

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Homo Homini Lupus, adalah adagium berbahasa latin yang berarti manusia adalah serigala bagi manusia lainnya. Istilah tersebut pertama kali dicetuskan dalam karya Plautus yang berjudul *Asinaria* (195 SM) yang berbunyi *lupus est homo homini*, artinya manusia adalah srigalanya manusia. Kemudian istilah itu di populerkan oleh Jeremy Bentham dalam karyanya yang berjudul *De Cive* (1651). Istilah diatas memberikan pedoman sebetulnya kepada manusia bahwa sesungguhnya dengan segala jenis sifat buruk yang ada pada manusia, manusia itu dapat berubah menjadi serigala bagi manusia lainnya. Membiarkan manusia menjalankan hidup bebas tanpa di kekang norma hukum, sama halnya dengan membiarkan manusia menjadi serigala.¹

Dalam perjalanannya, norma hukum adalah norma terakhir, norma paling bungsu yang mencoba mengatur kehidupan manusia. Untuk pertama kalinya kehidupan manusia diatur melalui Norma Susila yang disebut juga Norma Etika. Norma Susila adalah norma yang bersifat intrinsik, berasal dari dalam diri manusia itu sendiri, dan sanksi yang diterima atas pelanggaran norma ini berasal dari hati nurani yang bersangkutan. Kemudian ketika Norma Susila ini tidak lagi mampu mengatur perilaku manusia, maka hadirilah Norma Adat (Norma Sopan Santun), Norma adat

¹ Yuhelson, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ideas Publishing, Gorontalo, 2017, hlm. 123.

ini hadir untuk mengatur lahiriah manusia, datang dari luar diri manusia itu (ekstrinsik), sehingga sanksi yang diberikan adalah sanksi adat yang pada kenyataannya tidak juga mampu akhirnya membuat manusia untuk berperilaku baik, karena tidak efektifnya Norma Adat tersebut, maka hadirlah Norma Agama, yang mana manusia gagal mengatur diri mereka sendiri, masyarakat juga gagal mengatur manusia, datanglah Tuhan hendak mengatur manusia secara langsung melalui Norma Agama. Dalam perjalanannya Norma Agama juga tidak mampu mengatur manusia. Akhirnya hadirlah negara yang mengatur manusia melalui Norma Hukum, meskipun tidak sepenuhnya Norma Hukum dapat mengatur manusia, tetapi sampai saat ini perkembangan Norma Hukum cukup efektif dalam mengatur kehidupan manusia.²

Adapun potensi yang dimiliki manusia untuk menjadi serigala bagi manusia lainnya, maka hadirlah hukum yang memiliki peran penting untuk mengatur kehidupan dalam bermasyarakat sehingga tidak semua manusia sampai menjadi serigala bagi manusia lainnya, meskipun terkadang ada juga manusia yang berakhir menjadi serigala. Menurut Gustav Radbruch, Tujuan hukum itu adalah untuk mencapai tiga hal, Kepastian Hukum, Keadilan Hukum dan Kemanfaatan Hukum. Manusia sebagai *Zoon Politicon* (mahluk sosial) pasti akan selalu berhubungan dengan manusia lainnya, Baik itu hubungan sosial maupun hubungan hukum.³

² Rahman Syamsuddin, *Pengantar Hukum Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 86.

³ *Ibid.*, hlm. 125.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.⁴ Dalam hubungan hukum antar sesama manusia, perlu didasari dengan perbuatan hukum yang terjadi atas keinginan manusia itu sendiri, yang disebut dengan perjanjian.⁵ Dalam hal inilah kehadiran Notaris memegang peranan penting untuk memberikan kepastian hukum sehingga teranglah hubungan hukum antar sesama manusia itu, terutama untuk hubungan hukum yang pada akhirnya memerlukan akta.⁶

Berdasarkan Pasal 15 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang- undangan dan/ atau yang dkehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal

⁴ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁵ Ibreina Saulisa Agitha Pandia. *“Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelanggaran Jabatan Terkait Kelalaian Notaris dalam memenuhi Perjanjian yang Mengikat Notaris (Studi Kasus: Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 09/B/MPPN/XI/2018)”*, “Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia”. Depok, 2018, hlm. 23.

⁶ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Sidoharjo, Zifatama Publisher, 2014, hlm. 119.

pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, serta Notaris dalam jabatannya berkewajiban memberikan konsultasi hukum kepada masyarakat.⁷

Adapun kewajiban Notaris yaitu salah satunya menuangkan kesepakatan para pihak mengenai pembuatan akta autentik terkait peralihan hak atas tanah. Peralihan hak yang sering dilakukan dalam masyarakat yaitu melalui jual beli atas tanah. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997), menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak atas tanah pada masyarakat Hukum Adat yaitu dengan jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai, terang yaitu perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan Kepala Desa, sedangkan tunai yaitu adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu berupa pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan. Jual beli

⁷ Hilda Sophia Wiradireja, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Didasarkan Pada Keterangan Palsu Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan KUHP*, Jurnal Wawasan Hukum, 2015, hlm. 65.

tanah berdasarkan Undang- Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) tidak diterangkan secara jelas, namun dalam Pasal 5 UUPA mengatakan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat, sehingga pengertian jual beli tanah menurut UUPA yaitu jual beli tanah menurut hukum adat yang telah disempurnakan/ dihilangkan sifat kedaerahannya.⁸

Adapun jual beli dengan obyek perjanjian berupa tanah haruslah mengikuti ketentuan yang diatur dalam UUPA yaitu menganut asas hukum adat yaitu kontan dan konkret, namun dalam prakteknya banyak pembeli yang ingin membeli tanah secara angsuran/ bertahap sehingga akta jual beli belum dapat dibuatkan oleh PPAT hingga pembeli melunasi tanah tersebut. Dalam memberikan kepastian hukum kepada penjual agar pembeli tidak secara sepihak membatalkan janji untuk membeli tanah tersebut, maka dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).⁹ Menurut R. Subekti pengikatan jual beli merupakan perjanjian antar pihak penjual dari pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.¹⁰

Dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli harus ditindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli, yang mana pada dasarnya perjanjian pengikatan jual beli belum mengalihkan hak kepemilikan hak atas tanah secara hukum. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli apabila sudah

⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 76.

⁹ Wiratni Ahmadi, dkk, *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Logoz Publishing, Bandung, 2016, hlm 95-96.

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, 1979, hlm.75.

terjadinya pelunasan biasanya dalam prakteknya diikuti dengan pembuatan akta kuasa menjual, bertujuan pembeli dapat mewakili penjual dalam hal penandatanganan akta jual beli dan proses balik nama apabila hal-hal yang perlu diselesaikan sudah terselesaikan.¹¹

Berdasarkan Pasal 1792 KUHPPerdata, pemberian kuasa yaitu suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Suatu urusan yang dimaksud hanya untuk perbuatan hukum.¹² Sehingga kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak, yang mana bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.

Pemberian kuasa notariil yaitu pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh Notaris, kuasa notariil atau yang disebut dengan akta kuasa merupakan draft kuasa yang dibuat oleh dan atas pikiran dari Notaris, yang mana merupakan draft standar yang telah ada dan lazim digunakan oleh Notaris.¹³

Dalam pembuatan akta kuasa menjual oleh Notaris apabila adanya salah satu dari pihak terdapat unsur tindak pidana penipuan terhadap pihak

¹¹ Nur Dwitya Pradita, *Perbuatan Notaris yang Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Kuasa Jual Yang Perjanjian Pengikatan Jual Belinya Belum Lunas*, Jurnal Unoversitas Indonesia, 2019, hlm. 83-84.

¹² Leny Kurniawati, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemberi Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol.2, No. 1, 2018, hlm. 43-44.

¹³ Frans Satrio Wicaksono dan Agung Sugiarto, *Panduan Lengkap Membuat Surat- Surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta, 2009, hlm. 25.

lainnya, maupun Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya melakukan kesalahan ataupun kekeliruan yang disebabkan adanya perilaku tidak profesional serta memihak pada salah satu pihak sehingga menimbulkan permasalahan terhadap akta yang dibuatnya, sehingga dapat mengakibatkan Notaris terseret dalam tindak pidana pembuatan akta autentik.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, mengatakan bahwa kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya yaitu, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjadi kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya haruslah berpedoman pada peraturan perundang-undangan, kode etik, dan dalam memberikan pelayanan kepada kliennya, Notaris harus memperhatikan kepentingan para pihak yang terkait dengan akta tersebut secara seimbang, untuk itu profesi Notaris harus memiliki unsur-unsur sebagai berikut:¹⁴

Pertama, Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri (kejujuran intelektual); *Kedua*, Sadar akan batas-batas kewenangannya; *Ketiga*, Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang; *Keempat*, harus Memiliki integritas moral yang mantap. Setiap orang yang menggunakan jasa Notaris pasti ingin diperlakukan jujur adil, tidak berpihak dan sesuai dengan hukum dan aturan yang berlaku.¹⁵Oleh karena kedudukan Notaris harus independen

¹⁴Liliana Tedjasaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1995, hlm.86.

¹⁵ Jaifurrachman, dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 251-252.

dan tidak memihak, maka akta yang dihasilkan merupakan suatu kepastian dan jaminan hukum yang pasti.¹⁶ Apabila ada akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, Notaris dapat ditarik sebagai pihak yang dipersalahkan dengan turut serta melakukan suatu tindak pidana, hal ini membuat kerancuan apakah Notaris secara sengaja atau khilaf bersama-sama para penghadap atau pihak membuat akta yang sejak awal diniatkan untuk melakukan suatu tindak pidana. Dalam kaitan ini tidak berarti Notaris bersih dari hukum, tidak dapat dihukum atau kebal terhadap hukum. Notaris bisa dihukum pidana apabila dapat dibuktikan di pengadilan dengan sengaja atau lalai bersama-sama dengan pihak penghadap dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan diri sendiri atau merugikan penghadap lain. Apabila ini terbukti Notaris tersebut wajib diminta pertanggung jawaban dan dihukum.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan Notaris, dan sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris, tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap Notaris. Dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan Notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi

¹⁶ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi PrAktak Notaris*, Cetakan Kedua, PT. Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2011, hlm.444.

administratif atau perdata atau kode etik jabatan Notaris, tapi kemudian ditarik atau dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.

Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro mengemukakan dalam bukunya “Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia” bahwa suatu tindak pidana adalah pelanggaran norma-norma dalam tiga bidang hukum lain, yaitu hukum perdata, hukum ketatanegaraan, dan hukum tata usaha pemerintah, yang oleh pembentuk undang-undang ditanggapi dengan suatu hukum pidana. Sifat-sifat yang ada dalam setiap tindak pidana adalah sifat melanggar hukum (*wederrechtelijkheid onrechtmatigheid*). Tidak ada suatu tindak pidana tanpa sifat melanggar hukum. Adakalanya dengan penyebutan ini ditekankan bahwa sifat melanggar hukum ini terutama mengenai satu bagian dari suatu tindak pidana.

Pengaturan sanksi bagi Notaris dalam UUJN dan/ atau Kode Etik Notaris berupa sanksi administratif yaitu peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Pemberian sanksi pidana merupakan *ultimum remedium*, yaitu alternatif terakhir, apabila sanksi atau upaya-upaya pada cabang hukum lainnya dianggap tidak cukup atau apabila sanksi-sanksi lain sudah tidak dapat digunakan dalam suatu perkara hukum. Seperti dalam Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 20 PK/Pid/2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 27/Pid/2019/PT DPS Jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/2019/PN DPS.

Pada tanggal 8 Agustus 2014 Ketut Neli Asih (yang selanjutnya disebut terdakwa) yang berprofesi sebagai Notaris dan PPAT didatangi oleh Gunawan Priambodo (yang selanjutnya disebut saksi Gunawan) dan Mahendro Anton Inggriyono (yang selanjutnya disebut saksi korban Anton), dengan membawa surat kelengkapan tanah yang berlokasi di Perumahan Taman Griya Komplek Villa Paradise Loft, berupa sertipikat HGB: 7062/ Kelurahan Benoa seluas 5.455 m2 atas nama PT. Nuansa Bali Utama untuk dibuatkan perjanjian jual beli antara saksi Gunawan dan saksi korban Anton. Bahwa saksi Gunawan dan saksi korban Anton menyetujui cara pembayaran tanah tersebut adalah dengan cara menghapus piutang milik saksi korban Anton yang masih berada pada saksi Gunawan. Surat kelengkapan tanah yang dibawa oleh saksi Gunawan berupa Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) nomor 30 tanggal 20 November 2012 antara saksi Gunawan dengan PT. Nuansa Bali Utama, dan Akta Kuasa nomor 31 tanggal 20 November 2012 yang isinya PT. Nuansa Bali Utama memberikan kuasa kepada saksi Gunawan untuk menjual sebidang tanah dengan luas 4179 m2 dengan HGB: 6237/ Benoa dari luas asal/ luas global seluas 6063 m2 atas nama PT. Nuansa Bali Utama, yang baik PPJB maupun Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat pada kantor Notaris Putu Trisna Rosilawati.

Karena sertipikat HGB yang dibawa oleh saksi Gunawan dihadapan terdakwa masih atas nama PT. Nuansa Bali Utama dan bukan atas nama saksi Gunawan, maka terdakwa akan membuatkan Akta kuasa menjual antara saksi Gunawan sebagai pemberi kuasa dengan saksi korban anton

selaku penerima kuasa. Kemudian pada tanggal 13 Agustus 2014 saksi Sugiartini yang merupakan staff dari saksi Gunawan datang ke kantor terdakwa, yang mana pada saat itu saksi Sugiartini mengaku diperintahkan oleh saksi Gunawan untuk mengambil kembali sertifikat HGB: HGB: 7062/ Kelurahan Benoa seluas 5. 455 m2 yang masih tersimpan di kantor terdakwa. Alasan saksi Sugiartini mengambil sertifikat tersebut adalah untuk mengurus pemecahan sertifikat yang dilakukan sendiri oleh saksi Gunawan

Pada tanggal 4 September 2014 saksi Gunawan bersama dengan saksi korban Anton dan saksi Shanty (istri dari saksi korban Anton) datang ke kantor terdakwa untuk menindak lanjuti kesepakatan pada tanggal 8 Agustus 2022 lalu. Dengan membawa surat-surat berupa PPJB nomor 30 tanggal 20 November 2012 antara saksi Gunawan dengan PT. Nuansa Bali Utama dan Akta Kuasa Menjual nomor 31 tanggal 20 November 2012. Pada tanggal 4 September 2014 tersebut dibuatlah Akta Kuasa Menjual antara saksi Gunawan dengan saksi korban Anton. Akta kuasa menjual tersebut dibuat hanya dengan memperlihatkan fotokopi sertifikat HGB: 7062/ Kelurahan Benoa seluas 5. 455 m2, dan para pihak dalam hal ini saksi korban Anton dan saksi Shanty sudah mengetahui bahwa sertifikat HGB 7062 yang aslinya tidak ada di kantor terdakwa dan sedang dipegang oleh saksi Gunawan untuk dilakukan pemecahan sertifikat.

Meskipun sudah diterangkan demikian oleh terdakwa (dalam keterangan terdakwa di BAP dan Persidangan), saksi korban Anton tetap

sepakat membuat Akta Kuasa Menjual tersebut. Sehingga dibuatlah Akta Kuasa Menjual nomor 3 tanggal 4 September 2014 yang isinya saksi Gunawan selaku pemberi kuasa telah menjual sebagian tanah seluas kurang lebih 2962 m² dan telah dibayar lunas oleh penerima kuasa yakni saksi korban Anton. Pada saat itu dan juga telah dituangkan dalam Akta Kuasa Menjual bahwa saksi Gunawan akan menyelesaikan pemecahan sertipikat HGB 7062 tersebut dalam jangka waktu tiga bulan. Kemudian setelah enam bulan semenjak dibuat Akta Kuasa Menjual tersebut saksi korban Anton juga belum menerima sertipikat HGB 7062 dari terdakwa maupun dari saksi Gunawan, sehingga saksi korban Anton menanyakan hal tersebut ke terdakwa, dan terdakwa hanya bisa menjelaskan bahwa sertipikat HGB 7062 tersebut tidak ada lagi pada dia, masih dipegang oleh saksi Gunawan.

Kemudian saksi korban Anton karena tidak dapat menghubungi dan menemui saksi Gunawan, maka saksi korban Anton menemui saksi Sugiartini untuk menanyakan perihal sertipikat HGB 7062 tersebut, barulah saksi sugiartini menjelaskan bahwa sertipikat HGB 7062 tersebut berada di kantor Notaris Triska Damayanti. Pada saat saksi korban Anton tiba di kantor Notaris Triska Damayanti, saksi korban Anton tidak dapat bertemu dengan Triska Damayanti namun bertemu dengan saksi I Made Juli Ardika yang merupakan karyawan di kantor Notaris Triska Damayanti. Dalam keterangannya saksi I Made menjelaskan bahwa sertipikat HGB 7062 tersebut terhadap sebagian bidang tanahnya seluas 1746 m² telah dijual oleh saksi Gunawan kepada saksi Sariyanto dengan harga Rp. 3.500.000.000, -

(Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), dan saksi korban Anton mencoba menemui saksi Sariyanto, dan mendapat keterangan yang sama.

Oleh karena itulah kemudian saksi korban Anton berusaha menemui saksi Gunawan untuk meminta kembali uangnya sejumlah Rp. 11.673.500.000, - (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). Namun tidak pernah mendapat titik temu/ jalan keluar, sehingga akhirnya melaporkan seluruh perbuatan saksi Gunawan tersebut kepada pihak kepolisian. Dalam BAP saksi korban Anton, yang beliau laporkan adalah saksi Gunawan, bukan terdakwa, hanya saja dalam pengembangan kasus tersebut pihak kepolisian menjadikan terdakwa meskipun sebelumnya tidak dilaporkan oleh saksi korban Anton menjadi terdakwa dalam kasus ini.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/2019/PN DPS menyatakan bahwa terdakwa bersalah dengan amar putusan yang menghukum terdakwa dengan pidana penjara 1 (satu) tahun dan 4 (empat) bulan karena terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa terdakwa bersalah telah melakukan tindak pidana “Sengaja memberi kesempatan atau sarana dalam tindak pidana penipuan”. Putusan ini kemudian diajukan banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 27/Pid/2019/PT DPS dengan amar putusan yang mengurangi waktu pidana penjara menjadi 1 (satu) tahun 2 (dua) bulan. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut kemudian diajukan Permohonan Kembali oleh terdakwa melalui penasehat hukumnya ke Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 20 PK/Pid/2020

yang amarnya menyatakan bahwa *Pertama*, terpidana Ketut Neli Asih, terbukti melakukan perbuatan sebagaimana didakwakan kepadanya, akan tetapi perbuatan itu bukan merupakan suatu tindak pidana. *Kedua*, melepaskan terpidana tersebut oleh karena itu dari segala tuntutan hukum (*ontslag van alle rechtsvervolging*). *Ketiga*, memulihkan terpidana dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya.

Berangkat dari persoalan diataslah penulis tertarik untuk menganalisa lebih jauh lagi permasalahan di atas, *Pertama* penulis ingin membahas Bagaimana Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Kuasa Menjual dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Kedua* penulis hendak menganalisis Apa yang Membedakan Pertimbangan Hakim Tingkat Banding dengan Peninjauan Kembali Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 20 PK/Pid/2020, sehingga penulis mengangkat permasalahan tersebut menjadi Tesis penulis dengan judul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 20 PK/Pid/2020)”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, agar penulis menjadi lebih terarah dan mencapai tujuan maka penulis mengemukakan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pertimbangan Putusan Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding dengan Putusan Hakim Peninjauan Kembali Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 20 PK/Pid/2020?

2. Bagaimana Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Kuasa Menjual dalam Peralihan Hak Atas Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Dilakukan penelitian tentunya tidak lepas dari tujuan yang ingin dicapai. Beranjak dari rumusan permasalahan di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan memahami Bagaimana Pertimbangan Putusan Hakim Pertama dan Tingkat Banding dengan Putusan Hakim Peninjauan Kembali Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 20 PK/Pid/2020.
2. Untuk mengkaji dan memahami bagaimana Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Kuasa Menjual dalam Peralihan Hak Atas Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis:

1. Manfaat Secara Teoritis.

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai masukan atau referensi bagi pengembangan ilmu hukum dan pengetahuan, atau bahan rujukan terutama dibidang hukum yang menyangkut Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Manfaat Praktis

Agar penulisan karya ilmiah ini memiliki maksud dan tujuan yang sangat jelas, maka harus memiliki suatu manfaat guna mencapai target yang dikehendaki, yaitu:

- a. Memberikan sumbangan pikiran yang kemudian dapat dipakai sebagai dasar bagi pembuat kebijakan dalam membuat kebijakan terkait dengan kebijakan yang menyangkut Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Memberikan sumbangan pikiran yang kemudian dapat dipakai sebagai dasar bagi hakim dalam pertimbangan hukumnya untuk memutus persoalan yang sama dikemudian hari nantinya.
- c. Terakhir, tentu saja penelitian ini diharapkan mampu menjadi karya ilmiah yang kemudian secara akademik dapat menjadi rujukan dalam proses pembelajaran di kampus-kampus nantinya.

E. Keaslian Penelitian

Hasil penelitian yang peneliti lakukan, pada perpustakaan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan Website Penelitian yang dilakukan dengan judul: **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 20 PK/Pid/2020)”** tidak ditemukan adanya tesis, ataupun makalah ilmiah lainnya yang sama dengan judul penelitian ini. Hanya saja penelitian mengenai Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Kuasa

Menjual Dalam Peralihan Hak Atas Tanah sudah pernah dilaksanakan dengan judul antara lain:

1. Tesis yang diteliti oleh Harmen Syarif, dengan judul Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Dalam Hal Pemberi Kuasa Meninggal Dunia di Pekanbaru pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas tahun 2019, dengan perumusan masalah:
 - a. Bagaimana Kedudukan Akta Kuasa Menjual dalam Peralihan Hak Atas Tanah?
 - b. Bagaimana Proses Peralihan Hak Atas tanah Berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual dalam Hal Pemberi Kuasa Meninggal dunia di Pekanbaru?
 - c. Bagaimana Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Dalam Hal Pemberi Kuasa Meninggal Dunia?
2. Tesis yang diteliti oleh Lisca Vontya Arifin, dengan judul Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah, pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Tahun 2020, dengan perumusan masalah:
 - a. Mengapa Banyak Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Pada Kuasa Menjual Notariil?

- b. Bagaimana Mekanisme dan Legalitas Akta Kuasa Menjual Notariil Dalam Peralihan Hak Atas Tanah?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori hukum menempati peranan yang penting dalam melakukan penelitian tesis maupun penelitian lain seperti disertasi. Hal mana disebabkan dalam pelaksanaan pembuatan proposal maupun laporan penelitian akan dianalisa secara tepat tentang teori-teori yang berhubungan untuk diterapkan dalam penelitian tersebut. Salah satu substansi di dalam proposal maupun disertasi, yaitu adanya kerangka teoritis.¹⁷

Soerjono Soekanto menyatakan bahwa kerangka teoritis mempunyai beberapa kegunaan, paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:¹⁸

- a. Teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- b. Teori sangat berguna didalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan definisi-definisi.

¹⁷ Salim HS dan Ellis Septriana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo, cetakan ketiga, Jakarta, 2014, hlm. 1.

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986, hlm. 121.

- c. Teori biasanya merupakan suatu ikhtisar dari pada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.
- d. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena itu diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa mendatang.
- e. Teori memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.

Dalam penelitian dengan judul “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Kuasa Menjual Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Mahkamah Agung Nomor 20 Pk/Pid/2020)” ini, penulis menggunakan tiga teori yang tepat untuk menjadi pisau analisis penulis dalam membahas persoalan yang sudah dijelaskan di atas. *Pertama*, Teori Kepastian Hukum, kepastian hukum adalah satu dari tiga tujuan hukum sebagaimana yang disampaikan oleh Gustav Radbruch.

Teori kepastian hukum ini diperlukan dalam persoalan ini karena akta notaris adalah kepastian hukum itu sendiri, jika kita merujuk kepada apa yang disampaikan oleh Gustav Radbruch, bahwa kepastian hukum itu merujuk kepada hukum tertulis, norma suatu peraturan perundang-undangan, termasuk juga akta notaris yang menjadi suatu kepastian hukum dalam pembuktian.

Kedua, teori pembuktian, teori pembuktian penting dijadikan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini, karena memang ujung dari persoalan hukum adalah pengadilan, sehingga nantinya akan berkuat pada persoalan pembuktian di pengadilan.

Ketiga, teori tanggungjawab, teori tanggungjawab penting dijadikan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini, karena teori ini akan digunakan untuk melihat sejauh mana sebetulnya tanggungjawab Notaris atas akta yang dibuatnya tersebut.

a. **Teori Kepastian Hukum**

Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Untuk dapat menjalankan fungsinya secara adil maka hukum itu dilaksanakan dengan suatu kepastian hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak adil bukanlah merupakan hukum.¹⁹

Istilah kepastian hukum dapat ditemukan dalam ajaran cita hukum (*idee des recht*), cita hukum terdiri dari 3 aspek yang harus ada secara proporsional yaitu: kepastian hukum (*rechtssigkeiti*), kemanfaatan (*zweekmasigkeit*), dan keadilan

¹⁹ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 79-80.

(*gerechtigheit*).²⁰ Cita hukum tersebut merupakan satu kesatuan, tidak boleh dipisahkan satu persatu, maka ketiganya harus ada dalam setiap aturan hukum. Selanjutnya dalam kesempatan lain *Gustav Radbruch* menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) hal mendasar dari makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif yaitu undang-undang. Kedua, hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan. Ketiga, kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah untuk dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat aturan-aturan ini menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan

²⁰ Kurnia Warman, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat, Majemuk Dinamika Interaksi Hukum Adat dan Hukum Di Sumatera Barat*, huma, Jakarta, 2010, hlm.73.

terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum²¹.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas yaitu sebagai berikut:

- 1) Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- 2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsional mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substansif adalah keadilan²².

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

²² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karna dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan Negara terhadap individu²³.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum, kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian²⁴.

Akta yang dibuat baik oleh Notaris maupun PPAT adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum penuh, sehingga mampu memberikan kepastian hukum akan suatu persoalan,

²³ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

²⁴ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 1998, hlm. 82-83.

terutama perjanjian yang mengikat para pihak. Oleh karena itu perlulah ditinjau dengan teori kepastian hukum sehingga peraturan yang telah ditetapkan dapat berjalan sebagai mestinya agar tercapainya suatu kepastian, kemanfaatan dan keadilan terhadap hukum yang berlaku.

b. Teori Pembuktian

Pokok bahasan mengenai pembuktian mengandung perbedaan pendapat diantara ahli hukum dalam mengklasifikasikannya apakah termasuk kedalam hukum perdata atau hukum acara perdata. Prof. Subekti, S.H. mantan ketua MA dan guru besar Hukum Perdata pada Universitas Indonesia berpendapat bahwa sebenarnya soal pembuktian ini lebih tepat diklasifikasikan sebagai hukum acara perdata (*procesrecht*) dan tidak pada tempatnya di masukkan dalam B.W., yang pada dasarnya hanya mengatur hal-hal yang termasuk hukum materil.²⁵

Pendapat lain menyatakan, bahwa hukum acara itu dapat dibagi lagi dalam hukum acara materil dan hukum acara formil. Peraturan tentang alat-alat pembuktian, termasuk dalam pembagian yang pertama (hukum acara perdata), yang dapat juga dimasukkan kedalam kitab undang-undang tentang hukum perdata materil. Pendapat ini rupanya yang dianut oleh pembuat Undang-Undang pada waktu B.W. dilahirkan, untuk

²⁵ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Paramita, Jakarta, 1985, hlm. 19.

bangsa Indonesia perihal pembuktian ini telah dimasukkan dalam H.I.R., yang memuat hukum acara yang berlaku di Pengadilan Negeri.²⁶

Hukum positif tentang pembuktian (pokok bahasan penelitian ini) yang berlaku saat ini di Indonesia terdapat dalam HIR dan Rbg baik yang materiil maupun yang formil. Serta dalam BW buku IV yang isinya hanya hukum pembuktian materiil.

1) **Pengertian pembuktian/ Membuktikan**

Pengertian membuktikan menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., guru besar FH-UGM mengandung beberapa pengertian:²⁷

a) Membuktikan dalam arti logis atau ilmiah

Membuktikan berarti memberikan kepastian mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan.

b) Membuktikan dalam arti konvensional

Membuktikan berarti memberikan kepastian yang nisbi/ relatif sifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan:

- (1) Kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka/bersifat intuitif (*conviction intime*)

²⁶ *Ibid.*, hlm. 12.

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm. 102.

- (2) Kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal (*conviction raisonnee*)
- c) Membuktikan dalam hukum acara mempunyai arti yuridis.

Didalam ilmu hukum tidak dimungkinkan adanya pembuktian yang logis dan mutlak yang berlaku bagi setiap orang serta menutup segala kemungkinan adanya bukti lawan. Akan tetapi merupakan pembuktian konvensional yang bersifat khusus. Pembuktian dalam arti yuridis ini hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka. Dengan demikian pembuktian dalam arti yuridis tidak menuju kepada kebenaran mutlak.

Pembuktian secara yuridis tidak lain adalah pembuktian “historis” yang mencoba menetapkan apa yang telah terjadi secara konkrit. Baik pembuktian yang yuridis maupun yang ilmiah, maka membuktikan pada hakekatnya berarti mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar. Membuktikan dalam arti yuridis tidak lain berarti memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.²⁸

²⁸ Riduan Syahrani, *Himpunan Peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia*, Alumni Bandung,, 1998, hlm.73.

Berbeda dengan azas yang terdapat pada hukum acara pidana, dimana seseorang tidak boleh dipersalahkan telah melakukan tindak pidana, kecuali apabila berdasarkan bukti-bukti yang sah hakim memperoleh keyakinan tentang kesalahan terdakwa, dalam hukum acara perdata untuk memenangkan seseorang, tidak perlu adanya keyakinan hakim, yang penting adalah adanya alat-alat bukti yang sah, dan berdasarkan alat-alat bukti tersebut hakim akan mengambil keputusan tentang siapa yang menang dan siapa yang kalah. Dengan perkataan lain, dalam hukum acara perdata, cukup dengan kebenaran formil saja.²⁹

2) Prinsip- Prinsip Pembuktian

Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, maka gugatannya akan dikabulkan.³⁰

Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, untuk dalil-dalil yang tidak

²⁹ Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP) Jilid II*, Pustaka Kartini, Jakarta, 1988, hlm. 793.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 167.

disangkal, apabila diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, maka tidak perlu dibuktikan lagi. Beberapa hal/keadaan yang tidak harus dibuktikan antara lain:³¹

- a) Hal-hal/ keadaan- keadaan yang telah diakui
- b) Hal-hal/keadaan-keadaan yang tidak disangkal
- c) Hal-hal/keadaan-keadaan yang telah diketahui oleh khalayak ramai.

Dalam soal pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya. Hakim yang memeriksa perkara itu yang akan menentukan siapa diantara pihak-pihak yang berperkara yang akan diwajibkan memberikan bukti, apakah pihak penggugat atau sebaliknya pihak tergugat. Secara ringkas disimpulkan bahwa hakim sendiri yang menentukan pihak yang mana yang akan memikul beban pembuktian, di dalam soal menjatuhkan beban pembuktian, hakim harus bertindak arif dan bijaksana, serta tidak boleh berat sebelah. Semua peristiwa dan keadaan yang konkrit harus diperhatikan dengan seksama olehnya.³²

Sebagai pedoman, dijelaskan oleh pasal 1865 BW, bahwa: *"Barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-pristiwa itu; sebaliknya barang*

³¹ Riduan Syahrani, *Op., Cit*, hlm. 75.

³² *Ibid.*, hlm. 76.

siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu"

3) Teori-Teori tentang Nilai Pembuktian

Sekalipun untuk peristiwa yang disengketakan itu telah diajukan pembuktian, namun pembuktian itu masih harus dinilai. Berhubung dengan menilai pembuktian, hakim dapat bertindak bebas [contoh: hakim tidak wajib mempercayai satu orang saksi saja, yang berarti hakim bebas menilai kesaksiannya (ps. 1782 HIR, 309 Rbg, 1908 BW)] atau diikat oleh undang-undang [contoh: terhadap akta yang merupakan alat bukti tertulis, hakim terikat dalam penilaiannya (ps. 165 HIR, 285 Rbg, 1870 BW)].

Terdapat 3 (tiga) teori yang menjelaskan tentang sampai berapa jauhkah hukum positif dapat mengikat hakim atau para pihak dalam pembuktian peristiwa di dalam sidang, yaitu:³³

a) Teori Pembuktian Bebas

Teori ini tidak menghendaki adanya ketentuan-ketentuan yang mengikat hakim, sehingga penilaian pembuktian seberapa dapat diserahkan kepada hakim. Teori ini dikehendaki jumbuh/ pendapat

³³ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 554.

umum karena akan memberikan kelonggaran wewenang kepada hakim dalam mencari kebenaran.

b) Teori Pembuktian Negatif

Teori ini hanya menghendaki ketentuan-ketentuan yang mengatur larangan-larangan kepada hakim untuk melakukan sesuatu yang berhubungan dengan pembuktian, jadi hakim disini dilarang dengan pengecualian (ps. 169 HIR, 306 Rbg, 1905

BW)

c) Teori Pembuktian Positif

Disamping adanya larangan, teori ini menghendaki adanya perintah kepada hakim. Disini hakim diwajibkan, tetapi dengan syarat (ps. 165 HIR, 285 Rbg, 1870 BW).

d) Teori- Teori tentang Beban Pembuktian

Dalam ilmu pengetahuan terdapat beberapa teori tentang beban pembuktian yang menjadi pedoman bagi hakim, antara lain:³⁴

(1) Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka

Menurut teori ini siapa yang mengemukakan sesuatu harus

³⁴*Ibid*, hlm. 556.

membuktikannya dan bukan yang mengingkari atau yang menyangkalnya. Teori ini telah ditinggalkan.

(2) Teori Hukum Subyektif

Menurut teori ini suatu proses perdata itu selalu merupakan pelaksanaan hukum subyektif atau bertujuan mempertahankan hukum subyektif, dan siapa yang mengemukakan atau mempunyai suatu hak harus membuktikannya.

(3) Teori Hukum Obyektif

Menurut teori ini, mengajukan gugatan hak atau gugatan berarti bahwa penggugat minta kepada hakim agar hakim menerapkan ketentuan-ketentuan hukum obyektif terhadap peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu penggugat harus membuktikan kebenaran dari pada peristiwa yang diajukan dan kemudian mencari hukum obyektifnya untuk diterapkan pada peristiwa itu.

(4) Teori Hukum Publik

Menurut teori ini maka mencari kebenaran suatu peristiwa dalam peradilan

merupakan kepentingan publik, oleh karena itu hakim harus diberi wewenang yang lebih besar untuk mencari kebenaran. Disamping itu para pihak ada kewajiban yang sifatnya hukum publik, untuk membuktikan dengan segala macam alat bukti kewajiban ini harus disertai sanksi pidana.

c. **Teori Tanggung Jawab**

Dalam Bahasa Indonesia, tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung yaitu sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.³⁵ Tanggung jawab berkaitan erat dengan hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban.

Tanggung jawab secara etimologi merupakan kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Berdasarkan Kamus Hukum istilah pertanggungjawaban yaitu (*liability the state of being liable*) dan (*responsibility the state*

³⁵ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Keiga*, Jakarta, Balai Pustaka, 2008, hlm. 899.

beingresponsible). *Liability* merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang lebih komprehensif, mencakupi hampir setiap karakter resiko atau tanggungjawab yang pasti, yang bergantung atau mungkin.³⁶ *Responsibility* berarti kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Teori tanggungjawab hukum adalah teori yang menganalisis tentang tanggungjawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atas kesalahannya maupun karena kealpannya. Teori tanggungjawab menekankan pada makna tanggungjawab yang lahir dari ketentuan peraturan perundang-undangan, oleh karena itu teori tanggungjawab dimakanai dalam arti *liability* sebagai suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum.³⁷

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggungjawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi dalam beberapa teori, yaitu:³⁸

³⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003, hlm. 33- 34.

³⁷ Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility Dari Voluntary Menjadi Mandatory*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2011, hlm. 54.

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 503.

1) Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian;

2) Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur;

3) Tanggungjawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), dimana pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, yaitu meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggungjawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Tanggungjawab dalam hal Notaris adapun secara perdata atas akta yang dibuatnya dikaitkan dengan kebenaran materil dari suatu akta dalam lingkup perbuatan melawan hukum. Adapun Notaris hanya bertanggungjawab sebatas formalitas dari suatu akta autentik dan tidak bertanggungjawab terhadap materi dari akta tersebut. Namun Notaris dapat bertanggungjawab terkait dengan kebenaran materil dari suatu akta yang dibuatnya

jika Notaris tidak memberikan konsultasi hukum yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa dirugikan atas ketidaktahuannya.

Adapun teori ini pada penelitian tersebut yaitu untuk memberikan arahan atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, sehingga penelitian ini diarahkan kepada ilmu hukum positif yang berlaku yaitu mengenai tanggungjawab Notaris terhadap akta kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah.

2. Kerangka Konseptual

a. Tanggung Jawab Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab merupakan kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Berdasarkan kamus hukum, tanggung jawab yaitu suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.³⁹ Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika dan moral dalam melakukan suatu perbuatan.

Berdasarkan hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan resiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar

³⁹ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia, Indonesia, 2005, hlm. 76.

kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mulak (*strick liability*).⁴⁰

b. Notaris

Tentang Notaris di Indonesia semula diatur oleh *Reglement op het Notariesambt in Nederlands Indie* atau Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia yang mulai berlaku sejak tahun 1860 (Stb. 1860 Nomor 3).⁴¹ Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa yang disebut Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang ini atau berdasarkan undang undang lainnya.

Ketentuan yang mengatur tentang notaris dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, antara lain:

- 1) Penguatan persyaratan untuk dapat diangkat menjadi notaris, antara lain, adanya surat keterangan dari dokter dan psikiater serta perpanjangan jangka waktu waktu menjalani

⁴⁰ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 49.

⁴¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm. 26.

magang dari 12 (dua belas) bulan menjadi 24 (dua puluh empat) bulan.

- 2) Penambahan kewajiban, jabatan merangkap jabatan dan alasan pemberhentian sementara notaris.
- 3) Pengenaan kewajiban kepada calon notaris yang melakukan magang.

4) Pembentukan dewan kehormatan notaris.

5) Penguatan dan penegasan organisasi notaris

6) Penguatan fungsi, wewenang dan kedudukan majlis pengawas.

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan kewenangan kepada Notaris untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak – pihak yang sengaja datang kepadanya untuk meminta kepada Notaris agar keterangannya di tuangkan ke dalam suatu akta otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Seseorang dapat dikatakan sebagai pejabat publik apabila memenuhi 3 (tiga) syarat, yaitu: ia adalah pegawai pemerintah, menjabat sebagai pimpinan, dan tugasnya adalah mengurus kepentingan orang banyak. Notaris mempunyai karakteristik yaitu: sebagai jabatan, notaris mempunyai kewenangan tertentu,

diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak menerima gaji/pensiun dari yang mengangkatnya dan akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat.⁴²

Konsep Notariat timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi diantara mereka, suatu lembaga dengan para pengabdinya yang ditugaskan oleh kekuasaan umum (*openbaar gezag*) untuk dimana dan apabila undang-undang mengharuskan sedemikian atau dikehendaki oleh masyarakat, membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik.⁴³

Tugas pokok notaris ialah membuat akta otentik, baik yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan maupun oleh keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukannya.⁴⁴

c. Akta Kuasa Menjual

Menurut S.J. Fockema Andear dalam bukunya yang berjudul "*Recht geleerd Handwoorddenboek*" akta berasal dari bahasa latin yaitu "*acta*" yang memiliki pengertian *geschrift* atau surat, adapun menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya yaitu Kamus Hukum mengatakan bahwa "*acta*"

⁴² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2008, hlm. 161.

⁴³ G.H.S Lumban Tobing, *Op, Cit.*, hlm. 2.

⁴⁴ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hlm. 37.

merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin yang memiliki pengertian perbuatan- perbuatan.⁴⁵

Akta kuasa menjual Notariil merupakan akta autentik yang dibuat oleh dan atas buah pikiran dari pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Notaris. Dalam pengertian akta pemberian kuasa memiliki lima unsur yang harus tercantum yaitu:

- 1) Adanya surat tanda bukti;
- 2) Dimuat dimuka dan dihadapan notaris;
- 3) Adanya subyek hukum;
- 4) Adanya objek hukum;
- 5) Prestasi.

Kuasa menjual termasuk kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja, sehingga kuasa menjual harus diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata- kata yang tegas didalam akta kuasanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1796 KUHPerdota.

Akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris dikeluarkan guna untuk menjual dan mengalihkan, baik kepada diri penerima kuasa maupun kepada pihak lain atas obyek dalam

⁴⁵ Victor M. Situmorang dan Cornentyna Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, hlm. 24.

kuasa, menandatangani akta penjualan/ pengalihan tersebut dan menerima uang hasil penjualan tersebut.⁴⁶

d. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas yaitu perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan sebagai berikut:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.”

G. Metode Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dilakukan adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji bahan-bahan hukum yang berisi aturan-aturan hukum yang bersifat normatif⁴⁷. Pendekatan dilakukan dengan terlebih dahulu menelaah berbagai peraturan perundang-undangan terkait beserta dokumen-dokumen yang dapat membantu berhubungan dengan apa yang menjadi masalah dan diangkat dalam penelitian ini serta sampai

⁴⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian, Op, Cit*, hlm. 162- 163.

⁴⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm.86.

sejauh mana perundang-undangan di Indonesia mengatur masalah tersebut. Penelitian lebih ditekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan:

- a. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.⁴⁸
- b. Disamping itu penulis juga melakukan pendekatan Undang-undang (*statute approach*), yang merupakan pendekatan yang mengkaji dan menganalisis semua undang-undang dan pengaturan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁴⁹

3. Bahan Hukum

Sumber-sumber data yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

- a. Bahan Hukum Primer yaitu studi kepustakaan, terdiri dari dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, yaitu:

⁴⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Cetakan Edisi Revisi, Jakarta, 2005, hlm. 177.

⁴⁹ Salim dan Nurbaini, *Op., Cit*, hlm. 17-18.

- 1) Undang- Undang Dasar 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Kitab Undang- Undang Hukum Pidana
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana
- 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

9) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

10) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer (pandang para ahli hukum) yaitu:

- 1) Buku-Buku Hukum Kenotariatan

2) Jurnal dan Makalah Hukum

- c. Bahan Hukum Tertier, yakni bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, yaitu meliputi Kamus Hukum, ensiklopedi dan lainnya.⁵⁰

4. Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian hukum normatif, pengelohan data dilakukan dengan cara mensistematika terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.⁵¹ Semua bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier yang telah terkumpul kemudian diinventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian. Dalam hal ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan, yang dilakukan dengan membaca, menelaah, mencatat, membuat ulasan bahan pustaka yang relevan dengan isu hukum yang penulis bahas dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 16.

⁵¹ Soerjono dan Mamuji, *Op., Cit*, hlm. 251-252.