

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS YANG
HASIL PEMBAYARANNYA DIKEMBALIKAN KEPADA PIHAK PEMBELI
(STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PENGAWAS PUSAT NOTARIS NOMOR
04/B/MPPN/VII/2019)**

Aulia Farazenia, Winanto Wiryomartani, Widodo Suryandono

Abstrak

Tesis ini membahas tentang tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang hasil pembayarannya dikembalikan pada pihak pembeli dalam studi kasus putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/MPPN/VII/2019). Dalam kasus ini PPJB dibuat dengan syarat tangguh pelunasan. Kemudian Notaris dan PPAT melanjutkan pembuatan Akta Jual Beli tanpa melakukan konfirmasi pada kedua belah pihak. Selanjutnya Notaris menyetujui adanya penerapan denda secara sepihak yang menimbulkan kerugian pada Pihak Penjual. Hal ini menyebabkan Pihak Penjual tidak dapat percaya kembali, sehingga Pihak Penjual menginginkan pembatalan jual beli dan mengembalikan uang yang telah dibayar oleh Pembeli. Metode Penelitian ini adalah yuridis normatif, bersifat deskriptif analitis, dengan alat pengumpul data studi kepustakaan menggunakan data sekunder dan menggunakan metode analisis kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan penyebab perbedaan putusan Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Pusat adalah perbedaan pertimbangan yang mendasari pengenaan sanksi pada Notaris. Selain itu perbuatan Notaris yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Peraturan Jabatan Notaris dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, pidana dan administratif. Maka sebagai Notaris dan PPAT selaku Pejabat Umum seharusnya dapat menerapkannya dengan baik sebagaimana diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris.

Kata Kunci: Jual Beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Setiap orang memiliki kebutuhan dasar seperti tempat tinggal. Kebutuhan akan tempat tinggal tersebut mendorong terjadinya transaksi jual beli rumah atau tanah. Para pihak yang hendak melakukan jual beli tanah dengan transaksi yang besar, memerlukan perlindungan hukum yang baik. Perlindungan hukum tersebut telah diatur oleh pemerintah dan beberapa telah menjadi kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat negara.

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.¹

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam pihak yang satu (penjual), berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanjian untuk membayar harga barang yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.² Jual beli dalam hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat bukan merupakan perjanjian *obligatoir*. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat, yaitu bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan; Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas objek perbuatan hukum tersebut dan Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tersebut.³

Notaris dan PPAT diberi wewenang oleh negara untuk 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, menyimpang Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain.⁴ Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT adalah akta yang autentik dimana mengikat para pihak yang tercantum di dalamnya untuk melindungi masing-masing pihak dari kejadian-kejadian yang dapat merugikan salah satu pihak.

Dalam hal jual beli tanah terdapat transaksi-transaksi yang memiliki syarat tangguh yang diantaranya dilakukan karena pembayaran yang belum lunas atau

¹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 3

² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet.10, (Bandung: PT. Citra Aditya bakti, 1995), hlm.1

³ Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia*", dalam *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 317

⁴ Indonesia, Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris*, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Ps. 1 angka 1.

pembayaran secara bertahap, selain itu bisa dikarenakan dokumen untuk jual beli yang belum lengkap dan dapat dikarenakan hal-hal lainnya selama disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pembeli serta tidak melanggar peraturan perundang-undangan.

Pada praktiknya transaksi jual beli dengan syarat tangguh ini menyebabkan banyak permasalahan dan mengakibatkan timbulnya sengketa-sengketa baik akibat kerugian yang ditimbulkan oleh Pihak Penjual, Pihak Pembeli maupun Notaris dan PPAT sebagai pejabat pembuat akta. Sebagai contoh permasalahan yang sering terjadi adalah kerugian akibat kesalahan pihak penjual yaitu setelah melakukan pengikatan jual beli Pihak Penjual membatalkan jual beli dan menjual kembali tanahnya kepada orang lain karena mendapat tawaran yang lebih tinggi. Kemudian kerugian juga dapat ditimbulkan oleh Pihak Pembeli dikarenakan Pihak Pembeli tidak sanggup melunasi namun sertifikat sudah dibalik nama atau karena kelalaian dari pejabat pembuat akta yang tidak cermat dalam membuat akta. Apabila kerugian ditimbulkan oleh kesalahan pejabat pembuat akta maka ia dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, pidana dan administratif.

Pembuatan dokumen-dokumen penting ini adalah kegiatan yang memerlukan ilmu dan kecermatan yang tinggi sehingga akta yang dibuat oleh pejabat negara tersebut dapat membantu para pihak dalam bertransaksi atau melakukan kegiatan tertentu. Sebab apabila pembuatan akta tidak dengan cermat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta kode etik dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Terkait hal tersebut negara juga sudah mempersiapkan pengawasan terhadap Notaris dan PPAT secara internal dan eksternal.

Pengawasan internal terhadap Notaris dan PPAT dilakukan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia yang kemudian membentuk dan menunjuk Dewan Kehormatan Daerah dan/atau Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia yang pengawasannya melalui Kode Etik Notaris. Kemudian untuk pengawasan eksternal dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, Majelis Pengawas Pusat Notaris yang mengawasi dengan menerima pengaduan atau laporan dari masyarakat mengenai penyelewengan kewenangan yang dilakukan oleh Notaris atau PPAT.

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam mengemban tugasnya Notaris harus bertanggung jawab yang artinya:

- 1) Notaris dituntut membuat akta dengan baik dan benar, dimana akta yang dibuatnya memuat kehendak dan permintaan para pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
- 2) Notaris dituntut menghasilkan akta-akta yang berkualitas tinggi yang mana akta-akta dibuat sesuai dengan aturan hukum atau dengan kata lain tidak bertentangan dengan aturan hukum serta memuat kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya. Notaris dalam pembuatan akta juga harus menjelaskan pada para pihak mengenai kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya.

- 3) Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.⁵

Sebagai Pejabat Umum yang memiliki tugas penting Notaris dapat berpegang pada asas-asas pemerintahan yang baik yakni:⁶

- 1) Asas persamaan
Notaris dalam memberikan pelayanan jasa tidak diperbolehkan membeda-bedakan masyarakat dari keadaan sosial atau ekonominya. Notaris hanya dapat menolak memberikan layanan jasa apabila melanggar hukum.
- 2) Asas kepercayaan
Notaris adalah jabatan kepercayaan, dalam menjalankan jabatannya Notaris harus dapat dipercaya. Sebagai salah satu contohnya adalah kepercayaan dalam merahasiakan hal-hal mengenai akta yang dibuatnya.
- 3) Asas kepastian hukum
Notaris sebagai pejabat umum harus dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak dalam pembuatan akta. Agar Notaris dapat memberikan kepastian hukum tersebut ia harus menjalankan jabatannya dengan selalu berpegang teguh pada ketentuan undang-undang dan Kode Etik Notaris.
- 4) Asas kecermatan
Notaris dalam menjalankan jabatannya harus selalu berdasarkan undang-undang atau aturan hukum yang berlaku. Notaris harus cermat dalam memperhatikan dokumen-dokumen yang diberikan oleh para pihak, maksud para pihak dan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk membuat suatu akta.
- 5) Asas pemberian alasan
Notaris dalam membuat akta harus mempunyai alasan yang mendukung untuk dibuatnya akta yang bersangkutan atau pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

Banyaknya ketentuan mengenai perbuatan-perbuatan Notaris dalam melaksanakan kewenangannya, Sebagaimana mengacu pada salah satu asas pemerintahan yang baik, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman para pihak.⁷ Selain itu akta Notaris adalah otentik yang seharusnya isinya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum oleh karena itu Notaris dalam menjalankan kewenangannya harus memperhatikan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris serta peraturan perundang-undangan yang terkait

⁵ Roesnastiti Prayitno, *Bahan Kuliah Kode Etik, September 2018*, hlm. 61.

⁶ Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, (Surabaya: Surabaya Post, 2001), hlm. 3

⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Jakarta: PT Refika Aditama, 2009), hlm. 85

Disamping itu Notaris juga harus memperhatikan asas kecermatan dalam membuat akta. Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendegarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta.⁸ hal ini diperlukan untuk meminimalisir adanya kesalahan yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Sebagaimana lengkap dan terperinci peraturan tentang jabatan Notaris, Kode Etik Notaris dan standar pembuatan akta Notaris maka Notaris sebagai pejabatan negara harus selalu berhati-hati dan cermat mengikuti semua pedoman-pedoman tersebut. Namun tidak dapat dipungkiri tidak semua Notaris dapat mengikuti semua peraturan-peraturan tersebut dengan baik dan sempurna, dan tidak sedikit Notaris yang tersandung oleh kasus-kasus yang penyelesaiannya hingga sampai ke pengadilan, oleh karena itu terdapat lembaga pengawas Notaris agar kewenangan dan kewajiban Notaris tetap dapat terjaga.

2. Permasalahan

Pokok permasalahan dalam jurnal ini adalah mengenai penyebab perbedaan putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Timur Nomor 03/Pts/Mj.PWN.Provinsi Jawa Timur/IX/2018 dan Putusan Majelis Pengawas Pusat nomor 04/B/MPPN/VII/2019 terhadap kasus yang sama yaitu pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang uang pembayarannya dikembalikan pada pihak pembeli. Selain itu pokok permasalahan dalam jurnal ini adalah tanggung jawab Notaris dan/atau PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

3. Sistematika Penulisan

Jurnal ini akan ditulis dalam tiga bagian yaitu bagian pendahuluan, pembahasan dan penutup. Pada bagian pendahuluan terdiri atas latar belakang, permasalahan dan sistematika penulisan. Pada bagian permasalahan akan membahas mengenai penyebab perbedaan putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Timur dan Majelis Pengawas Pusat Notaris serta mengenai tanggung jawab Notaris dan/atau PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan PPJB lunas yang uangnya dikembalikan kepada pihak pembeli. Kemudian pada bagian penutup akan berisi simpulan dan saran dari jurnal ini.

B. PEMBAHASAN

Kasus yang terjadi antara A yaitu Pembanding dahulu Terlapor dan B Terbanding dahulu Pelapor dimulai dengan adanya transaksi jual beli tanah milik A dengan pihak lain yaitu C melalui sorang calo yaitu D. A dan C sepakat untuk melakukan jual beli 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Lebak Jaya III Utara Nomor 30 dan 30 A, Surabaya, keduanya dengan bukti kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3133 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3132 beserta Petok D 4146 HL 626/GD dengan Luas 0,003 Ha, dan Petok D Nomor 4146 HL 627/GD luas 0,003 Ha yang secara keseluruhan sepanjang 28 M2 dan lebar 10M2 dengan harga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah). Namun dikarenakan rumah tersebut masih dihuni oleh seorang penyewa maka B sebagai penjual meminjam uang

⁸ *Ibid.*, hlm. 85

sebesar Rp17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) terlebih dahulu kepada D sebagai kompensasi kepada penyewa mengosongkan rumah tersebut. Oleh karena itu mereka sepakat uang yang harus dibayar adalah sebesar Rp1.183.000.000,00 (satu miliar seratus delapan puluh tiga juta rupiah).

Jual beli dilaksanakan dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli beserta kuasa menjual terlebih dahulu, karena pihak pembeli membayar tidak secara tunai melainkan secara bertahap menggunakan giro. Pembayaran dilakukan beberapa tahap yaitu:

Tahap	Tanggal Pembayaran	Jumlah	Keterangan
I.	23 Oktober 2014	Rp5.000.000,00	Transfer melalui Bank
II.	31 Oktober 2014	Rp35.000.000,00	Transfer melalui Bank
III.	6 November 2014	Rp25.000.000,00	Transfer melalui Bank
IV.	10 November 2014	Rp100.000.000,00	Pembayaran dengan cek
V.	23 Januari 2015	Rp30.000.000,00	Pembyaran dengan bilyet giro
VI.	23 November 2015	Rp868.000.000,00	Transfer melalui bank

Tabel 1

Rincian pembayaran yang dilakukan secara bertahap oleh pembeli
Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Timur Nomor
03/Pts/Mj.PWN.Provinsi Jawa Timur/IX/2018

Pada proses jual beli tersebut terdapat beberapa masalah, sehingga B selaku penjual merasa tidak dapat mempercayai A selaku Notaris dan PPAT serta C dan D selaku Pihak Pembeli, yaitu diantaranya:

- 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Pengembalian Uang Pembayaran
Kasus putusan Majelis Pengawas Notaris Pusat Nomor 04/B/MPPN/2019 terjadi karena adanya transaksi jual beli yang didasarkan dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam hal jual beli dimungkinkan untuk membuat perjanjian pengikatan awal sebelum membuat akta pokoknya yaitu jual beli dengan beberapa alasan yaitu dokumen jual beli yang belum lengkap, harga jual beli yang dibayar secara bertahap, pengukuran ulang tanah, bangunan belum dapat dihuni atau kesepakatan para pihak.

Dalam kasus ini alasan kedua belah pihak yaitu pembeli dan penjual tidak langsung melakukan jual beli atau membuat PPJB terlebih dahulu dikarenakan para pihak bersepakat untuk melakukan pembayaran secara bertahap. Sebagaimana yang telah diuraikan dalam tabel 4.1 pembeli melakukan pelunasan bertahap sebanyak 6 (enam) kali.

Nilai jual objek yang semula telah disepakati sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah), kemudian telah dikurangi sebesar Rp17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) untuk biaya pengosongan rumah, sehingga kedua belah pihak telah sepakat bahwa biaya yang harus dilunasi adalah sebesar Rp1.183.000.000,00 (satu miliar seratus delapan puluh tiga juta rupiah). Namun setelah selesai pembayaran tahap ke enam total yang sudah dibayarkan belum mencapai Rp1.183.000.000,00 (satu miliar seratus delapan

puluh tiga juta rupiah) dan masih terdapat kekurangan sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah).

Dalam hal pembuatan AJB dengan dasar PPJB lunas maka jual beli akan berlangsung ketika pembayaran dengan nominal yang telah ditentukan dalam PPJB telah lunas dibayar. Hal ini sebagaimana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa jual beli terkait tanah akan mengikuti ketentuan hukum adat yaitu jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang dan Tunai yang dimaksud dalam hal ini adalah jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan pembayaran telah lunas, namun yang terjadi dalam kasus ini adalah perbedaan pemahaman lunas dari pihak penjual dan dari pihak pembeli, adapun perbedaannya adalah sebagai berikut:

- a) Pemahaman lunas pihak penjual
Pihak Penjual menganggap pembayaran telah lunas ketika pembeli telah membayar sejumlah Rp1.183.000.000,00 (satu miliar seatus delapan puluh tiga juta rupiah). Hal ini sebagaimana kesepakatan para pihak diawal pembuatan PPJB, namun dikarenakan masih kurang sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), penjual menyatakan bahwa pembayaran belum lunas
 - b) Pemahaman lunas pihak pembeli
Lain hal dengan maksud pihak pembeli terkait harga yang dinyatakan lunas, bahwa kekurangan sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dikarenakan Pihak Penjual belum membayar pajak. Pajak yang belum dibayar akan menghambat proses jual beli, sehingga untuk melanjutkan proses jual beli pajak tanah tersebut dibayarkan dari pembayaran harga jual beli tanah. Selain itu kekurangan sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dikarenakan adanya denda keterlambatan pengosongan rumah dan kelengkapan dokumen. Oleh karena hal tersebut pihak pembeli menyatakan bahwa pembayaran yang telah dilakukannya sudah memenuhi maksud dari pelunasan.
- 2) Pengembalian Uang Pembayaran Oleh Penjual Kepada Pembeli
Pemotongan harga untuk pembayaran pajak dan denda keterlambatan menyebabkan pengurangan pembayaran yang dilakukan oleh Pembeli. Berdasarkan pernyataan dari Penjual dalam proses pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah dan Majelis Pengawas Wilayah, Penjual merasa tidak percaya untuk melanjutkan jual beli dengan Pembeli maka ia memutuskan secara sepihak jual beli tersebut dengan cara mengembalikan uang kepada Pembeli.
Pada awalnya Penjual telah mengirim surat dengan maksud pembatalan jual beli, namun hal tersebut tidak diberi tanggapan oleh Pembeli. Kemudian Penjual mengembalikan seluruh uang pembayarannya melalui transfer bank kepada pembeli.
 - 3) Pembuatan Akta Jual Beli
Pembuatan akta jual beli dengan adanya PPJB lunas dan kuasa menjual memungkinkan dilakukannya tanpa hadirnya pihak penjual, namun dalam hal ini terjadi masalah dalam pembuatan AJB dikarenakan pihak penjual merasa pembayaran belum selesai. Perselisihan mengenai pemahaman lunas tersebut menjadi permasalahan dan pihak penjual keberatan terhadap pembuatan AJB tersebut. Pihak penjual kemudian bermaksud mengambil kembali sertifikatnya

dan setelah dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional sertifikat sudah selesai dibalik nama menjadi nama Pembeli.

1. Penyebab perbedaan putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Timur dan Majelis Pengawas Pusat Notaris.

Dalam putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Timur dan Majelis Pengawas Pusat terkait kasus ini berbeda yaitu:

Majelis Pengawas Wilayah Jawa Timur dan Majelis Pengawas Pusat yang mengadili kasus ini memberikan putusan yang berbeda. Hal ini disebabkan pertimbangan-pertimbangan yang digunakan oleh Majelis Pengawas Wilayah Jawa Timur dan Majelis Pengawas Pusat berbeda. Pada tahap pemeriksaan di Majelis Pengawas Wilayah, Notaris tidak memberikan tanggapan maupun sanggahan apapun sehingga tidak ada pernyataan atau keterangan dari Notaris. Sedangkan Putusan Majelis Pengawas Pusat mempertimbangkan pernyataan dan keterangan dari Notaris serta dari pihak pelapor yang dalam hal ini adalah Penjual. Adapun putusan-putusan tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Majelis Pengawas Wilayah menyatakan bahwa Notaris dan/atau PPAT telah bersalah dan memberikan putusan berupa rekomendasi pemberhentian sementara Notaris selama 3 (tiga) bulan kepada Majelis Pengawas Pusat
- b) Majelis Pengawas Pusat membatalkan putusan Majelis Pengawas Wilayah dan memutuskan bahwa Notaris tidak bersalah.

Perbedaan putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Timur dan Majelis Pengawas Pusat Notaris dipengaruhi oleh pertimbangan-pertimbangan tersendiri. Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Timur menyatakan bersalah dikarenakan mempertimbangkan bahwa Notaris berpihak pada pembeli dengan menyetujui pemotongan harga jual beli untuk membayar pajak dan denda keterlambatan. Hal ini menyebabkan uang pembayaran yang diterima oleh Penjual menjadi berkurang. Selain itu Notaris membuat Akta Jual Beli yang berdasarkan pemahaman Penjual pembayarannya belum selesai atau belum lunas dikarenakan masih terdapat kekurangan dari harga yang telah disepakati di awal.

Selain itu Majelis Pengawas Wilayah Notaris mempertimbangkan bahwa Notaris tidak memberikan salinan akta Nomor 79 dan Akta Nomor 80 Penjual menyatakan bahwa Notaris tidak memberikan salinan dari kedua akta tersebut kepada Penjual. Kemudian walaupun terdapat dugaan Notaris menghilangkan dan memalsukan dokumen berupa bukti pembayaran, Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Timur tidak dapat melakukan pemeriksaan karena hal tersebut bukan merupakan kewenangan Majelis Pengawas Notaris.

Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris dipengaruhi oleh pertimbangan yang berbeda yaitu Notaris sudah melaksanakan jabatannya sesuai dengan Undang-undang dan Notaris hanya mengkonstantir kesepakatan para pihak di dalam akta yang dibuatnya. Notaris membuat Akta Jual Beli dikarenakan dokumen-dokumen jual beli sudah lengkap dan harga jual beli telah dibayar lunas. Selain itu terhadap laporan tentang Notaris yang tidak memberikan salinan akta, berdasarkan memori banding dari Notaris yang disampaikan kepada Majelis Pengawas Pusat mengenai Akta nomor 79 dan 80 sudah diberikan kepada Penjual pada tanggal 29 Januari 2015. Pertimbangan lainnya adalah dugaan Notaris yang menghilangkan Petok D dan melakukan pemalsuan surat tidak terbukti dan hal tersebut bukan merupakan kewenangan Majelis Pengawas Notaris.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Pengawas Wilayah menyatakan Notaris terbukti bersalah dan memberi rekomendasi kepada Majelis Pengawas Pusat untuk memberikan sanksi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan.⁹ Dalam hal ini Majelis Pengawas Pusat tidak sependapat dengan Putusan Majelis Pengawas Wilayah dan tidak mengabulkan rekomendasi Majelis Pengawas Wilayah untuk memberhentikan Notaris sementara. Hal ini dikarenakan Majelis Pengawas Pusat tidak mempertimbangkan semua pertimbangan Majelis Pengawas Wilayah. Terhadap hal ini Majelis Pengawas Pusat berwenang menguatkan, merubah, membatalkan atau memutus sendiri perkara yang sedang diperiksa.¹⁰

Hal-hal yang menyebabkan perbedaan putusan dan pertimbangan tersebut adalah:

1) Pengembalian Uang Pembayaran Secara Sepihak Tidak Dapat Membatalkan Jual Beli

Penjual yang menyatakan tidak dapat mempercayai pihak pembeli dan Notaris menginginkan pembatalan jual beli. Setelah Penjual mengirim surat yang berisi maksud pembatalan jual beli tersebut tidak diberikan tanggapan oleh Pihak Pembeli, Penjual kemudian secara sepihak mengembalikan uang pembayaran dengan maksud pembatalan. Adapun hal-hal yang dapat membatalkan jual beli adalah:

- a) Tidak terpenuhinya syarat persiapan jual beli, dalam hal jual beli harus terpenuhi syarat-syarat seperti telah membayar pajak yaitu Pajak Penghasilan untuk Pihak Penjual, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Pihak Pembeli. Selain itu harus terdapat pernyataan tanah terbebas dari sengketa.
- b) Pembeli tidak melunaskan pembayaran, sebagaimana yang dimaksud dengan jual beli tidak diterangkan secara jelas dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa hukum tanah nasional Indonesia adalah hukum adat yang berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.¹¹ Jual beli dapat dilangsungkan ketika pembayaran sudah dilunasi oleh Pembeli dan Penjual benar telah menerima uang pembayarannya.
- c) Dokumen jual beli tidak lengkap
Pembuatan akta jual beli membutuhkan dokumen-dokumen terkait. Apabila salah satu dokumennya tidak lengkap maka bisa menjadi salah satu alasan untuk membatalkan jual beli.
- d) Bangunan rumah yang belum siap dihuni
Apabila pihak penjual tidak dapat memenuhi janjinya mengenai bangunan rumah diatas tanah yang disepakati, maka bangunan rumah yang belum siap juga dapat membatalkan jual beli.
- e) Kesepakatan para pihak

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014*, Ps 73 ayat (1)

¹⁰ Indonesia, *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, Tata Cara, Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris*, Nomor M.02. PR.08.10 Tahun 2004, Pasal 35 ayat (1)

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Ha katas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 76

Terhadap semua hal tersebut diatas dan alasan-alasan lain dapat membatalkan jual beli sepanjang kedua belah pihak sepakat membatalkannya hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPer bahwa suatu perjanjian mengikat para pihak sebagai undang-undang bagi mereka, dan perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan kecuali apabila para pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian tersebut. Apabila para pihak sepakat dan memutuskan untuk membatalkan perjanjian maka hal tersebut diperbolehkan.

Dalam kasus ini Majelis Pengawas Pusat mengabaikan pengembalian uang tersebut dikarenakan pengembalian uang bukan merupakan salah satu hal yang dapat membatalkan perjanjian atau jual beli. Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa pembatalan jual beli bisa dilakukan apabila tidak terpenuhinya syarat persiapan, tidak lunasnya pembayaran, tidak lengkapnya dokumen, bangunan rumah yang belum dapat dihuni atau dengan alasan lain sepanjang kedua belah pihak sepakat.

Penjual dalam hal ini mengembalikan uang secara sepihak, tanpa kesepakatan dengan pihak pembeli untuk melakukan pembatalan, walaupun Penjual sudah mengirimkan surat untuk membatalkan jual beli namun Pembeli belum menyatakan setuju terhadap pembatalan tersebut sehingga belum terjadi kesepakatan akan pembatalan jual beli dan proses jual beli tetap berlanjut.

2) Terdapat Bukti Pembayaran Lunas dan Kuasa Menjual

Majelis Pengawas Pusat Notaris menyatakan bahwa Notaris tidak bersalah dalam membuat Akta Jual Beli karena sudah terdapat bukti pembayaran lunas dan terdapat kuasa menjual. Pembuatan AJB dalam hal ini dilaksanakan karena syarat tangguhannya sudah selesai yaitu pembayaran sudah lunas dan terdapat kuasa menjual sehingga pembuatan AJB dapat dilanjutkan walaupun tanpa kehadiran pihak penjual.

Penjual tidak setuju dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris terhadap tanahnya. Hal ini dikarenakan Penjual merasa pembayaran belum selesai dilunaskan kemudian Penjual juga sudah mengembalikan uang pembayaran kepada Pihak Pembeli. Terhadap perbedaan pemahaman lunas tersebut, Notaris membuat Akta Jual Beli karena kekurangan uang yang dimaksud penjual sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) diperuntukkan membayar pajak yang tidak dibayar oleh Penjual dan pembayaran denda. Oleh karena itu Notaris tetap melanjutkan proses jual beli karena sudah terjadi pelunasan dan terdapat kuasa menjual.

3) Dugaan Adanya Pemalsuan Surat Bukan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris

Keterangan Penjual yang menyatakan adanya pemalsuan surat terkait bukti pembayaran lunas hal ini bukan merupakan kewenangan Majelis Pengawas Notaris sehingga apabila Penjual menyatakan bahwa Notaris telah melakukan pemalsuan hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu melalui proses hukum lainnya yaitu dengan penyelesaian dalam ranah pidana. Apabila dapat dibuktikan pernyataan dari Pihak Penjual bahwa Notaris dalam hal ini telah melakukan penipuan dan pemalsuan surat maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana

4) Perbedaan Harga Terjadi Karena Adanya Pematangan Denda dan Pajak

Hal yang dipermasalahkan penjual mengenai kurangnya harga yang dibayarkan oleh Pembeli yaitu sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dikarenakan Penjual tidak membayar pajaknya sehingga proses jual beli terhambat dan terdapat denda keterlamabatan. Agar proses jual beli dapat dilanjutkan maka

pajak milik penjual harus segera dibayar sehingga pembayaran pajak dilakukan menggunakan uang pembayaran jual beli tanah.

2. Tanggung Jawab Notaris dan PPAT yang Meneruskan Pembuatan AJB Tanpa Sepengetahuan Pihak Penjual.

Dalam kasus ini Notaris dan PPAT melakukan beberapa hal yang tidak mencerminkan prinsip kehati-hatian yang seharusnya dijunjung tinggi oleh Pejabat Umum seperti Notaris dan PPAT. Dalam hal ini Notaris meneruskan AJB dengan tidak memperhatikan ketentuan tentang pelunasan yang telah disepakati oleh para pihak. Berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan dalam pemeriksaan awal oleh MPD dan Pemeriksaan oleh MPW Notaris terbukti menyetujui pemotongan harga dari denda yang dilakukan sepihak oleh Pembeli, dan ditemukan juga fakta-fakta yang memperkuat dugaan adanya pemalsuan surat. Dalam putusan MPP yang menyatakan tidak bersalah dikarenakan adanya bukti pelunasan yang pada pemeriksaan MPD dan MPW diduga tidak benar dapat dibuktikan palsu apabila telah menempuh jalur pidana terlebih dahulu. Akibat perbuatan yang dilakukan Notaris menimbulkan sejumlah akibat pada Pihak Penjual. Terhadap kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT dalam kasus ini maka dapat dimintakan pertanggungjawaban secara Perdata, Pidana dan Administratif:

1) Tanggung Jawab Secara Perdata

Terhadap pernyataan Penjual bahwa perbuatan Notaris atau PPAT dalam kasus ini menimbulkan kerugian bagi pihak penjual dapat dibuktikan dan diselesaikan secara perdata. Notaris dan/atau PPAT yang bukan merupakan pihak dalam perjanjian yang dituangkan dalam akta, maka hanya dapat digugat perdata dengan dasar perbuatan melawan hukum. Maka dalam hal ini perbuatan Notaris harus sesuai dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:¹²

a) Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Perbuatan tersebut dapat berarti berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif). Dalam kasus ini dapat dibuktikan apabila Notaris dan/atau PPAT melakukan suatu perbuatan yang berdampak pada kerugian yang dimaksud oleh Penjual.

b) Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum, unsur melawan hukum ini diartikan daam arti yang seluas-luasnya, yakni dalam hal perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain. Dalam hal ini Penjual harus membuktikan bahwa perbuatan Notaris melanggar undang-undang yang berlaku sebagaimana yang dinyatakan dalam laporannya dan kontra memori banding yaitu Notaris melanggar Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu

¹² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, hlm.2

mengenai pembuatan ketentuan denda tanpa kesepakatan kedua belah pihak. Maka hal ini dapat memenuhi unsur melawan hukum yaitu bahwa Notaris membuat akta tidak berdasarkan kehendak para pihak melainkan hanya salah satu pihak saja.

Selain itu dalam undang-undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.¹³ Apabila Penjual yang mendalilkan bahwa Notaris melakukan keberpihakan dapat membuktikan hal tersebut maka perbuatan Notaris yang melakukan keberpihakan dapat memenuhi unsur melawan hukum.

- c) Adanya kesalahan dari pihak pelaku
Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur seperti kesengajaan, kelalaian (*negligence, culpa*) dan tidak ada alasan pemaaf atau alasan pembenar (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain. Pada kasus ini kesalahan Notaris belum dapat dibuktikan adanya kesengajaan, namun walaupun belum dapat dibuktikan, untuk memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dapat dipenuhi karena adanya kelalaian dari Notaris. Penjual harus membuktikan bahwa Notaris lalai dalam memastikan mengenai pelunasan kepada kedua belah pihak.
- d) Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi korban
Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata dapat dikenakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep immateril, yang juga akan dinilai dengan uang. Penjual harus membuktikan bahwa Notaris yang membuat ketentuan denda tanpa kehendak Pihak Penjual, menimbulkan kerugian pada Pihak Penjual. Pada awalnya biaya pelunasan jual beli tanah yang seharusnya diterima oleh Pihak Penjual adalah sebesar Rp1.200.000.000,00. (satu miliar dua ratus juta rupiah), kemudian pihak Penjual meminjam uang untuk digunakan sebagai kompensasi pengosongan rumah kepada pihak penyewa yaitu sebesar Rp17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) maka selanjutnya total uang yang harus dibayar sebagai pelunasan adalah Rp1.183.000.000,00 (satu miliar seratus delapan puluh tiga juta rupiah). Selanjutnya Pihak Pembeli melakukan pembayaran sejumlah Rp195.000.000,00 dengan 5 (lima) tahap dan yang terakhir pada tanggal 23 November 2015 Pihak Pembeli melakukan pembayaran tahap terakhir sebesar Rp868.000.000 (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah) *via* transfer Bank BCA.

Dari uraian rincian pembayaran tersebut di atas menjelaskan bahwa pembayaran masih terdapat kekurangan sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah). Penjual harus dapat membuktikan bahwa perbuatan Notaris yang menyebabkan kekurangannya tersebut, namun yang perlu diperhatikan dalam kasus ini pengurangan uang pembayaran tersebut dikarenakan Penjual

¹³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014*, Ps. 16.

tidak membayar pajak jual beli sehingga dilakukan pemotongan dari uang pembayaran tersebut, serta adanya denda dikarenakan keterlambatan penjual

- e) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Kerugian yang dialami oleh si korban haruslah memiliki hubungan kausal dengan perbuatan si pelaku. Seandainya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh si pelaku maka tidak ada kerugian yang dialami si Korban. Penjual harus dapat membuktikan bahwa kekurangan pembayaran yang dinyatakan sebagai kerugian Pihak Penjual adalah akibat perbuatan Notaris. Namun dalam hal ini kerugian yang timbul juga dikarenakan perbuatan penjual yang tidak segera membayar pajak dan mengakibatkan terhambatnya proses jual beli.

Penjual yang ingin menyelesaikan permasalahan ini dengan mengklaim adanya kerugian dapat menempuh jalur perdata dengan memastikan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi

Perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan salah satu dari perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kaidah kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat¹⁴

2) Tanggung Jawab Secara Pidana

Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai dengan ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu seperti denda maupun kurungan bagi mereka yang melanggar ketentuan tersebut. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh Notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta dan tidak dalam konteks individu sebagai warga negara.¹⁵

Berdasarkan laporan pada pemeriksaan tingkat Majelis Pengawas Wilayah disebutkan bahwa pada tanggal 10 November 2015 Pihak Penjual melaporkan Pihak Pembeli ke pihak kepolisian dengan laporan polisi nomor: TBL/1642/XI/2015/UM/JATIM atas kasus tindak pidana penipuan, dan/atau pemalsuan surat, dan/atau memberikan keterangan palsu dalam akta otentik dan kasus tersebut dilimpahkan ke Polrestabes Surabaya. Kemudian terhadap tuntutan tersebut berdasarkan keterangan dari Notaris dalam surat pengajuan banding ke Majelis Pengawas Pusat diketahui bahwa kasus pidana yang ditangani oleh pihak kepolisian tidak terbukti adanya unsur pidana.

Di luar tidak terbuktinya unsur pidana dalam kasus ini, apabila dicermati tuntutan pidana mengenai penipuan, pemalsuan surat dan pemberian keterangan palsu dapat dilakukan kepada Notaris apabila keterangan dan hasil pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Wilayah adalah benar, dengan mengingat hasil pemeriksaan

¹⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, hlm. 6

¹⁵ Mahalia Nola Pohan, "Suatu Tinjauan Tentang Pembatalan Akta Notaris yang Penandatanganannya Dilakukan di Dalam Rumah Tahanan, Magister Kenotariatan", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Sumatera, 2011, hlm. 112.

Majelis Pengawas Wilayah berikut ini adalah hasil pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah dan keterangan dari Penjual mengenai tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP maka Penjual harus dapat membuktikan:

- a) Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain. Dalam hal ini Pihak Penjual harus dapat membuktikan bahwa Notaris melakukan perbuatan-perbuatan yang telah diuraikan dalam pemeriksaan pada Majelis Pengawas bahwa Notaris membuat ketentuan denda secara sepihak dengan Pihak Pembeli, dengan adanya denda ini maka Pihak pembeli diuntungkan karena uang yang harus ia lunasi menjadi berkurang sebanyak Rp120.000.000,00.
- b) Secara melawan hukum, bahwa perbuatan Notaris adalah tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Perbuatan menguntungkan dirinya sendiri dilakukan dengan melanggar ketentuan undang-undang atau hak orang lain. Penjual harus dapat membuktikan bahwa Notaris membuat ketentuan tentang denda tanpa persetujuan dari Pihak penjual dan hanya kehendak dari Pihak pembeli dan hal tersebut menguntungkan Pihak Pembeli namun merugikan bagi pihak penjual.
- c) Dengan menggunakan nama palsu atau martabat palsu; dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan. Dalam hal ini Penjual harus dapat membuktikan bahwa Notaris menggunakan nama palsu atau martabat palsu, sebagaimana yang dinyatakan oleh Penjual bahwa Notaris melakukan kebohongan dan berpihak pada Pembeli dalam proses jual beli antara Penjual dan Pembeli.
- d) Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapus piutang. Penjual menyatakan bahwa Notaris melakukan hal-hal yang menggerakkan orang lain untuk membantu proses jual beli dengan kebohongan, yaitu dengan adanya bukti pembayaran yang tidak benar dan menyerahkan bukti tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional agar proses balik nama dapat dilakukan. Pihak Penjual harus dapat membuktikan hal tersebut agar memenuhi unsur-unsur penipuan

Hasil pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah dan Majelis Pengawas Notaris serta berdasarkan keterangan dari Pihak Penjual Notaris diduga tidak hanya melakukan penipuan namun juga melakukan tindak pidana pemalsuan surat, oleh karenanya Penjual juga harus dapat membuktikan bahwa Notaris telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana pemalsuan surat tersebut, adapun unsur-unsurnya adalah:

- a) Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, bahwa berdasarkan pemeriksaan Majelis Pengawas Wilayah, terdapat pemalsuan tanda tangan dalam kuitansi pelunasan tanggal 23 September 2015. Hal ini diduga keras karena Pihak Penjual tidak pernah menerima pengiriman uang sebesar Rp958.000.000,00 melainkan pembayaran terakhir sebesar Rp868.000.000,00. Selain itu bayaran yang dilakukan secara bertahap oleh Pihak Pembeli tidak ada pembayaran yang senilai Rp958.000.000,00. (sembilan ratus lima puluh delapan juta rupiah).

Pihak Penjual harus dapat membuktikan bahwa Notaris melakukan pemalsuan surat yang dimaksud dengan tetap mempertimbangkan bahwa Notaris hanya membuat keterangan pembayaran lunas yang pemahaman lunasnya sudah selesai dibayar.

- b) Menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada suatu hal. Dengan adanya kuitansi lunas

yang sejumlah Rp958.000.000,00 tersebut membuat seolah-olah semua biaya jual beli telah dilaksanakan hingga lunas, karenanya pembeli berhak atas tanah tersebut. Berdasarkan pemahaman pihak penjual pembayaran belum dilakukan hingga lunas karena masih terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp120.000.000,00. (seratus dua puluh juta rupiah).

- c) Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu. Bahwa pembayaran sebesar Rp958.000.000,00 tersebut digunakan sebagai alat untuk meyakinkan Badan Pertanahan Nasional bahwa jual beli telah selesai dan pembayaran sudah lunas sehingga sertifikat milik penjual dapat segera dibalik nama menjadi milik Pihak Pembeli.
- d) Diancam jika pemakaian tersebut menimbulkan kerugian karena pemalsuan surat. Dengan adanya bukti pembayaran Rp958.000.000,00, Penjual merasa pelunasan masih terdapat kekurangan sebesar Rp120.000.000,00. Penjual dalam hal ini harus dapat membuktikan adanya pemakaian surat yang diduga dipalsukan tersebut menimbulkan kerugian bagi dirinya.

Apabila unsur-unsur pidana dalam dugaan adanya penipuan dan pemalsuan surat tidak dapat dibuktikan oleh Pihak Penjual maka Notaris dan/atau PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana

Notaris dan/atau PPAT dapat dikenakan tanggung jawab pidana dengan catatan bahwa pemidanaan terhadap Notaris tersebut dapat dilakukan dengan batasan yaitu tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek lahiriah, formal dan materiil akta yang disengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat di hadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama atau sepakat para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana; ada tindak hukum dari notaris dalam membuat akta di hadapan atau oleh Notaris yang apabila diukur berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris tidak sesuai dengan Undang-Undang tersebut; Tindakan Notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris ¹⁶

3) Tanggung Jawab Administratif

Berdasarkan Undang-Undang mengenai Peraturan Jabatan Notaris, bahwa tanggung jawab Notaris dalam aspek administrasi adalah teguran lisan dan Tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan Pemberhentian dengan tidak hormat. Sansksi administrasi ini tergantung pada hal apa yang dilanggar, berat kesalahannya dan apakah terjadi pengulangan. Terhadap kesalahan Notaris dalam kasus ini adalah pelanggaran Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang tentang Peraturan Jabatan Notaris, yang mengatur mengenai kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya yaitu Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

¹⁶ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm.179.

Dalam ketentuan tersebut Notaris telah melanggar kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pihak Penjual harus dapat membuktikannya bahwa:

a) Notaris tidak seksama dalam hal memastikan bahwa kedua belah pihak sudah menjalankan kewajibannya. Dalam hal ini Pembeli sudah menjalankan kewajibannya yaitu melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah, sedangkan Penjual belum menjalankan kewajibannya, seharusnya Notaris dapat memastikan bahwa kedua belah pihak sudah melaksanakan kewajibannya. Apabila Penjual masih belum melaksanakan kewajibannya, para pihak dapat berdiskusi terlebih dahulu mengenai penyelesaian masalahnya dan hendaknya Notaris tidak menyetujui untuk langsung melakukan pemotongan.

Notaris juga tidak seksama dalam memastikan kedua belah pihak telah setuju bahwa telah terjadi pelunasan dan selanjutnya akan dilaksanakan pembuatan akta jual beli. Walaupun pembuatan Akta Jual Beli dengan kuasa menjual dapat dilakukan tanpa kehadiran Pihak Penjual, namun untuk lebih berhati-hati dan mencegah adanya konflik maka Notaris hendaknya melakukan konfirmasi pelunasan kepada kedua belah pihak sebelum melakukan pembuatan Akta Jual Beli.

b) Notaris tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Penjual yang belum melaksanakan kewajibannya yaitu membayar pajak seharusnya diperingatkan dengan layak sebelum memutuskan untuk membayar pajak penjual dengan uang pembayaran jual beli tanah. Dalam kasus ini Notaris hanya mengingatkan melalui pesan elektronik bahwa Penjual harus segera membayar pajak dan denda akan terus berjalan apabila Penjual tidak membayarnya. Peringatan tersebut hanya dilakukan 1 (satu) kali dan tidak ada peringatan lainnya. Setelah peringatan tersebut Notaris tidak berdiskusi kembali dengan kedua belah pihak atau memberikan teguran-teguran lainnya kepada penjual sebelum memutuskan untuk menyetujui pembayaran pajak menggunakan uang pembayaran.

Hal ini menyebabkan penjual tidak mengetahui maksud dari pemotongan tersebut dan Penjual merasa bahwa pembayaran masih belum lunas. Seharusnya Notaris dapat melakukan peringatan beberapa kali dan menyebutkan bahwa agar proses jual beli tidak terhambat maka pembayaran pajak yang menjadi kewajiban pembeli akan dibayar dengan uang pelunasan. Dalam hal ini Notaris menjaga kepentingan pembeli yang sudah melaksanakan pembayaran namun mengabaikan kepentingan penjual yaitu mengetahui bahwa uang pembayarannya dipotong.

Berdasarkan pelanggaran pasal-pasal tersebut di atas, Notaris dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang tentang Peraturan Jabatan Notaris yaitu teguran tertulis, pemberhentian sementara dan pemberhentian dengan tidak hormat. Hal ini dikarenakan teguran lisan tidak termasuk dalam sanksi pelanggaran pasal terkait dan pemberhentian dengan hormat adalah untuk alasan selain pelanggaran pasal tersebut di atas. Penentuan pemberian sanksi antara teguran lisan, pemberhentian sementara dan pemberhentian tidak hormat adalah pertimbangan Majelis Pengawas.

C. PENUTUP

1. Simpulan

Berdasarkan penjelasan dan analisis kasus sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a) Mengenai perbedaan Putusan Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Pusat. Bahwa Majelis Pengawas Pusat tidak sependapat dengan Putusan Majelis Pengawas Wilayah dan tidak mengabulkan rekomendasi Majelis Pengawas Wilayah untuk memberhentikan Notaris sementara. Perbedaan putusan antara MPW dan MPP adalah sanksi. Majelis Pengawas Wilayah menyatakan bahwa Terlapor bersalah dan terbukti melanggar ketentuan pelaksanaan jabatan Notaris sehingga MPW menjatuhkan sanksi rekomendasi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan kepada MPP. Sedangkan Majelis Pengawas Pusat membatalkan putusan MPW dan memutuskan sendiri menyatakan bahwa Notaris tidak bersalah dan sudah bekerja sesuai dengan ketentuan pelaksanaan jabatan Notaris. Perbedaan putusan dan pengenaan sanksi ini dikarenakan adanya perbedaan pertimbangan. Majelis Pengawas Pusat Notaris memeriksa bahwa terdapat bukti pelunasan dan kuasa menjual, oleh karena itu pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan Notaris sudah benar. Selain itu pengembalian uang yang dilakukan oleh Penjual tidak dapat membatalkan transaksi jual beli tersebut maka fakta bahwa Penjual mengembalikan uang pembayaran kepada Pembeli diabaikan oleh Majelis Pengawas Pusat. Kemudian terkait adanya dugaan bukti pembayaran yang palsu hal tersebut bukan merupakan kewenangan Majelis Pengawas Notaris oleh karenanya tidak akan diperiksa dan diputus permasalahan mengenai adanya dugaan penipuan dan pemalsuan surat. Terkait perbedaan harga pelunasan dikarenakan adanya pemotongan untuk membayar pajak dan denda, Notaris menyetujuinya semata-mata hanya untuk menjaga kepentingan pihak pembeli yang sudah melaksanakan pelunasan dan pihak penjual yang menghambat proses jual beli dengan tidak membayar pajak.
- b) Perbuatan Notaris dan PPAT atas PPJB lunas dan meneruskan pembuatan Akta Jual Beli tanpa memperhatikan ketentuan pelunasan menyebabkan sejumlah kerugian kepada Pihak Penjual, oleh karena itu tanggung jawab Notaris dalam kasus ini berupa tanggung jawab Perdata, Pidana dan Administratif. Secara perdata Notaris dalam kasus karena melanggar ketentuan pelaksanaan jabatan notaris, yaitu tidak cermat, seksama dan memihak kepada salah satu pihak sehingga tidak memperhatikan kepentingan kedua belah pihak. Perbuatannya yang kurang hati-hati menimbulkan kerugian bagi pihak Penjual sebesar Rp120.000.000,00 sehingga Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban dalam aspek perdata dengan mengajukan gugatan beralaskan Perbuatan Melawan Hukum. Sedangkan tanggung jawab secara Pidana, timbul karena perbuatan Notaris yang diduga melakukan penipuan yang melanggar Pasal 378 KUHP serta pemalsuan dokumen yang melanggar Pasal 263 KUHP. Hal ini dapat dilaporkan pada pihak kepolisian yang kemudian mengajukan tuntutan terhadap hal tersebut, namun dengan catatan Pihak Penjual harus dapat

membuktikan adanya penipuan dan pemalsuan tersebut. Apabila diperhatikan maka Notaris dalam kasus ini dapat dituntut karena terdapat suatu kuitansi yang bertuliskan nominal yang tidak pernah diterima oleh Pihak Penjual. Hal tersebut harus diselidiki lebih lanjut oleh pihak berwenang dan apabila terbukti dipalsukan maka Notaris dikenakan sanksi dari Pasal penipuan dan pemalsuan. Kemudian Tanggung Jawab Administratif Notaris dalam kasus ini disebabkan pelanggaran ketentuan pelaksanaan jabatan notaris, Berdasarkan pelanggaran atas Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang tentang Peraturan Jabatan Notaris, Notaris dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang tentang Peraturan Jabatan Notaris yaitu teguran tertulis, pemberhentian sementara dan pemberhentian dengan tidak hormat.

2. **Saran**

- a) Bukti pembayaran yang diduga palsu bukanlah kewenangan Majelis Pengawas Notaris untuk memeriksa dan pengembalian uang yang dilakukan secara sepihak oleh Penjual tidak dapat membatalkan jual beli dan selain itu Oleh karena itu Pelapor harus menempuh jalur lain terlebih dahulu untuk mendukung fakta-fakta dalam pemeriksaan di Majelis Pengawas. Contohnya terkait dugaan adanya bukti pembayaran palsu tersebut harus dilaporkan dan diselidiki lebih lanjut secara pidana agar kebenaran dapat terungkap dengan baik.
- b) Seorang Notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang harus melakukan pekerjaannya sesuai dengan ketentuan undang-undang agar aktanya berkualitas dan tidak terjadi masalah di kemudian hari. Namun selain memperhatikan ketentuan Undang-Undang seorang Notaris dan PPAT dalam menjalankan kewajibannya perlu berhati-hati sepanjang proses transaksi dan selalu berhati-hati dengan memeriksa syarat-syarat pembuatan suatu akta, dan memastikan para pihak telah menjalankan kewajibannya.

Selain itu itu dalam hal pembuatan AJB yang didasarkan oleh PPJB dengan syarat tangguh pelunasan, maka notaris dan/atau PPAT dapat melanjutkan pembuatan AJB ketika sudah dipastikan bahwa telah terjadi pelunasan dan semua kewajiban lainnya telah dilaksanakan. Demi kehati-hatian dan mencegah adanya permasalahan, Notaris dan/atau PPAT dalam hal ini harus memberikan peringatan dengan layak kepada Penjual apabila hendak menyetujui adanya pemotongan harga jual beli untuk membayar pajak yang menjadi kewajiban Pihak Penjual. Kemudian Notaris hendaknya melakukan konfirmasi pelunasan kepada kedua belah pihak. Hal ini dilakukan demi memastikan bahwa benar pembeli telah melakukan pembayaran dan Pihak Penjual telah menerima pelunasannya.

Hal lain yang dapat mencegah adanya kesalahpahaman mengenai cara pembayaran, sebaiknya Notaris mengarahkan para pihak untuk membayar dengan satu cara yaitu pembayaran melalui bank ke nomor rekening penjual yang telah disepakati bersama. Hal tersebut dituangkan ke dalam akta sehingga hal tersebut dapat mempertegas cara pembayaran yang diterima sebagai bukti pelunasan. Pihak bank dalam hal ini sebagai pihak yang netral sehingga dapat membantu dalam proses jual beli dan sekaligus sebagai tindakan pencegahan terjadinya permasalahan dalam pelunasan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.
- _____. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengenai Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.
- _____. *Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Nomor 9 Tahun 1999*.
- Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Susunan Organisasi, Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota dan Tata Kerja Majelis Pengawas*. Permen Nomor 40 Tahun 2015
- Indonesia, Ikatan Notaris, *Perubahan Kode Etik Notaris Tahun 2015*, Banten: Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, 2015

B. Buku dan Artikel

- Basri, Hasan, Nata Menggala dan Sarjita. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Tugujogja, 2005.
- Budiono, Herlien. *artikel "Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvo.*, edisi Tahun I. Nomor 10, Bulan Maret 2004.
- _____. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- _____. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariata*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012. Berdasarkan K.H Jauw, *Lastgeving Machtiging en Volmacht, diss.*, Leiden, 1938.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum, Cet 1*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Harsono, Boedi. *"Hukum Agraria Indonesia", dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Ed. Rev, Cet.10. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Kian, Goenawan. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah & Properti*. Yogyakarta: Best Publisher, 2009.
- Mahdi, Sri Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif dan Akhmad Budi Cahyono. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)* Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2005.
- Mamudji, Sri. *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004.
- Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Cet.10. Jakarta: Balai Pustaka, 1987.

- Pohan, Mahalia Nola. "Suatu Tinjauan Tentang Pembatalan Akta Notaris yang Penandatanganannya Dilakukan di Dalam Rumah Tahanan, Magister Kenotariatan". Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara. Sumatera, 2011.
- Prayitno, Roesnastiti. *Bahan Kuliah Kode Etik*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2018.
- Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta Raja Grafindo Persada, 2006.
- S. Meliala, Djaja. *Masalah Itikad Baik dalam KUHPerdato*. Bandung: Binacipta, 1987.
- Simanjuntak P.N.H. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di Dalam Penulisan Hukum*, Jakarta, 1979.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet.10. Bandung: PT. Citra Aditya bakti, 1995.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21, Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Lumban, Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. Ke 3. Jakarta: Erlangga, 1983.
- Wicaksono. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia. 2009.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Widjaja, Gunawan. *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis: Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan, dan Pemberian Kuasa Dalam Sudut Pandang KUHPerdato*. Jakarta: Kencana, 2006.