

Analisis Yuridis Permasalahan Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris/PPAT (Analisis Terhadap Putusan Nomor 210/Pid.B/2018/Pn.Smg)

Sesaria Arimbi, Widhi Handoko
Program Studi Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang
Email: sesariaarimbi857@yahoo.com

Abstract

The legal action of making a sale and purchase deed (AJB) must meet the requirements in the form of a photocopy of the family card, identity card, land and building tax, certificate, marriage certificate and husband and wife approval. Such conditions must be fulfilled in order for a deed to be authentic. Decision Number 210/Pid.B/2018/PN.Smg did not fulfill the presence of Tumiyem and her husband as the party entitled to the land and gave signatures in the making of the AJB made by Notary/PPAT SUGIHARTO. This research used socio-legal method by examining in depth various facts for problem solving in this research. The research specification used is descriptive analytical, data and facts obtained, then described descriptively and systematically. The data used are primary and secondary data. The absence of the parties and the not reading the deed by the Notary / PPAT in the drafting of the AJB resulted in the deed losing its authenticity and could become the basis for the claim of the injured party because there is no guarantee of legal certainty of the party entitled to the land.

Keywords : authentic; deed of sale and purchase; loss.

Abstrak

Perbuatan hukum pembuatan akta jual beli (AJB) harus memenuhi syarat-syarat berupa foto copy KTP, KK, PBB, sertifikat, Surat Nikah dan persetujuan Suami Istri. Syarat-syarat demikian harus dipenuhi agar suatu akta dinyatakan otentik. Putusan Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg ini tidak memenuhi kehadiran Tumiyem dan suaminya selaku pihak yang berhak atas tanah dan memberikan tanda tangan dalam pembuatan AJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT SUGIHARTO.. Jenis penelitian menggunakan Socio legal research dengan cara memeriksa secara mendalam berbagai fakta untuk pemecahan masalah dalam tesis ini. Spesifikasi penelitian yang dipakai ialah deskriptif analitis, data dan fakta-fakta yang diperoleh, kemudian diuraikan secara deskriptif dan tersistematis. Adapun data yang digunakan yakni data primer, dan data sekunder.

Ketidakhadiran pihak dan tidak dibacakannya akta oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan AJB mengakibatkan akta kehilangan sifat otentiknya dan bisa saja menjadi dasar gugatan pihak yang dirugikan karena tidak adanya jaminan kepastian hukum pihak yang berhak atas tanah itu.

Kata kunci : otentik; akta jual beli; kerugian.

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Notaris secara terminologi memiliki asal kata dari *nota* dan *literaria* di mana artinya karakter atau tanda tulisan (Tobing, 1999), bagi masyarakat romawi kata notaris sendiri

merupakan sebutan untuk seseorang yang melakukan pekerjaan menulis.(Salsa, 2020) Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti dari notasi sendiri ialah sebagai orang yang memperoleh/diberikan kuasa dari pemerintah guna menyaksikan serta mengesahkan bermacam akta, surat wasiat, surat perjanjian, serta sebagainya. Senada dengan arti kata yang tercantum di dalam KBBI, Habib Adjie, di dalam tulisannya juga mencoba memberikan definisi atas kata notaris yaitu sebagai pejabat umum dengan wewenang membuat suatu akta otentik atas seluruh perjanjian, perbuatan, serta penetapan yang diwajibkan oleh peraturan umum dan/atau yang memiliki kepentingan diharapkan untuk dinyatakan dalam sebuah akta otentik (Adjie, 2008).

Merujuk pada ketentuan yang terkandung didalam Pasal 1 Nomor 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *jo* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa notaris yakni pejabat umum dengan wewenang untuk membuat akta autentik serta mempunyai kewenangan yang lain seperti yang sudah diuraikan dalam perundang-undangan ini atau berdasar pada undang-undang yang lain (Anand, 2018).

Kewenangan notaris secara normatif dikelompokkan dalam tiga kewenangan yaitu meliputi kewenangan yang akan ditentukan kemudian, kewenangan khusus, serta kewenangan umum, terhadap kewenangan tersebut maka akan berdampak kepada adanya kewajiban notaris untuk melayani berbagai macam keperluan dari masyarakat. (Indonesia, 2013). Jozan Adolf di dalam tulisannya mencoba memberikan kesimpulan tentang tugas dan kewenangan notaris yang berpedoman kepada ketetapan yang terkandung dalam pasal 15 UUJN, di mana dia berpendapat bahwa pada prinsipnya Notaris mempunyai kewenangan membuat suatu akta otentik terkait seluruh perjanjian, perbuatan, serta ketetapan yang diwajibkan oleh perundang-undangan. Wewenang pembuatan akta otentik tersebut artinya bahwa notaris bertugas memformulasikan apa yang para pihak inginkan dimana kemudian diuraikan dalam akta otentik, dan juga mengacu pada aturan hukum yang ada (Adolf, Handoko, & Azhar, 2020).

Memperhatikan bahwa kewenangan notaris sebagaimana dimaksud adalah membuat akta otentik, selanjutnya perlu diketahui secara sepintas tentang apa itu akta otentik. Definisi dan dasar hukum atas akta otentik sendiri dapat ditelusuri di dalam ketentuan yang terkandung di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menjelaskan pada intinya yaitu sebuah akta yang di dalam bentuk ditentukan oleh undang-undang, di hadapan atau dibuat oleh para pegawai umum yang berkuasa atas hal tersebut di tempat di mana akta dibuat. Lebih lanjut Sudikno Mertokusumo di dalam bukunya memaparkan, akta otentik yakni sebuah surat

dimana semenjak dibuatnya ditunjukkan untuk menjadi alat bukti dimuka persidangan (Surmaningsih, 2001).

Akta otentik yang dikeluarkan oleh notaris di antaranya ialah akta jual beli (AJB), secara sederhana akta jual beli merupakan suatu akta yang dibuat notaris yang didasarkan pada keterangan pihak-pihak yang terlibat jual beli, sehingga atas akta jual beli tersebut dapat dikategorikan masuk pada jenis akta *Partij*. Hal demikian didasarkan pada pernyataan yang dikemukakan oleh F. Eka Sumarningsih didalam bukunya di mana dia mengatakan bahwa Akta Pihak atau akta *Partij*, yakni akta yang pembuatannya di hadapan notaris, dimana berarti akta yang dibuat tersebut berdasar pada perbuatan atau keterangan pihak yang menghadap notaris, serta perbuatan atau keterangan tersebut supaya dikonstantir oleh notaris agar dibuatkan akta.

Penelitian ini akan mencoba mengkaji dan menganalisis terkait akta jual beli yang menyangkut pelaksanaan jual-beli atas tanah, mengingat akta jual beli atas tanah dapat dikatakan sebagai akta otentik maka berdasarkan pada ketentuan di dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sebagaimana disebutkan di awal dalam proses pembuatannya harus dilaksanakan oleh para pihak di hadapan pejabat berwenang di mana terkait ini ialah Notaris/PPAT.

Pernyataan tersebut sesuai dengan konstruksi hukum yang terkandung di dalam pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa "*Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu*".

Selain ketentuan di atas Pasal 101 (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 terkait Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 terkait Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah telah mengatur proses pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dengan menyebutkan:

(1) "*Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku*".

(2) *“Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan”.*

(3) *“PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku”.*

Namun dalam pelaksanaannya, pembuatan Akta Jual Beli, serta persyaratan yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud di atas tidak selamanya berjalan mulus. Pada saat ini banyak kasus yang menimpa Notaris/PPAT sebagai turut lapor/ turut tergugat atas akta jual beli yang dibuatnya, seperti contoh di dalam kasus pidana yang diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor putusan 210/Pid.B/2018/PN.Smg di mana salah satu Notaris/PPAT di kota Semarang terseret kasus serta terhadapnya kemudian dimintai keterangan sebagai saksi atas adanya dugaan tindak pidana pemalsuan tandatangan yang termuat di dalam Pasal 266 ayat (1), (2) dan (3) KUHP.

Kasus tersebut diawali oleh saksi pelapor yang merasa dirugikan atas dikeluarkannya akta jual beli tanah dengan Nomor AJB 268/2008 yang dibuat oleh salah satu Notaris/PPAT di Semarang, menurut keterangan dari pihak saksi pelapor, dirinya merasa tidak pernah melakukan jual beli atas tanah dengan sertifikat nomor 11.01.07.06.00291/1998 yang dimilikinya. Lebih jauh dirinya merasa tidak pernah menghadap PPAT/ Notaris untuk meminta dibuatkan akta jual beli atas tanah dimaksud. Sehingga saksi pelapor beranggapan bahwa tanda tangan pelapor yang tercantum di dalam akta jual beli tersebut merupakan tanda tangan yang dipalsukan.

Selain pernyataan yang dikemukakan oleh saksi pelapor, pihak terdakwa di dalam keterangannya juga menyebutkan bahwa pihaknya tidak pernah mendengar pihak Notaris/PPAT membacakan langsung apa isi dari akta jual beli yang dibuatnya, selain itu pihak terdakwa juga menyebutkan ketika pelaksanaan tandatangan di dalam AJB tersebut tidak dihadiri oleh saksi pelapor, dirinya hanya diminta untuk menandatangani berkas di dalam AJB setelahnya terdakwa langsung diminta pulang. Sehingga pihak terdakwa sendiri membenarkan bahwa pada saat itu Notaris/PPAT tidak pernah membacakan isi akta jual belinya di depan pihak terdakwa bersama dengan pihak dari saksi pelapor.

2. Kerangka Teori

Penulisan artikel ilmiah ini menggunakan teori sebagai pisau analisis untuk mengkaji permasalahan hukum yang muncul di dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris/PPAT Dalam Putusan Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg, adapun teori yang digunakan oleh penulis yaitu teori perlindungan hukum. Perlindungan hukum sendiri yakni sebuah wujud perlindungan dari negara kepada badan hukum atau orang berupa perangkat yang bersifat represif atau bersifat preventif, baik yang tertulis ataupun lisan. Perlindungan hukum memiliki tujuan yaitu mengayomi hak asasi manusia yang dirugikan orang lain serta pemberian perlindungan ini untuk masyarakat supaya masyarakat bisa menikmati seluruh hal yang diberikan hukum atau juga bisa dikatakan bahwa perlindungan hukum yakni seluruh upaya hukum dimana wajib diberikan oleh aparat penegak hukum guna memberi rasa aman, baik secara fisik ataupun pikiran dari ancaman-ancaman serta gangguan-gangguan dari berbagai pihak. (Subekti & Nugraheni, 2020).

Teori perlindungan hukum dalam tulisan ini oleh penulis digunakan untuk menjelaskan bahwa pada hakekatnya proses pendaftaran tanah (terutama yang berkaitan dengan pembuatan akta jual beli oleh Notaris/PPAT) memiliki tujuan untuk menjamin adanya perlindungan hukum bagi kepentingan pihak-pihak yang terlibat, sehingga dalam menjamin adanya perlindungan hukum, proses pendaftaran tanah perlu disesuaikan dengan ketentuan yang sudah ditetapkan.

3. Rumusan Masalah

Permasalahan dalam artikel ini, antara lain:

- a. Apa akibat hukum yang muncul pada pembuatan akta jual beli dalam putusan nomor 210/PID.B/2018/PN.Smg?
- b. Bagaimana urgensi kehadiran para pihak dalam pembuatan akta jual beli pada putusan nomor 210/PID.B/2018/PN.Smg?

4. Orisinalitas Penelitian

Artikel ilmiah yang dibuat penulis dengan judul Analisis Yuridis Permasalahan Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris/PPAT (Putusan Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg) membahas adanya dugaan tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli yang dibuat dan disahkan oleh salah satu Notaris/PPAT di Semarang. Penulisan tesis ini menggunakan orisinalitas penelitian dari peneliti sebelumnya yaitu antara lain Yosandhi Raka Pradhipta dan Moch Najib Imanullah pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta dengan judul

“*Tanggung jawab Notaris Dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli Tanpa Melihat Dokumen Asli (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009)*”, di mana di dalam tulisannya penulis membahas tentang faktor penyebab yang mengakibatkan suatu akta otentik yang pembuatannya oleh notaris berakibat batal demi hukum serta bagaimana pertanggungjawaban notaris dalam kelalaiannya saat membuat akta notaris tanpa melihat dokumen aslinya. Penelitian yang ditulis oleh Yosandhi Raka Pradhipta dan Moch Najib Imanullah memiliki persamaan dengan penelitian penulis di mana sama-sama membahas isu hukum tentang adanya kelalaian dari Notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli, namun yang membedakan adalah objek kajian yang dilakukan oleh penulis adalah Putusan Pengadilan Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg Sedangkan penelitian Yosandhi Raka Pradhipta dan Moch Najib Imanullah objek yang menjadi kajiannya adalah Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 (Pradhipta, 2017).

Fariz Helmy Rasyad pada Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, berjudul “*Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Pasal 16 Ayat (1) Huruf L Dan Ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*”, di mana di dalam tulisannya Fariz Helmy Rasyad dan Ery Agus Priyono membahas terkait tanggung jawab perdata bagi Notaris yang dalam membuat akta tidak sesuai akan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l dan ayat (7) Undang-undang Jabatan Notaris, selain itu dalam penelitian ini juga membahas dan menganalisis terhadap putusan pengadilan Perkara Nomor: 174/Pdt.G/2009/PN.SMG. Penelitian ini juga mencoba memberikan paparan tentang pertimbangan hakim Pengadilan Negeri dalam perkara yang melibatkan tergugatnya yakni Notaris.

Penelitian oleh peneliti sebelumnya ini memiliki perbedaan dengan artikel penulis, salah satunya tentang ruang lingkup kajian dalam putusan pengadilan. Selain perbedaan tersebut, di dalam penelitian ini penulis lebih memfokuskan pada kajian atas pembuatan AJB atas tanah yang dilakukan oleh Notaris/PPAT, sedangkan objek kajian dalam penelitian sebelumnya tidak memberikan spesifik atas AJB yang dibuat (Rasyad, 2012).

B. METODE PENELITIAN

Artikel penelitian ini memanfaatkan pendekatan *Socio legal research*. Pendekatan *Socio legal research* sendiri merupakan suatu penelitian yang mencoba melakukan pemeriksaan secara dalam

terhadap berbagai fakta sosial guna selanjutnya mengupayakan pemecahan masalah yang muncul dalam gejala tersebut (Narulita, Prananingtyas, & Cahyaningtyas, 2020). Selanjutnya spesifikasi penelitian yang dipakai dalam penelitian ini ialah deskriptif analitis, di mana atas data dan fakta-fakta yang diperoleh, kemudian akan penulis uraikan secara deskriptif dan tersistematis. Adapun data yang digunakan yakni data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang penulis dapat langsung dari lapangan, sementara data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber yang sudah ada sebelumnya berupa undang-undang, buku, artikel ilmiah dan lain sebagainya.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Permasalahan Hukum Yang Muncul Di Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris/PPAT Dalam Putusan Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg

Sebagaimana telah disinggung di bagian latar belakang, pada prinsipnya Permasalahan pembuatan Akta Otentik berupa Akta Jual Beli (AJB) dalam perkara yang di putus oleh Pengadilan Negeri Semarang, dengan Putusan Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg merupakan permasalahan terkait terdapatnya dugaan tindak pidana pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang menghadap kepada Notaris/PPAT di Semarang. kasus atas dugaan pemalsuan tanda tangan yang dilakukan terdakwa, oleh Jaksa Penuntut Umum didakwa dengan ancaman pidana yang termuat di dalam Pasal 266 ayat (1), dan (2) yang menyebutkan:

(1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya ,sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.

(2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Kasus tersebut diawali oleh saksi pelapor yang merasa dirugikan atas dikeluarkannya akta jual beli tanah dengan Nomor AJB 268/2008 yang dibuat oleh salah satu Notaris/PPAT di Semarang, menurut keterangan dari pihak saksi pelapor, dirinya merasa tidak pernah melakukan jual beli atas tanah dengan sertifikat nomor 11.01.07.06.00291/1998 yang dimilikinya. Lebih jauh dirinya merasa tidak pernah menghadap kepada Notaris/PPAT untuk meminta dibuatkan akta jual beli atas tanah dimaksud. Sehingga saksi pelapor beranggapan bahwa tanda tangan pelapor yang tercantum di dalam akta jual beli tersebut merupakan tanda tangan yang dipalsukan.

Pernyataan saksi pelapor tersebut dikuatkan oleh hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh tim laboratorium kriminalistik, di mana di dalam berita acaranya mereka menyebutkan bahwa tanda tangan atas nama saksi pelapor ialah non-identik atau merupakan tandatangan yang tidak sama dengan tanda tangan pembanding atas nama saksi pelapor.

Selain merasa tidak pernah melakukan tanda tangan atas akta jual beli sebagaimana disebutkan, pihak saksi pelapor juga mengatakan tidak pernah memberikan/menyerahkan foto copy Kartu Keluarga (KK), foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), foto copy Surat Nikah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Sertifikat Tanah, dan Surat Persetujuan Suami Istri, kepada Notaris/PPAT, mengingat sebagaimana diketahui bahwa syarat-syarat sebagaimana dimaksud merupakan persyaratan untuk pembuatan akta jual beli. Atas pernyataan yang diungkapkan oleh terlapor tersebut, yang kemudian Notaris/PPAT yang mengeluarkan akta jual beli atas tanah tersebut dimintai keterangan sebagai saksi di dalam persidangan.

Notaris/PPAT yang mengeluarkan akta jual beli dengan Nomor AJB 268/2008, tersebut di dalam keterangannya menyanggah atas apa yang disampaikan oleh saksi pelapor, di mana notaris tersebut mengatakan bahwa pengajuan pembuatan akta jual beli kepadanya dimohonkan oleh pihak pembeli/saksi terlapor melalui pihak ketiga yaitu ketua RT dilingkungan tempat tinggal saksi pelapor. Di mana pihak ketiga tersebut datang dan memohonkan pembuatan AJB dengan membawa persyaratan surat identitas berupa KK, KTP dan surat nikah asli. Atas semua pernyataan pelapor yang menyatakan bahwa pihaknya tidak pernah menghadap kepada Notaris/PPAT untuk mendengar pembacaan atas AJB dan proses penandatanganannya, itu dibantah oleh saksi Notaris/PPAT, di mana Notaris/PPAT mengatakan bahwa pihak pelapor dan terdakwa semua hadir dikantornya, namun yang menjadi permasalahan adalah hadirnya para pihak tidak ada bukti berupa daftar hadir yang disediakan oleh Notaris/PPAT tersebut.

Keterangan yang disampaikan oleh pihak Notaris/PPAT tersebut berbeda dengan apa yang disampaikan pihak terdakwa, di mana pihak terdakwa di dalam keterangannya menyebutkan bahwa pihaknya tidak pernah mendengar pihak Notaris/PPAT membacakan langsung apa isi dari akta jual beli yang dibuatnya, selain itu pihak terdakwa juga menyebutkan ketika pelaksanaan tandatangan di dalam AJB tersebut tidak dihadiri oleh saksi pelapor, dirinya hanya diminta untuk menandatangani berkas di dalam AJB setelahnya terdakwa langsung diminta pulang. Sehingga pihak terdakwa sendiri membenarkan bahwa pada saat itu Notaris/PPAT tidak pernah

membacakan isi akta jual belinya di hadapan pihak terdakwa bersama dengan pihak dari saksi pelapor.

Berdasarkan duduk permasalahan hukum dalam perkara di atas, maka dapat digaris bawahi bahwa tuntutan jaksa penuntut umum hanya mencoba menuntut saudara terdakwa atas dugaan tindak pidana sebagaimana tercantum di dalam pasal 266 KUHP, terhadap kenyataan demikian maka kasus di atas perlu ditekankan, bukan kasus yang memiliki kaitan untuk menguji keabsahan dari pembuatan akta jual beli yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT, melainkan kasus di atas, mencoba mencari kebenaran materiil atas ada atau tidaknya unsur perbuatan pemalsuan tanda tangan di dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT di Semarang.

Berkaitan dengan kasus tersebut, maka hakim di dalam amar putusannya dengan tegas *“Menyatakan terdakwa, tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan ke-satu, Pasal 266 ayat (1) KUHP atau Ke-dua Pasal 266 ayat (2) KUHP, atau Ketiga Pasal 263 ayat (2) KUHP”*

Pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara ini dengan putusan tidak terbukti bahwa terdakwa telah melakukan tindak pidana pemalsuan tanda tangan di dalam Akta Jual Beli dengan Nomor AJB 268/2008 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT di Semarang didasarkan pada fakta-fakta yang muncul di dalam persidangan, di mana majelis hakim tidak menemukan adanya fakta hukum atau pun saksi-saksi yang menerangkan bahwa perbuatan terdakwa baik sendiri maupun menyuruh orang lain untuk melakukan perbuatan memalsukan tanda tangan pihak saksi pelapor baik dalam AJB No,268/2008 maupun dalam surat-surat persyaratan pembuatan AJB tersebut, sehingga majelis hakim memutuskan atas dakwaan jaksa penuntut umum tidak bisa memenuhi unsur-unsur seperti yang sudah termuat di dalam Pasal 266 ayat (1), (2) dan (3) KUHP.

2. Urgensi Kehadiran Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Putusan Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg

Akta Jual Beli merupakan suatu akta otentik yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT, yang dibuat dengan bertujuan untuk melindungi kepentingan pihak pembeli dan pihak penjual dalam rangka meminimalisir terjadinya sengketa di antara para pihak.(Subekti & Nugraheni, 2020). Berkaitan dengan jual beli tanah, akta jual beli tanah biasanya sering dimanfaatkan menjadi dasar untuk mengurus proses pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional, lebih jauh akta jual beli atas tanah yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT bisa dipahami juga sebagai suatu akta yang

bertujuan untuk memberikan jaminan atas kepastian hukum terhadap para pihak yang melakukan jual beli tanah.

Kepastian hukum atas adanya transaksi jual beli atas tanah, merupakan sesuatu yang perlu dijamin oleh negara, mengingat jaminan atas kepastian hukum merupakan bagian dari hak asasi manusia di mana aturannya termuat di dalam Konstitusi Negara Indonesia yaitu UUD NRI Tahun 1945 Pasal 28D ayat 1 yang dengan tegas berbunyi: “*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum*”.

Kepastian hukum (termasuk di dalamnya atas jual beli tanah yang dibakukan ke dalam sebuah akta), merupakan salah satu nilai dasar dari tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbuch,(Julyano & Sulistyawan, 2019) di mana Gustav Radbuch berpendapat bahwa tujuan hukum perlu diarahkan pada nilai kepastian, keadilan dan kemanfaatan (Haldemann, 2005). Berkaitan dengan nilai kepastian tersebut maka keberadaan konsep kepastian hukum di dalam jual beli tanah ini menjadi penting karena akan menjamin kejelasan bagi para pihak yang terlibat.

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli sejatinya perlu memperhatikan berbagai persyaratan yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.(Nanda, 2013) Tidak terpenuhinya persyaratan dalam pembentukan akta jual beli yang dibuat oleh notaris akan menjadikan akta perjanjian jual beli tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum (Arrisman, 2020). Dinyatakannya batal demi hukum yakni apabila tidak terpenuhinya seluruh syarat subjektif dari perjanjian tersebut, sementara yang dapat dibatalk an yakni bahwa semenjak awal akta tersebut dianggap ada namun selanjutnya oleh Pengadilan atas permintaan pihak yang bersangkutan berhubungan dengan seluruh syarat subjektif perjanjian tersebut tidak dipenuhi.(Sitepu, 2018)

Lebih spesifik, persyaratan yang perlu dipenuhi oleh para pihak dalam pembuatan akta jual beli salah satunya berupa data standar, meliputi antara lain: (Suryandari, ALW, & Prabandari, 2020)

a. Data tanah

Data tanah yaitu berupa PBB asli lima tahun terakhir berikut surat tanda terima setoran Sertipikat asli tanah Asli Izin Mendirikan Bangunan; Bukti pembayaran rekening air, telepon, listrik, (jika ada); apabila masih dibebani Hak Tanggungan, maka sertipikat hak tanggungan

asli atas tanah dan bangunan tersebut juga wajib dilampirkan, di mana dilengkapi pula dengan surat lunas dan asli surat roya dari bank yang bersangkutan.

b. Data penjual dan pembeli

Data ini berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk suami/isteri Penjual dan Pembeli; Fotokopi NPWP Penjual dan Pembeli; Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah.

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT apabila ditinjau Berdasarkan konstruksi hukum yang diatur di dalam Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memiliki makna penting yaitu sebagai dasar dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah. (Sihombing, 2016).

Atas dasar ketentuan yang terkandung di dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut, kemudian Pasal 38 ayat (1) dalam peraturan yang sama mencoba menjelaskan tentang tata cara pembuatan akta jual beli atas tanah, di mana berdasarkan Pasal 38 ayat (1) ini mengatakan “bahwa *Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu*”.

Menindaklanjuti ketentuan yang ada di dalam Pasal 38 tersebut, maka Pasal 62 kemudian menyebutkan bahwa:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut”.

Berdasarkan konstruksi hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, maka pada prinsipnya kehadiran para pihak dalam pembuatan akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT memiliki beberapa tujuan, yaitu antara lain: (Merlyani, Yahanan, & Trisaka, 2020)

1. Bertujuan agar supaya Notaris/PPAT dapat memberitahukan kebenaran isi akta terhadap penghadap.
2. Memiliki tujuan supaya para penghadap benar-benar memahami serta mengerti terkait kebenaran isi akta yang sudah disepakati, sehingga di kemudian hari tidak ada sangkalah dari para pihak bahwa para pihak tersebut tidak tahu-menahu terdapatnya klausula yang bisa menjadikannya rugi sebab sebab sudah membaca serta memahami isi akta.

3. Bertujuan agar para penghadap mengetahui isi akta sudah sesuai akan kesepakatan dari penghadap.
4. Bertujuan supaya sebelum akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, mereka sudah mengetahui berbagai klausula dalam akta, selain itu seluruh klausula ini sudah selaras akan keinginan mereka. Jika salah satu penghadap merasa klausula yang tercantum tidak sesuai akan kehendaknya, maka bisa meminta penghadap yang lain agar merubah isi klausula ini dan/atau bisa meminta agar perjanjian tersebut dibatalkan jika tidak tercapai kesepakatan terkait klausula yang diperdebatkan. Melalui mengetahui isi akta, para pihak bisa melakukan apa saja dalam menentukan untuk menyetujui akta tersebut ataukah tidak.
5. Bertujuan agar jaminan kepada para penghadap bahwa apa yang ditandatangani ialah sama dengan yang didengar ketika pembacaan akta.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka sudah dapat dipastikan bahwasanya kehadiran para pihak yang terlibat jual beli atas tanah di hadapan Notaris/PPAT secara langsung yakni suatu hal yang sangat krusial serta tidak boleh diabaikan oleh Notaris/PPAT yang akan mengeluarkan dan menetapkan akta jual beli atas tanah. Hal demikian tidak lain ditunjukkan agar sifat otentik dalam akta yang akan dibuat dapat terpenuhi. (Budianto & Ma'ruf, 2017)

Selain hal demikian urgensi kehadiran para pihak dalam pembuatan akta jual beli atas tanah oleh notaris juga dapat dilihat dari sisi akibat yang ditimbulkan ketika para pihak tidak hadir, di mana atas akta jual beli yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT tanpa dihadiri oleh pihak-pihak sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang berakibat terhadap akta tersebut kemudian cacat secara formil dalam pembuatannya, sehingga hilang sifat keautentikan dari akta tersebut serta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, sebab tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. (Liu, Lukman, & Suryandono, 2015)

D. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, bisa disimpulkan beberapa hal yaitu:

1. Bahwa pada saat ini masih banyak Notaris/PPAT yang membuat akta jual beli atas tanah yang tidak dihadiri oleh para pihak, salah satunya adalah yang terjadi di kota Semarang, di mana berdasarkan keterangan para pihak di dalam Putusan Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg, mereka menyatakan bahwa pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh salah satu Notaris/PPAT di Kota Semarang, dibuat tidak dihadiri oleh salah satu pihak dan pihak Notaris/PPAT tidak

membacakan apa yang menjadi poin-poin klausa dalam akta jual beli tersebut, fakta demikian belum dapat dikatakan telah memberikan adanya jaminan atas perlindungan hukum dalam proses pelaksanaan pembuatan akta jual beli atas tanah, karena salah satu pihak dalam kasus di atas merasa haknya telah dirugikan.

2. Kehadiran para pihak yang mengajukan permohonan atas pembuatan akta jual beli merupakan suatu keharusan, karena konstruksi hukum yang ada saat ini sudah mengatur secara eksplisit bahwa para pihak harus ada di dalam pembuatan akta jual beli, atas pembuatan akta jual beli yang tidak dihadiri oleh para pihak maka konsekuensi atas hal tersebut akan berdampak pada tidak terpenuhinya syarat formal dan berakibat pada sifat keotentikan akta yang sudah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Adjie, H. (2008). *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Anand, G. (2018). *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia* (1st ed.). Jakarta: Prenadamedia Grup.
- Arrisman. (2020). *Hukum Perikatan Perdata Dan Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta: Tampuniak Mustika Edukarya.
- Indonesia, I. N. (2013). *Jati Diri Notaris, Dulu Sekarang dan Dimasa Datang*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Nanda, A. (2013). *Hukum Perikatan*. Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press.
- Salsa, S. N. (2020). *Hukum Pengawasan Notaris Di Indonesia Dan Belanda*. Jakarta: Kencana.
- Sihombing, B. F. (2016). *Evolusi Kebijakan Pertanahandalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: FHUP Perss.
- Subekti, & Nugraheni, V. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Surmaningsih, F. E. (2001). *Peraturan Jabatan Notaris, Diktat Kuliah Program Studi Magister Kenotariatan*. Semarang.
- Tobing, G. H. . L. (1999). *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Artikel Jurnal:

- Adolf, J., Handoko, W., & Azhar, M. (2020). Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta

- Bidang Pertanahan. *Notarius*, 13(1), 182.
- Budianto, & Ma'ruf, U. (2017). Kehadiran Saksi Pada Saat Transaksi Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Hubungannya Dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di. *Jurnal Akta*, 4(4), 689–6998.
- Haldemann, F. (2005). Gustav Radbruch vs. Hans Kelsen: A Debate on Nazi Law. *Ratio Juris*, 18(2), 17. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9337.2005.00293.x>
- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Jurnal Crepido*, 01(01), 22.
- Liu, A. D. T., Lukman, F. . A., & Suryandono, W. (2015). Analisis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dibacakan Dan Penandatanganan Para Pihak Tidak Dihadiri Oleh Saksi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 16 /Pdt.G/2015/PN.Krg). *Fisip Ui*.
- Merlyani, D., Yahanan, A., & Trisaka, A. (2020). Kewajiban pembacaan akta otentik oleh notaris di hadapan penghadap dengan konsep cyber notary. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 9(1), 36–47. <https://doi.org/10.28946/rpt.v9i1.358>
- Narulita, H. A., Prananingtyas, P., & Cahyaningtyas, I. (2020). Akibat Hukum Dari Notaris Dibuatnya Akta Jual Beli Saham Yang Tumpang Tindih. *NOTARIUS*, 13(1), 460. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.30505>
- Pradhipta, Y. R. (2017). Tanggung Jawab Notaris dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli Tanpa Melihat Dokumen Asli (Studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009). *Jurnal Universitas Sebelas Maret Surakarta*, 16.
- Rasyad, F. H. (2012). *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Pasal 16 Ayat (1) Huruf L Dan Ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Pasal*. Universitas Diponegoro.
- Sitepu, R.N. (2018). *Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat Dihadapan PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor: 19/Pdt.G/2013.PN.Rap dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 53/PDT/2015/PT-MDN)*.
- Suryandari, R. P., ALW, L. T., & Prabandari, A. P. (2020). Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris. *NOTARIUS*, 13(2), 19. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31170>

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.