

TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH NEGARA BEKAS HAK *EIGENDOM*

Nathania Febriani

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan,
Indonesia
nathania.feb@gmail.com

Henry Soelistyo Budi

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Indonesia

Abstract

In carrying out a land sale and purchase agreement, a Notary is required. Notaries are public officials who have the authority to make authentic deeds relating to land. In a land sale and purchase agreement made before a Notary, the Sale and Purchase Agreement must be executed first by the parties before it is made into a Deed of Sale by the Land Deed Official. An agreement is the most important thing in a land sale and purchase agreement, and each party has the freedom to determine what conditions they wish to agree upon. However, in some occasion, making an agreement in an authentic deed would allow legal problems to arise. Legal problems can arise if a Sale and Purchase Agreement is executed on a plot of land with former eigendom rights which has not yet been converted. Furthermore, because the plot of land with former eigendom rights is a land that has not been converted yet, its status is a land controlled by the state. State land cannot be the object of land sale and purchase, therefore, the land cannot be traded. The aim of this research is to analyze the Notary's responsibilities regarding sales and purchase agreements for state land with former eigendom rights. The legal research method used is normative-empirical, the type of approach used is the Approach to Legal Cases (Case Study) and the Approach to Legal Systematics. The type of data used is by using secondary data sources supported by primary data, and the method of obtaining data is by literature study and interview techniques.

Keywords: *Notary Responsibility; Sale and Purchase Agreement; Eigendom*

Abstrak

Dalam melakukan perjanjian jual beli tanah diperlukan profesi Notaris. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik peralihan hak atas tanah atau membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam perjanjian jual beli tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus dibuat di hadapan Notaris dan dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan yang harus dipenuhi sebelum dibuat menjadi Akta Jual Beli oleh PPAT. Suatu kesepakatan menjadi hal yang terpenting dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah di hadapan Notaris, dan setiap pihak mempunyai kebebasan untuk menentukan syarat-syarat yang ingin diperjanjikan. Namun pada kenyataannya, dalam pembuatan perjanjian dalam akta autentik memungkinkan terjadinya permasalahan hukum. Permasalahan hukum dapat terjadi apabila dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah bekas hak *eigendom* yang hingga saat ini belum dikonversi dan dilakukan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional. Lebih lanjut, karena objek tanah bekas hak *eigendom* yang menjadi objek jual beli adalah tanah yang belum dikonversi, maka tanah tersebut merupakan tanah yang dikuasai oleh negara. Oleh karena itu, tanah tersebut tidak bisa diperjualbelikan karena tanah negara tidak bisa menjadi objek jual beli tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa tanggung jawab Notaris

terhadap perjanjian jual beli tanah negara bekas hak *eigendom*. Metode penelitian hukum yang digunakan adalah normatif empiris, jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan terhadap kasus hukum (*case study*) dan pendekatan terhadap sistematika hukum. Jenis data yang digunakan adalah menggunakan sumber data sekunder yang dikuatkan dengan data primer, dan cara perolehan data dengan studi kepustakaan dan teknik wawancara.

Kata Kunci: Tanggung Jawab Notaris; Perjanjian Jual Beli; *Eigendom*

A. Pendahuluan

Seiring dengan perkembangan negara Indonesia sejak zaman kemerdekaan hingga sekarang, prinsip-prinsip negara hukum Indonesia terus mengalami perubahan. Negara Indonesia adalah negara hukum. Artinya, Indonesia adalah negara yang sangat menjunjung tinggi hukum dan berpijak serta berdiri tegak di atas hukum. Pengertian Indonesia sebagai negara hukum dapat ditemukan dalam banyak tulisan atau pendapat-pendapat para ahli, sarjana maupun dalam kepustakaan hukum Indonesia. Dalam berbagai kepustakaan tersebut dapat dijumpai secara jelas pengertian negara hukum yang dikemukakan oleh para sarjana. Salah satunya adalah Muhammad Yamin¹ yang menyatakan pengertian mengenai negara hukum Indonesia sebagai berikut:

Negara hukum Indonesia merupakan negara hukum yang menjalankan pemerintahan yang tidak menurut kemauan orang-orang yang memegang kekuasaan, melainkan menurut aturan tertulis yang dibuat oleh badan-badan perwakilan rakyat yang terbentuk secara sah sesuai dengan asas *the laws and not men shall govern*.

Indonesia merupakan negara hukum, maka dalam proses melaksanakan transaksi jual beli tanah atau bangunan tidak dapat terlepas dari apa yang dinamakan dengan perjanjian, dan dalam proses melaksanakan transaksi suatu jual beli tanah atau bangunan memerlukan profesi Notaris. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN 2014), secara definitif, apa yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut atau berdasarkan undang-undang lainnya. Selanjutnya, menurut ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN 2014, kewenangan Notaris atau pejabat umum tersebut antara lain meliputi membuat akta peralihan hak atas tanah.

Intinya, Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Salah satu bentuk akta autentik tersebut adalah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang

¹ Muhammad Yamin, *Naskah Persiapan Undang-Undang Dasar 1945* (Jakarta: Siguntang, 1971), 74.

kemudian akan dibuat menjadi Akta Jual Beli oleh PPAT. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli tanah sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Pada dasarnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat oleh para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Berkaitan dengan tanggung jawab seorang Notaris dalam pembuatan akta autentik, pada dasarnya tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*) sehingga seorang Notaris harus bertanggung jawab apabila akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Namun, sebaliknya apabila suatu unsur kesalahan tersebut terjadi di antara para penghadap maka sepanjang seorang Notaris tersebut menjalankan kewenangannya sesuai dengan apa yang tercantum di dalam undang-undang, Notaris yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya karena Notaris hanya mencatat semua informasi yang diperolehnya dari para penghadap.

Suatu akta autentik yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut, tetapi pada kenyataannya dalam pembuatan perjanjian para pihak dalam akta autentik memungkinkan terjadinya permasalahan, baik akibat kelalaian pihak-pihak maupun kelalaian Notaris yang berdampak terhadap akta autentik tersebut. Dalam proses pengadilan di Indonesia, banyak kasus di bidang perdata yang terjadi karena Notaris membuat suatu akta jual beli dengan objek tanah bekas hak *eigendom* yang belum dikonversi, salah satunya adalah dengan rujukan kasus yang disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan diputus dengan Putusan Nomor 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST. Putusan tersebut selanjutnya dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 138/PDT/2018/PT.DKI dan kemudian dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/Pdt/2019.

Kasus ini berawal dari Bobby Abbas dan Elisabeth Abbas sebagai pihak Penggugat dan Wesly Silalahi sebagai pihak Tergugat yang telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris Nurul Huda di Bekasi berupa perjanjian jual beli atas sebidang tanah bekas *eigendom* beserta bangunan sebagaimana dimaksud dalam objek gugatan. Namun, sebelum Tergugat atau pembeli memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut kepada Penggugat, diketahui bahwa Surat Izin Perumahan telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat. Padahal, Tergugat baru

menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi atau uang muka kepada Penggugat selaku penjual. Tergugat juga memberikan 4 (empat) cek yang tidak dapat dicairkan karena tidak ada dananya atau merupakan cek kosong.²

Pihak Penggugat kemudian mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menuntut kembali tanah dan bangunan tersebut. Penggugat memohon agar seluruh akta-akta yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat yang berkenaan dengan tanah dan bangunan yang merupakan objek sengketa dari kasus ini untuk dibatalkan. Pengadilan Negeri kemudian menyatakan bahwa kasus ini dimenangkan oleh pihak Penggugat atau Penjual. Namun setelah pihak Tergugat mengajukan banding, putusan Pengadilan Tinggi menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Negeri tersebut. Dasarnya, karena di dalam bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tidak ada satupun yang menerangkan bahwa objek sengketa tersebut telah dikonversi. Mengingat objek sengketa berupa sebidang tanah bekas *eigendom* tersebut tidak dikonversi, maka statusnya adalah menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.³

Selanjutnya pada tingkat Kasasi, Mahkamah Agung memberikan putusan yang sama dengan putusan Pengadilan Tinggi. Intinya, putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri dianggap sudah tepat dan tidak bertentangan dengan hukum atau undang-undang. Atas dasar itu, Mahkamah Agung kemudian juga menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi.⁴

Dalam buku “Kamus Hukum” terbitan *Indonesia Legal Center Publishing*,⁵ *eigendom* berarti hak milik mutlak, sedangkan *verponding* berarti harta tetap. Tanah *eigendom verponding* adalah hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat yang berupa hak milik. Dengan kata lain, tanah *eigendom* atau yang disebut dengan hak *eigendom* merupakan salah satu jenis hak atas tanah barat yang dikenal sebagai hak milik.

Pemberlakuan konversi terhadap tanah hak barat atau hak *eigendom* di Indonesia dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) yang disahkan pada tanggal 24 September 1960 dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960. Artinya, mensyaratkan terhadap masyarakat bahwa hak atas tanah *eigendom* harus dilakukan konversi

² Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST.

³ Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 138/PDT/2018/PT.DKI.

⁴ Putusan Mahkamah Agung Nomor: 756 K/Pdt/2019.

⁵ Yudha Pandu, *Kamus Hukum* (Jakarta: Legal Centre Publishing, 2006).

selambat-lambatnya tanggal 24 September 1960 hingga tanggal 24 September 1980. Namun, ternyata hingga saat ini masih banyak permasalahan hukum yang timbul akibat adanya kegiatan jual beli tanah dengan tanah *eigendom* yang belum dikonversi. Banyak pemilik tanah atau ahli waris yang memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah dengan hak bekas *eigendom* yang belum dikonversi dan menganggap bukti kepemilikan hak atas tanah itu adalah sah untuk diperjualbelikan dan dibuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap perjanjian jual beli tanah negara bekas hak *eigendom* dengan melakukan studi terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/PDT/2019. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang didukung dengan verifikasi empiris. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengutamakan data sekunder, baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data sekunder tersebut kemudian dikuatkan atau didukung dengan data primer berupa wawancara dengan narasumber terkait sesuai dengan penelitian yang diteliti oleh Penulis. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan terhadap kasus hukum (*case study*) dan pendekatan terhadap sistematika hukum. Penulis memilih pendekatan ini agar dapat menelaah isu hukum yang diangkat dan menjawab permasalahan hukum tersebut.

B. Pembahasan

Indonesia merupakan negara hukum, maka dalam proses melaksanakan suatu jual beli tanah memerlukan peran Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁶ Notaris sebagai pejabat umum tentunya memiliki tanggung jawab dan kewenangan, yang didapatkan dari undang-undang dengan tujuan untuk memberikan pelayanan bagi

⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008), 13.

masyarakat dalam membuat akta yang dibutuhkan karena adanya suatu bentuk perbuatan, perjanjian dan penetapan.⁷

Sebagai pejabat yang berwenang, Notaris telah diberi kewenangan dalam UUJN 2014 untuk membuat berbagai akta autentik. Kewenangan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN 2014 dinyatakan sebagai berikut:

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

Pasal 15 ayat (2) UUJN 2014 juga menjelaskan berbagai akta autentik yang dapat dibuat oleh Notaris.⁸ Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (3) UUJN 2014, selain kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) UUJN 2014, Notaris juga mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan uraian di atas, kompetensi utama Notaris pada pokoknya adalah menyiapkan akta autentik yang dapat menjadi alat bukti yang lengkap. Akta Notaris juga mendapat cap keaslian sesuai dengan Pasal 1868 KUH Perdata dan akta tersebut harus memenuhi ketentuan persyaratan sebagai berikut:

- 1) Suatu akta harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum;
- 2) Suatu akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 3) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus memiliki kewenangan untuk membuat akta itu.

Setiap pembuatan akta Notaris harus dilaksanakan dengan berpedoman pada segala ketentuan yang berlaku bagi jabatan Notaris agar dapat menghindari permasalahan hukum yang dapat timbul di kemudian hari terkait dengan akta yang dibuatnya, oleh karena itu dalam menjalankan kewenangannya Notaris berkewajiban untuk melaksanakan kewenangannya itu dengan baik dan benar. Selain itu, Notaris dalam melaksanakan kewajibannya juga wajib untuk menerapkan asas kecermatan. Menurut Abdulkadir Muhammad, “asas kecermatan mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas proses pengambilan

⁷ Khairlunas and Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata* (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018), 7.

⁸ Pasal 15 ayat (2) *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

keputusan, dengan kata lain, keputusan yang bersangkutan harus dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan.”⁹

Pengaturan mengenai jabatan Notaris sudah diatur sedemikian rupa, namun didapati masih adanya Notaris yang melakukan kesalahan dalam pembuatan akta autentik, baik dilakukan secara sengaja maupun tidak disengaja. Dalam kasus gugatan yang diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST. dan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Nomor 138/PDT/2018/PT.DKI dan kemudian dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan Nomor 459/K/Sip/1975, Notaris yang membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas sebagai pihak Penjual dan Tuan Wesly Silalahi sebagai pihak Pembeli atas objek tanah berupa tanah bekas hak *eigendom* seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudentiality principle*) dalam membuat akta sebelum menerima untuk membuat akta tersebut.

Bentuk prinsip kehati-hatian yang seharusnya dilakukan Notaris dalam proses pembuatan akta adalah dengan melakukan verifikasi secara cermat data subjek dan objek penghadap, bertindak berhati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, serta memenuhi segala teknik dan syarat pembuatan akta. Bentuk prinsip kehati-hatian ini wajib dilaksanakan oleh Notaris agar dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya dikemudian hari. Hal ini penting karena sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, Notaris dituntut untuk memberikan pertanggungjawaban atas setiap akta yang dibuatnya, baik dalam bentuk pertanggungjawaban secara hukum maupun moral.

Dalam kaitannya dengan kasus yang diteliti, Notaris seharusnya wajib terlebih dahulu memeriksa apakah dokumen tanah bekas hak *eigendom* yang dimaksud sebagai objek jual beli tanah tersebut sudah memiliki bukti konversi atau belum sebagai bentuk tanggung jawabnya terhadap pembuatan akta tersebut, dikarenakan Majelis Hakim pada tingkat banding dan kasasi berpendapat bahwa tanah *eigendom* yang belum dikonversi dan menjadi objek jual beli adalah tidak sah untuk diperjualbelikan menurut ketentuan hukum yang ada karena merupakan tanah Negara yang dikuasai oleh Negara. Selain itu, setelah membaca dan mempelajari dengan seksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 608/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 10 Agustus 2017 dan berkas perkara beserta surat-surat terlampir yang dimohonkan banding serta bukti-bukti yang ada, Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan Putusan Majelis Tingkat Pertama yang melihat

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), 26.

bahwa akta-akta Notaril antara Penggugat dan Tergugat yang berisi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat terkait tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah bekas *eigendom verponding* seluas 272 m² tersebut pada dasarnya adalah sah menurut hukum.

Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Agung berpendapat bahwa terhadap objek gugatan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kramat V/4 RT 002, RW 009 Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat seluas 272 m² adalah tanah bekas *eigendom verponding*, dan dalam bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tidak ada satu buktipun yang menerangkan bahwa objek sengketa tersebut telah dikonversi menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958. Ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 menyatakan bahwa sejak berlakunya Undang-Undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas partikelir karena hukumnya seluruhnya serentak telah menjadi tanah Negara. Artinya, berdasarkan ketentuan tersebut objek sengketa yang dipermasalahkan dalam kasus gugatan ini merupakan tanah bekas *eigendom* yang tidak mempunyai bukti bahwa objek sengketa tersebut telah dikonversi menurut hukum yang berlaku, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tanah sengketa setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tersebut menjadi tanah yang dikuasai Negara.

Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dalam membuat akta autentik tersebut meskipun dilakukan tanpa sengaja, tetap dapat dimintakan pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena menimbulkan kerugian bagi para pihak. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya. Aspek pertanggungjawaban Notaris dapat timbul karena adanya kelalaian (*culpa*) yang mengakibatkan kesalahan (*schuld*) yang dilakukan oleh Notaris di dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain yang menggunakan jasa Notaris. Sehingga perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) atas kelalaian Notaris tersebut yang sebelumnya harus dibuktikan terlebih dahulu, maka Notaris itu dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang dan dapat diminta pertanggungjawaban dari sudut pandang keperdataan, administrasi, maupun dari sudut pandang hukum pidana.¹⁰

Sebagai data tambahan untuk mendukung penelitian ini, telah dilakukan juga wawancara dengan beberapa narasumber seperti praktisi hukum yang memiliki kompetensi di bidang yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti:

¹⁰ Erlan Ardiansyah, "Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya," *Recital Review* 4, no. 2 (July 2022): 441, <https://doi.org/10.22437/rr.v4i2.18867>.

1) Notaris dan PPAT Tan Susy, S.H.

Penulis mewawancarai Tan Susy, di mana Beliau memiliki profesi sebagai seorang Notaris dan juga berprofesi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Barat. Narasumber berpendapat bahwa Notaris memiliki tanggung jawab untuk memeriksa kelengkapan berkas dan dokumen yang diberikan oleh para pihak yang ingin melakukan jual beli dengan tetap memperhatikan peraturan-peraturan yang ada. Oleh karena itu, sebelum dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh seorang Notaris, pihak yang memiliki hak atas tanah dengan hak *eigendom* yang tidak dikonversi harus memohon haknya atas tanah tersebut terlebih dahulu dan melakukan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah tersebut.

2) Notaris Tan Swandy, S.H.

Penulis kemudian juga mewawancarai Tan Swandy, Notaris di Tangerang. Notaris Tan Swandy memiliki pendapat yang hampir sama dengan Notaris Tan Susy, narasumber ini menjelaskan bahwa seorang Notaris tidak boleh membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan objek tanah bekas hak *eigendom* sebelum tanah tersebut dimohonkan haknya. Objek tanah tersebut merupakan tanah negara, oleh karena itu tanah tersebut hanya bisa dimohonkan haknya secara prioritas apabila pemohon menduduki maupun bertempat tinggal di tempat tersebut. Dengan kata lain, pemohon yang bertempat tinggal di atas lahan tersebut dapat diberikan hak prioritas untuk dapat memohon haknya atas objek tanah tersebut.

Berkaitan dengan kasus yang diteliti, objek berupa sebidang tanah dengan hak atas tanah bekas *eigendom* yang belum dikonversi dan dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara pihak Penjual dengan pihak Pembeli di hadapan Notaris adalah objek yang sebenarnya tidak sah untuk diperjualbelikan dan tidak dapat dibuatkan akta autentiknya karena tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu bukan merupakan kausa atau objek yang halal, karena sejak awal objek jual beli tersebut tidak memenuhi syarat karena merupakan tanah yang dikuasai oleh negara. Tanah yang dikuasai oleh Negara tidak dapat diperjualbelikan, sehingga tanah tersebut tidak bisa menjadi objek jual beli tanah dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh Notaris. Dengan demikian, akta autentik yang dibuat oleh para pihak menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi salah satu unsur syarat-syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut.

Notaris memiliki tanggung jawab untuk memeriksa kelengkapan berkas dan dokumen yang diberikan oleh para pihak yang ingin melakukan jual beli dengan tetap memperhatikan

peraturan-peraturan yang ada. Notaris juga memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum atau nasihat hukum bagi pihak yang meminta petunjuk hukum kepada Notaris yang bersangkutan. Oleh sebab itu, Notaris dapat memberikan penyuluhan hukum atau nasihat hukum kepada pihak yang memiliki hak atas tanah dengan hak *eigendom* yang belum dikonversi, yaitu dengan memohon haknya atas tanah tersebut terlebih dahulu dan melakukan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah tersebut.

C. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang telah Penulis uraikan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam kasus gugatan yang diteliti, Notaris yang membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas sebagai pihak Penjual dan Tuan Wesly Silalahi sebagai pihak Pembeli atas objek tanah berupa tanah bekas hak *eigendom* seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudentiality principle*) dalam membuat akta sebelum menerima untuk membuat akta tersebut sebagai bentuk tanggung jawabnya dalam menjalankan profesinya sebagai seorang Notaris.

Bentuk prinsip kehati-hatian yang seharusnya dilakukan Notaris dalam proses pembuatan akta adalah dengan melakukan verifikasi secara cermat mengenai data subjek dan objek penghadap, bertindak berhati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, serta memenuhi segala teknik dan syarat pembuatan akta. Bentuk prinsip kehati-hatian wajib dilaksanakan oleh Notaris agar dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya di kemudian hari. Hal ini penting karena sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, Notaris dituntut untuk memberikan pertanggungjawaban atas setiap akta yang dibuatnya, baik dalam bentuk pertanggungjawaban secara hukum maupun moral.

Pada dasarnya, tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), sehingga seorang Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Sebaliknya, apabila suatu unsur kesalahan tersebut terjadi di antara para penghadap maka sepanjang seorang Notaris tersebut menjalankan kewenangannya sesuai dengan apa yang tercantum di dalam undang-undang, Notaris yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya karena Notaris hanya mencatat semua informasi yang diperolehnya dari para penghadap.

Oleh sebab itu, Notaris mempunyai tanggung jawab untuk memeriksa kelengkapan berkas dan dokumen tanah bekas hak *eigendom* yang diberikan oleh para pihak yang ingin membuat akta autentik atas tanah tersebut, yakni apakah tanah yang menjadi objek jual beli dalam hal ini memiliki bukti bahwa tanah tersebut telah dikonversi agar dapat dibuatkan aktanya oleh Notaris. Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab untuk memberikan penyuluhan hukum atau nasihat hukum bagi masyarakat yang berkepentingan untuk membuat akta perjanjian jual beli tanah dengan hak *eigendom* yang belum dikonversi.

Apabila akta yang dibuat oleh Notaris yang bersangkutan diketahui tidak sesuai dengan ketentuan pembuatan akta autentik dalam UUJN dan peraturan-peraturan terkait lainnya, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena menimbulkan kerugian bagi para pihak, baik dalam bentuk pertanggungjawaban secara hukum maupun moral. Notaris yang bersangkutan dapat dijatuhi hukuman sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dari sudut pandang hukum administrasi, perdata, maupun dari sudut pandang hukum pidana.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 443.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.* Bandung: Refika Aditama, 2008.

Khairlunas and Leny Agustan. *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata.* Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018.

Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum.* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Pandu, Yudha. *Kamus Hukum.* Jakarta: Legal Centre Publishing, 2006.

Yamin, Muhammad. *Naskah Persiapan Undang-Undang Dasar 1945*. Jakarta: Siguntang, 1971.

Jurnal Ilmiah

Ardiansyah, Erlan. “Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya.” *Recital Review* 4, no. 2 (July 2022): 432–451. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i2.18867>.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST.

Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 138/PDT/2018/PT.DKI.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 756 K/Pdt/2019.