

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Setiap manusia dalam kehidupannya merupakan makhluk hidup sosial yang saling membutuhkan satu sama lain, dengan cara melakukan interaksi satu dengan yang lainnya agar terjalin suatu hubungan yang lebih baik di antara setiap individu. Interaksi yang dilakukan bisa secara verbal maupun non-verbal. Manusia melakukan komunikasi agar dapat saling berhubungan satu sama lain baik secara individu maupun kelompok dalam kehidupan sehari-hari. Hakikat komunikasi adalah proses pernyataan antar manusia.<sup>1</sup>

Bertumbuhnya suatu hubungan antara individu dengan saling berinteraksi dapat membuat suatu hubungan menjadi lebih erat dan dapat saling percaya antara satu dengan lainnya. Interaksi yang dilakukan dengan baik antara individu menumbuhkan rasa saling percaya dan kedekatan bagi keduanya. Sejak dahulu kala setiap manusia berinteraksi bukan hanya untuk menumbuhkan rasa percaya atau mempererat hubungan akan tetapi juga melakukan komunikasi karena adanya suatu keinginan untuk melakukan sesuatu seperti membeli barang, melakukan kerja sama, saling bertukar informasi, dan lain-lainnya.

Manusia berinteraksi dan ingin melakukan kegiatan seperti tersebut di atas membutuhkan rasa percaya satu dengan yang lain agar tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak contohnya dalam hal ini adalah saat melakukan jual beli.

---

<sup>1</sup> Onong Uchana Effendy, *Ilmu Komunikasi Teori dan Praktek*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2002), hlm. 8.

Jaman dahulu di Indonesia jual beli dapat dilakukan dengan cara saling tukar menukar antara benda dengan harta benda atau harta benda dengan uang, akan tetapi sekarang ini tukar menukar benda sudah jarang dilakukan. Jual beli antara para pihak dapat dilakukan dengan adanya penentuan harga dari benda tersebut yang harus dibayarkan oleh pembeli kepada penjual. Setelah pembeli melakukan pembayaran tersebut maka pembeli diwajibkan memberikan suatu bukti kepada penjual sehingga penjual berkewajiban memberikan barang yang telah dijanjikan kepada pembeli. Bukti pembayaran yang disebutkan di atas dapat berupa bukti transfer melalui bank atau berupa nota pembayaran yang telah ditandatangani oleh penjual yang menyatakan bahwa benar penjual telah menerima uang tersebut. Bukti tersebut memberikan rasa aman kepada kedua belah pihak sehingga jual beli dapat berjalan dengan aman. Hal ini sama seperti saat terjadinya pinjam meminjam.

Subekti menjelaskan mengenai pinjam meminjam, yaitu :

“Salah satu kriterium dalam membedakan antara pinjam pakai dan pinjam meminjam adalah apakah barang yang dipinjamkan itu habis karena pemakaian atau tidak. Kalau barang yang dipinjamkan itu habis karena pemakaian, itu adalah pinjam meminjam. Dalam istilah “verbruiklening” yaitu nama dalam bahasa Belanda untuk perjanjian pinjam meminjam ini, perkataan “verbruik” berasal dari “verbruiken” yang berarti habiskan. Dapat juga terjadi bahwa barang yang habis karena pemakaian, diberikan dalam pinjam pakai, yaitu jika dikandung maksud bahwa ia hanya akan dipakai sebagai pajangan atau dipamerkan.”<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cet. V, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hal. 3.

Penjelasan ini menjelaskan pinjam meminjamkan terbagi menjadi dua yaitu pinjam pakai dan pinjam meminjam, dalam pinjam pakai adalah pinjaman yang didapatkan hanya dipakai sebagai pajangan atau dipamerkan sedangkan pinjam pakai yaitu barang yang dipinjamkan dapat dipakai habis, dalam hal ini berupa pinjam meminjam uang.

Peminjaman uang dapat terjadi antara individu dengan individu, individu kepada badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum. Pihak yang meminjamkan uang tidak ingin uangnya tidak dikembalikan oleh sang peminjam sehingga mereka membutuhkan suatu pegangan atau alat bukti yang dapat membantu mereka menjadi aman atau pelindung bagi mereka jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan yaitu perjanjian.

Perjanjian yang dibuat untuk jual beli, pinjam meminjam uang atau pembuatan suatu perusahaan dibutuhkan untuk memberikan suatu perlindungan kepada para pihak yang bersangkutan dalam bentuk alat bukti tertulis untuk digunakan sebagai pembuktian jika terjadinya suatu permasalahan. Pembuktian di Indonesia menganut *stesel* hukum continental bahwa pelaksanaan undang-undang dalam bidang hukum pembuktian mengharuskan kehadiran seorang pejabat umum yang semata-mata melayani masyarakat di dalam pembuatan alat bukti tertulis, akta otentik.<sup>3</sup> Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

*“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”*

---

<sup>3</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti : 2013), hlm. 220.

Pasal tersebut mengatakan di hadapan pejabat umum yaitu seorang Notaris. Notaris adalah suatu profesi hukum yang membantu masyarakat untuk membuat akta otentik. Undang-Undang memberikan kewenangan kepada notaris selaku pejabat umum untuk membuat suatu dokumen berupa akta notaris di bidang hukum perdata. Oleh karena notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara, maka notaris dianggap sebagai bagian dari penguasa.<sup>4</sup>

Peraturan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya akan disebut UUNJN). Peraturan ini dibuat membatasi area lingkup kerja profesi notaris sehingga notaris bekerja tetap dalam pengawasan negara. Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan mengenai profesi notaris, yaitu:

*“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”*

Notaris disebut sebagai pejabat umum karena pejabat umum adalah organ negara, yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.<sup>5</sup>

Notaris sebagai pejabat umum untuk membantu keperluan masyarakat dalam membuat perjanjian kerja sama, pendirian suatu perusahaan, keterangan waris, dan lainnya sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian,

---

<sup>4</sup> Herlien Budiono, *Ibid*, hlm. 219

<sup>5</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Ketiga*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti : 2015), hlm. 143.

yaitu akta otentik. Arti kata akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi<sup>6</sup>, sehingga untuk isi akta dapat mengenai suatu pernyataan apa saja selama tidak bertentangan dengan peraturan maupun undang-undang yang berlaku. Selain membuat akta otentik, notaris juga memiliki kewajiban-kewajiban lainnya yang harus dipatuhi dalam menjalankan profesinya yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN, yaitu:

*“(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:*

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;*
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;*
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;*
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;*
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;*
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;*
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;*

---

<sup>6</sup> KBBI, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (online : <https://kbbi.web.id/usaha>, 2020)

- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;*
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;*
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;*
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;*
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;*
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan*
- n. menerima magang calon Notaris.”*

kewajiban-kewajiban ini harus dipatuhi dan bagi yang melanggar tentu ada sanksi-sanksi yang telah diatur dalam UUJN yang sanksinya akan disesuaikan dengan perbuatan atau larangan yang telah notaris tersebut langgar.

Notaris dalam menjalankan profesinya tidak dapat melakukan rangkap jabatan karena hal ini dapat memihak kepada pihak yang dapat menguntungkan dirinya. Salah satu tugas dari notaris adalah sebagai penengah dan tidak memihak. Larangan-larangan notaris tercantum dalam pasal 17 ayat (1) UUJN, yaitu:

*“(1) Notaris dilarang:*

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;*

- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;*
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;*
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;*
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;*
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;*
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;*
- h. menjadi Notaris Pengganti; atau*
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.”*

larangan-larangan menjaga masyarakat dan notaris agar tidak terjadinya kecurangan, selain dapat UUJN terdapat larangan lainnya yang tercantum dalam kode etik notaris begitu juga dengan kewajiban-kewajiban notaris, akan tetapi notaris dapat merangkap menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu merupakan pejabat yang bergerak di bidang pertanahan yang mengurus mengenai tanah. Dijelaskan juga dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta menjelaskan bahwa,

*“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”*

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan<sup>7</sup>.

Notaris diperbolehkan untuk merangkap menjadi PPAT apabila notaris dan PPAT memiliki tempat kedudukan yang sama. Masyarakat Indonesia kurang mengetahui perbedaan tugas dan kewenangan yang dilakukan oleh notaris dan PPAT. Seseorang dapat menjadi notaris dan PPAT akan tetapi tanggung jawab dan ruang lingkup pekerjaannya memiliki perbedaan, banyak orang yang masih menganggap keduanya adalah profesi yang sama. PPAT sendiri telah diatur dan dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No.37/1998) *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta (selanjutnya akan disebut PP No 24/2016).

Kewenangan-kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan

---

<sup>7</sup> Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta, Rajawali Press: 2007), hlm. 436.



Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Sedangkan untuk PPAT memiliki kewenangan yang berhubungan dengan pembuatan akta otentik yang berhubungan dengan tanah yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 95 ayat (2) Peraturan Menag/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 *jis* pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 yaitu :

*“Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:*

- a. jual beli;*
- b. tukar menukar;*
- c. hibah;*
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);*
- e. pembagian hak bersama;*
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;*
- g. pemberian Hak Tanggungan;*
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”*

Sehingga dapat dilihat bahwa seseorang dapat menjabat sebagai notaris dan PPAT dan hanya memiliki 1 (satu) kantor, akan tetapi notaris dan PPAT memiliki perbedaan kewenangan dalam pembuatan akta.

Seiring dengan perkembangannya jaman, penambahan profesi notaris dan PPAT di Indonesia terus meningkat dengan tajam sehingga menimbulkan terjadinya persaingan yang kurang sehat seperti permainan harga, melanggar kode etik, atau di karenakan masih banyak notaris-notaris atau para PPAT baru yang

masih belum mendapat klien dan juga pengalaman yang kurang sehingga terkadang cenderung menerima segala macam pembuatan akta, akan tetapi tidak memeriksa atau menelusuri terlebih dahulu data dan juga segala sesuatu yang diperlukan untuk kepentingan pembuatan akta yang menyebabkan notaris atau PPAT tersebut melanggar aturan yang telah ditentukan, dan masih ada juga notaris/PPAT yang melakukan kerja sama dengan salah satu kliennya yang bisa mendapatkan keuntungan lebih dari transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

Hal-hal ini dapat terjadi juga karena masih adanya kekurangan pengetahuan dalam kalangan masyarakat mengenai kewajiban, kewenangan dan larangan profesi notaris yang sesuai dengan peraturan dan juga kode etik yang berlaku. Terutama untuk masyarakat daerah yang masih belum adanya penyaluran mengenai profesi notaris/PPAT dalam mengurus suatu akta, sehingga mereka hanya mengikuti apa yang dikatakan oleh notaris/PPAT atau pihak lain tanpa mengetahui hal itu benar dilakukan atau tidak di karenakan mereka sudah percaya bahwa profesi notaris/PPAT tersebut tidak akan melakukan larangan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang dan karena mereka mengetahui bahwa prosedur yang harus mereka lakukan adalah melalui notaris/PPAT berdasarkan peraturan dan hukum yang berlaku di Indonesia akan tetapi masyarakat tidak memperhatikan kewajiban-kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh notaris/PPAT berdasarkan hukum yang berlaku dalam hal ini seperti membacakan isi akta, menjelaskan isi akta, dan lain hal sebagainya.

Salah satu kasus yang berhubungan dengan hal di atas terdapat dalam Putusan Nomor 3306 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018 (PK) yang

membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 73/PDT/2018/PT SMG., tanggal 19 Maret 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt (PN), tanggal 23 November 2017. Dalam Putusan-putusan tersebut berawal dengan seorang bernama Adiyanto (Penggugat) yang menuntut tergugat bernama Ricky Fajar Adi Putra (Tergugat Pertama), Kwariany Tanuwijaya (Tergugat Kedua), Kantor Notaris PPAT Tegar Pembangun Dayu Putra, SH Notaris/PPAT di Surakarta (tergugat Ketiga), Kantor Notaris PPAT Muhammad Rivai Siregar, SH Notaris/PPAT di Surakarta (Tergugat Keempat), dan Kantor Notaris PPAT Shallman, SE. SH. MM., MKn. (Tergugat Kelima).

Pada awalnya Penggugat tidak kenal dengan Tergugat Pertama, mereka dikenalkan oleh seorang teman, hingga pada akhirnya Penggugat membutuhkan dana untuk menjalankan usaha dan Tergugat Pertama bersedia meminjamkan dana yang dibutuhkan oleh penggugat tersebut. Penggugat menjaminkan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322 Kelurahan Mojosongo (Objek Sengketa) yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat Pertama secara lisan, hingga akhirnya dibuat suatu perjanjian yang dibuat secara di bawah tangan dengan perjanjian Surat Pengakuan Pinjaman No.09/KL/III/ 2005 tertanggal 22 Maret 2005 (Perjanjian Utang-Piutang) untuk mengamankan objek sengketa tersebut dan dalam perjanjian utang-piutang tersebut tertulis bahwa uang yang dipinjamkan sebesar Rp.750.000.000,-- (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah).

Setelah menyerahkan jaminan, penggugat menerima pinjaman pertama sebesar Rp.386.000.000,-- (tiga ratus delapan puluh enam juta Rupiah) setelah pendebitan yang dilakukan penggugat untuk diberikan ke Tergugat Pertama. Pada

tanggal 2 April 2005, Penggugat diminta datang oleh Tergugat Pertama untuk datang ketempat Tergugat Ketiga untuk menandatangani Surat Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Penggugat menandatangani blanko kosong yang menurut Penggugat tidak mendapatkan penjelasan dan pada saat penandatanganan istri Penggugat yaitu Ny. Sri Partiwati tidak turut hadir dan dalam SKMHT memberikan kuasa kepada Tergugat Kedua yang pihak Penggugat tidak kenal dan tidak pernah bertemu, akan tetapi karena Tergugat Pertama berkata bahwa Tergugat Kedua tersebut adalah saudara dari Tergugat Pertama maka Penggugat memaklumi hal tersebut, dan pada tanggal 19 April 2005, Tergugat Kedua memasang Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No15/JEB/2005 tanggal 19 April 2005 dari Tergugat IV dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 966/ 2005 dari Turut Tergugat.

Pada 23 November 2005, Penggugat dipanggil oleh Tergugat Pertama untuk datang ke Tergugat Ketiga untuk menandatangani blanko kosong yang pada akhirnya penggugat menandatangani blanko kosong tersebut. Pada saat pengambilan salinan akta yang Penggugat tandatangani di kantor Tergugat Ketiga merupakan akta No. 18 tentang Pengikatan Jual Beli Lunas, Akta No.19 tentang Kuasa Untuk Mengosongkan Tanah dan Rumah dan Akta No.20 tentang Kuasa Untuk Menjual yang ketiganya tertanggal 23 November 2005. Sedangkan menurut Penggugat hutang-piutang tersebut belum pernah ia menerima pinjaman dari Tergugat Pertama secara penuh dan juga belum ada pelunasan dari Penggugat kepada Tergugat Pertama akan tetapi pada kenyataannya Objek Sengketa tersebut sudah dilakukan roya atau penghapusan Hak Tanggungan kemudian dilakukan

balik nama ke atas nama Tergugat Pertama berdasarkan PPJB Lunas dan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dapat membuat Akta Jual Beli Objek Sengketa tersebut.

Dalam Kasus, pada PN dan PT menyatakan bahwa penggugat memenangkan setengah dari permohonannya yaitu:

- “1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa hutang Penggugat kepada Tergugat I dan atau Tergugat II adalah sebesar Rp 386.000.000,- ( tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah ) dengan jaminan sertifikat Obyek sengketa SHM No.3322 Kel. Mojosonggo atas nama Adiyanto suami Ny Sri Partiw;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta No.18 tentang perjanjian Pengikatan jual beli lunas, Akta No.19 tentang Kuasa Untuk Mengosongkan Tanah dan Rumah serta Akta No. 20 tentang Kuasa Untuk Menjual, kesemuanya tertanggal 23 Nopember 2005 yang dikeluarkan oleh Tergugat III yang pada waktu dibuat didahului karena **ADANYA HUTANG PIUTANG** serta belum ada kesepakatan harga pembayaran atas penjualan tanah dan rumah sertifikat Hak milik No.3322 kel Mojosonggo milik Penggugat atau dengan kata lain tanpa kehendak Penggugat dan tidak diterangkan serta tidak dijelaskan maksudnya dihadapan Penggugat adalah bertentangan dengan hukum dan atau cacat hukum ,oleh karenanya akta-akta tersebut harus dinyatakan **tidak sah , Cacat Hukum dan berakibat batal demi hukum;**

4. Menyatakan menurut Hukum tindakan dan perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III , Tergugat IV dan Tergugat V yang turut serta membantu dan atau memproses balik nama sertifikat Obyek sengketa sertifikat Hak Milik No.3322 Kel. Mojosongo , dengan luas 517 M2 surat ukur tanggal 5 maret 1987 No.723/ 1987 dari atas nama Adiyanto Suami Ny. Sri Partiwı menjadi atas nama Ricky Fajar Adiputra ( Tergugat I ) adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum (On Rechmatig Geedaad);
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan dan tindakan Para Tergugat khususnya Tergugat V yang membalik nama Obyek sengketa / SHM No.3322 kel Mojosongo milik Penggugat dari atas nama Penggugat (Adiyanto Suami Ny. Sri Partiwı ) ke atas nama Tergugat I ( Ricky Fajar Adiputra ) berdasarkan Akta No.20 tentang Kuasa Untuk Menjual tertanggal 23 Nopember 2005 yang dibuat oleh Tergugat III yang kemudian diterbitkan **akta jual beli No.453/ 2013 tanggal 13 Nopember 2013 dihadapan Tergugat V** adalah bertentangan dengan hukum yaitu melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah **oleh karenanya akta jual beli No.453/ 2013 tanggal 13 Nopember 2013 dan SHM. No.3322 Kel . Mojosongo atas nama Tergugat I ( Ricky Fajar Adiputra ) tersebut adalah cacat Hukum karenanya harus dinyatakan Tidak sah, Cacat Hukum dan Berakibat batal demi hukum;**

6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai sertifikat obyek sengketa / SHM No.3322 kel Mojosoongo milik Penggugat untuk diserahkan kepada Penggugat untuk selanjutnya dibalik nama kembali keatas nama semula (ADIYANTO Suami NY SRI PARTIWI) bila perlu dengan kekuasaan alat Negara yang sah dan apabila Tergugat I atau siapa saja yang menguasai Obyek Sengketa tersebut, tidak mau menyerahkan maka putusan ini sebagai pengganti sertifikat Obyek sengketa / SHM No.3322 Kel Mojosoongo , sebagai syarat administrasi untuk proses balik nama atau penerbitan sertifikat ke atas nama semula (ADIYANTO Suami Ny. SRI PARTIWI );
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang saat ini ditaksir sejumlah **Rp2.241.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);**
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;”

Berdasarkan point-point di atas, Hakim mengabulkan permohonan Penggugat karena penandatanganan Akta No.18 tentang perjanjian Pengikatan jual beli lunas, Akta No.19 tentang Kuasa Untuk Mengosongkan Tanah dan Rumah serta Akta No. 20 tentang Kuasa Untuk Menjual, kesemuanya tertanggal 23 Nopember 2005 yang dikeluarkan oleh Tergugat Ketiga, Penggugat menandatangani akta-akta tanpa mengetahui isi dari akta dan tidak dijelaskannya akta tersebut dengan kata lain Penggugat tidak pernah sepakat dengan harga jual beli obyek sengketa dan

melakukan tanda tangan bukan menurut kehendaknya sehingga akta-akta tersebut tidak sah, cacat demi hukum dan berakibat batal demi hukum. Pada Akta No. 20 tentang Kuasa Untuk Menjual tertanggal 23 November 2005 oleh Tergugat Ketiga yang kemudian diterbitkan Akta Jual Beli No.453/2013 tanggal 13 November dihadapan Tergugat Kelima (AJB) adalah bertentangan dengan hukum yaitu penggunaan kuasa mutlak sehingga AJB tersebut tidak sah, cacat hukum dan berakibat batal demi hukum.

Para Tergugat mengajukan banding pada putusan PN ke PT. Banding yang dilaksanakan dalam Pengadilan Tinggi menguatkan hasil dari PN. Para Tergugat mengajukan kembali banding ke tingkat kasasi. Pada akhirnya, hasil dari kasasi membatalkan putusan pada PN dan PT dikarenakan Penggugat telah menandatangani akta otentik yang merupakan bukti yang kuat dan menerangkan juga bahwa Akta Kuasa tersebut bukanlah Akta Kuasa Jual mutlak sehingga PK memutuskan untuk membatalkan PN dan PT dan memenangkan Para Pemohon Kasasi yaitu para tergugat.

Pada kasus di atas dapat dilihat bahwa terjadi beberapa hal yang menarik bagi penulis dimana masih banyak kekeliruan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya. Akta otentik yang terlalu kuat meskipun dalam prakteknya susah untuk dibuktikan bahwa akta tersebut dibuat tidak berdasarkan peraturan yang berlaku dan juga mengenai akta kuasa untuk menjual mutlak. Dengan demikian sesuai dengan uraian latar belakang yang disampaikan sebelumnya maka penulis ingin mengangkat tesis dengan judul **“ANALISIS AKTA KUASA UNTUK JUAL YANG DIPERGUNAKAN UNTUK**



## **MELAKUKAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN MAKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3306 K/PDT/2018)’’.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut untuk didalami sepanjang penelitian tesis ini:

1. Bagaimana seharusnya Notaris/PPAT dalam melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli dengan menggunakan Kuasa untuk menjual?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam pembuatan akta kuasa untuk menjual?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok-pokok permasalahan di atas, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui dan Menganalisis lebih dalam tentang tanggung jawab Profesi Notaris/PPAT dalam menjalankan kegiatan profesi notaris/PPAT terhadap akta yang telah dibuatnya.
2. Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan notaris/PPAT dalam melakukan Akta Jual Beli dengan menggunakan kuasa untuk menjual.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat-manfaat dari pembuatan tesis ini yang ingin dicapai adalah:

### 1. Manfaat Akademis:

Mengetahui dan menambah ilmu pengetahuan mengenai Peranan Notaris/PPAT dalam menjalankan profesinya dengan benar di masyarakat dan mengenai akta otentik yang dibuat oleh notaris/PPAT serta mengetahui akta kuasa untuk menjual mutlak sehingga tidak terjadi kekeliruan dalam masyarakat.

### 2. Manfaat Praktis:

#### A. Bagi Masyarakat:

Sebagai penambahan pengetahuan mengenai peranan profesi Notaris/PPAT di Indonesia dan pertanggung jawabannya dalam pembuatan suatu akta terutama akta kuasa untuk menjual.

#### B. Bagi Para Praktisi:

Sebagai penambah ilmu pengetahuan yang dapat digunakan untuk para praktisi dalam melaksanakan praktek lapangan mengenai profesi notaris/PPAT dalam pembuatan akta kuasa untuk menjual.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penelitian tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab yang akan menjelaskan mengenai Akta Kuasa Untuk Menjual yang dipergunakan untuk melakukan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3306 K/PDT/2018). Masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab untuk mempermudah pemahamannya. Adapun sistematika dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**BAB I            PENDAHULUAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai:

1.1 Latar belakang dari permasalahan utama yakni mengenai Putusan Nomor 3306 K/PDT/2018.

1.2 Rumusan Masalah yakni merupakan beberapa pertanyaan penting dan mejadi pokok permasalahan utama.

1.3 Tujuan penelitian

1.4 Manfaat penelitian yang akan dibagi menjadi 2 (dua) manfaat yakni manfaat akademis dan manfaat praktik.

1.5 Sistematika Penulisan.

## **BAB II        TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab II (dua) ini mengenai tinjauan-tinjauan pustaka yang digunakan dalam penulisan penelitian ini. Pada bab II (dua) ini penulis akan menguraikan landasan teori dan landasan hukum dari profesi notaris dalam menjalankan profesinya serta mengenai akta.

## **BAB III        METODE PENELITIAN**

Bab III (tiga) yaitu berisi mengenai jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisa data, serta sistematika penulisan yang menguraikan urutan penulisan penelitian ini

## **BAB IV        HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Pada bab IV (empat) yakni pembahasan mengenai jawaban atas rumusan masalah untk mencapainya tujuan dan maanfaat dari penelitian ini.

## **BAB V        KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab V (lima) merupakan bab terakhir yang berisi atas kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang telah dilakukan.

