif dan anasir objektif. Anasir subjektifnya adalah “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” dan “kemampuan untuk membuat suatu perikatan”. Bilamana anasir ini tidak terpenuhi, persetujuan yang dibuatnya dapat dibatalkan, sedangkan dimaksud dengan anasir objektif adalah “suatu hal tertentu” dan “kausa yang diperbolehkan”. Bilamana anasir objektif tidak terpenuhi maka persetujuan tersebut batal demi hukum (persetujuan dari semu la dianggap tidak pernah ada). (Indah, 2021, 23-42).

3.2 Tanggungjawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Yang Memuat Perjanjian Semu Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri

Pinjam meminjam sebagaimana Pasal 1754 KUH Perdata ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan ketentuan bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata tersebut memperlihatkan bahwa orang perseorangan yang meminjamkan sejumlah uang atau barang tertentu kepada pihak lain, ia akan membayar kembali sejumlah uang yang sama selaras dengan persetujuan yang telah disepakati. Gatot Supramono (2013, 9), memaknai pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan ketentuan bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Terhadap perjanjian pinjam-meminjam biasanya disertai dengan jaminan kebendaan. Persetujuan pinjam meminjam kreditur guna memperoleh kepastian bahwa debitur mengembalikan pinjamannya, maka meminjam agar menyerahkan barang yang diikat sebagai jaminan. Debitur menyerahkan sertifikat Hak atas tanah atas nama Debitur. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (Meitri Citra Wardani, Lanny Kusumawati, 2019, 1083). Terkait dengan benda yang dijadikan jaminan, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (1980, 37) mengemukakan bahwa jaminan dikonstruksikan sebagai persetujuan yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan persetujuan yang dikaitkan dengan persetujuan pokok, mengabdikan pada persetujuan pokok. Persetujuan menyerahkan kredit merupakan persetujuan pokok, yaitu persetujuan pinjam meminjam, maka pengikatan barang melalui lembaga hak tanggungan merupakan persetujuan tambahan atau yang lebih dikenal *accessoir*. Persetujuan pengikatan barang sebagai persetujuan *accessoir* adalah selaras dengan yang dikemukakan oleh Mariam (1987, 95-96) sebagai berikut: “Sifat *accessoir* selaras dengan sifat yang melekat pada hukum jaminan. Gadai dan hipotek, lahir dan berakhirnya perbuatan menyerahkan jaminan bergantung pada hutang pokok”. Hal ini berarti bahwa persetujuan jaminan berupa sertifikat Hak atas tanah atas nama Debitur merupakan persetujuan tambahan dari persetujuan pokok pinjam

Pada contoh kasus pertama, Persetujuan pinjam meminjam yang dibuat oleh kreditur dan debitur tersebut disepakati pula dalam bentuk persetujuan yang dibuat di depan Notaris, yakni 3 (tiga) akta tiap-tiap Akta Notaris (Ikatan Persetujuan antara penjual dengan pembeli, Kuasa Menjual Dan

Pengosongan Lahan. Produk hukum akta yang dibuat didepan notaris, sebagai pejabat umum yang diberi wewenang membuat akta otentik, yakni akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di depan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk itu di tempat akta itu dibuat, sebagaimana Pasal 1868 KUH Perdata. Akta PPJB, akta kuasa menjual Dan Pengosongan Lahan dibuat di depan notaris, sehingga sebagai akta otentik. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN sebagai penegasan bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang membuat akta otentik. Pengaturan mengenai akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang memiliki wewenang diatur dalam Pasal 1868, Pasal 1870 KUH Perdata, dan Pasal 1 angka 7 UUJN. Akibat hukum terhadap akta otentik yang cacat formil berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata profesi Notaris dalam menjalankan jabatannya mendapatkan pengayoman oleh hukum selama akta yang dibuat tersebut benar-benar memenuhi ketentuan materiil dan ketentuan formal sahnya Persetujuan antara penjual dengan pembeli 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.

Putusan Mahkamah Agung tentang Peninjauan Kembali No. 78 PK/PDT/1984 (“Putusan 78/1984”) memutuskan bahwa suatu akta notaris yang pada pokoknya dibuat untuk “perjanjian pinjam meminjam uang dengan agunan tanah/rumah” tetapi digolongkan sebagai perjanjian jual beli tanah dengan hak untuk membeli kembali (*koop en verkoop met recht van wederinkoop*) dan yang diikuti dengan pembuatan “surat kuasa mutlak” (*onherroepelijk volmacht*) yang akan digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah dari debitur yang bersangkutan kepada kreditur dianggap sebagai “perjanjian semu/perjanjian pura-pura”, karena perjanjian tersebut seharusnya diklasifikasikan sebagai “perjanjian yang dijamin dengan hutang.” Perjanjian pura-pura dapat dianggap tidak sah. Jika suatu perjanjian dibuat untuk menghindari hukum, seperti dalam kasus yang dijelaskan di atas, maka perjanjian tersebut dapat dianggap batal demi hukum karena gagal memenuhi persyaratan keempat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota (yaitu sebab yang halal).

Dibatalkannya akta yang dibuat di depan 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 berbuat 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 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. (Habib, 2008, 83). 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 orang perseorangan 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 orang perseorangan harus dapat dimintakan suatu pertanggung- jawaban.

Notaris yang membuat akta PPJB dan kuasa Menjual, sebagai implementasi persetujuan pinjam meminjam dengan menyerahkan Sertipikat Hak hak atas tanah atas nama Debitur, sekaligus dijadikan obyek PPJB dan kuasa menjual sebagai suatu perbuatan yang memenuhi keseluruhan anasir Pasal 1365 KUH Perdata. Tanggung gugat ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum didasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdota, bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa menanggung atau menderita rugi kepada sepihak lain, mewajibkan pihak yang karena salahnya menerbitkan menanggung atau menderita rugi itu, menggantikan menanggung atau menderita rugi tersebut”. Pasal 1365 KUHPerdota, di dalamnya terkandung anasir-anasir, Abdulkadir sebagai berikut: (Abdulkadir, 2001, 142).

- 1) Perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Perbuatan melanggar hukum adalah “berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak pihak lain, atau berlawanan dengan kewajiban hukum pelaku, atau berlawanan dengan kesusilaan, atau berlawanan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam lalu lintas khalayak umum terhadap diri dan benda pihak lain”. J.H. Nieuwenhuis, 1985 : 118). Perbuatan Notaris, membuat akta PPJB dan kuasa Menjual 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 berbuat 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 anasir 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-perbuatan, melainkan juga atas menanggung atau menderita rugi yang disebabkan kealpaan atau kesembroannya”. Didalam Hukum Perdata tidak ada perbedaan antara kesalahan dalam kesengajaan dan kesalahan dalam wujud kurang hati-hati. (Riduan, 2011 : 279). Notaris mengetahui bahwa telah mengetahui dibuatnya PPJB dan kuasa Menjual atas obyek berupa bidang tanah diwali dari adanya persetujuan pinjam meminjam dan Notaris sebagai perantara persetujuan pinjam meminjam antara kreditur, dengan debitur sejumlah untuk jangka waktu 1 (satu) bulan dengan bunga pinjaman sebesar Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah). Tindakan Notaris membuat PPJB dan kuasa Menjual dilakukan dengan sengaja melawan hukum, sehingga anasir harus ada kesalahan telah terpenuhi.
- 3) Harus ada menanggung atau menderita rugi yang ditimbulkan. Anasir harus ada menanggung atau menderita rugi. Menurut Riduan, perihal menanggung atau menderita rugi dalam perbuatan melanggar hukum, “dapat berupa menanggung atau menderita rugi materiil dan bisa berupa menanggung atau menderita rugi immateriil”. (Riduan, 2011, 280). 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, yang membuat akta PPJB dan kuasa Menjual, mengakibatkan Debitur menderita menanggung atau menderita rugi dari perbuatan harus membayar biaya-biaya termasuk biaya pengurusan di Pengadilan dan secara immaterial dirugikan. Hal ini berarti bahwa anasir 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 cedera janji dalam persetujuan. Ketentuan tersebut diperlakukan seaturan analogi”. Menanggung atau menderita rugi yang diderita oleh Debitur disebabkan dibuatnya akta PPJB dan kuasa Menjual, sehingga anasir harus ada ikatan kausal atau sebab akibat antara perbuatan dengan menanggung atau menderita rugi yang timbul. Debitur yang menderita menanggung atau menderita rugi bisa menggugat Notaris ganti menanggung atau menderita rugi wujudnya berupa biaya, rugi dan bunga selaras dengan ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata. Jadi wujud ganti rugi dalam perbuatan melanggar hukum terdiri dari penggantian biaya, rugi dan bunga. (Abdulkadir , 2001 : 146). Mengenai biaya, rugi dan bunga Subekti menjelaskan lebih lanjut: biaya, maksudnya segala sesuatu yang telah dikeluarkan atau ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan yang nyata-nyata telah 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 telah

dibayangkan atau dihitung oleh pihak yang memiliki hak tagih, sehingga anasir harus ada ikatan kausal antara perbuatan yang dilakukan oleh Notaris membuat akta PPJB dan kuasa menjual dengan kerugian yang diderita oleh Debitur telah terpenuhi.

Selain gugatan ganti rugi pada notaris juga dapat melaporkan kepada Majelis Pengawas Notaris yang memiliki kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris agar dilaporkan untuk diberikan sanksi administrasi sebagaimana Pasal 16 ayat (11) dan ayat (12) UUJN berupa teguran lisan; teguran tercatat; 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.

4. KESIMPULAN

Notaris/ PPAT yang membuat perjanjian semu melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta yakni berbuat tidak amanah, tidak jujur, tidak saksama, tidak mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Tindakan notaris melanggar hak Debitur yang dilindungi oleh undang-undang. Debitur dapat menggugat ganti rugi atas dasar melanggar Pasal 1365 KUH Perdata jo Pasal 16 ayat (12) UUJN, melanggar Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris

5. DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011.
- Bakarbessy, Leonora, dan Ghansham Anand, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2018.
- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Hadikusuma, Hilman, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Alumni, 2008.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008.
- Himawan Subagio, *Analisis Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum Notaris dalam UUJN No. 30 Tahun 2004 dalam Perkara Pidana*. Jakarta: Rajawali, 2010.
- Indah Permatasari, 2021, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Penyisipan Klausul Pelepasan Gugatan Notaris Atas Akta Yang Dibuatnya*, jurnal. Notaire, 4 (1) 2021.
- Meitri Citra Wardani, Lanny Kusumawati, Suhariwanto, *Analisis Terbitnya Sertipikat Tanah Atas Nama Librecht Frans Wattimena Berdasarkan Gambar Situasi No. 41/D/77 Bidang Tanah Atas Nama Matheos Hukum*, Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.7 No.2 (2019)
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata; Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 2000.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2001
- Syahrani, Riduan, Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Bandung: Alumni, 1998.