

**PERBUATAN NOTARIS YANG MELAKUKAN PERALIHAN HAK ATAS
TANAH MENGGUNAKAN KUASA JUAL YANG PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELINYA BELUM LUNAS
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR
120/PDT.G/2018/PN.TNG DAN PUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA PUSAT
NOTARIS NOMOR 08/B/MPPN/XI/2018)**

Nur Dwitya Pradita, Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH.

Abstrak

Tesis ini membahas mengenai Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018 dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng, dimana terdapat perbuatan Notaris mengalihkan hak atas tanah milik penjual menggunakan Akta Kuasa Jual yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum lunas. Permasalahan yang dibahas adalah mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah menggunakan Akta Kuasa Jual, akibat hukum terhadap akta-akta yang dibuat oleh Notaris dan tanggung jawab Notaris terhadap perbuatannya. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian diperoleh bahwa peralihan hak atas tanah menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah tidak sah dan akta-akta tersebut hanya berkekuatan akta di bawah tangan sehingga dapat dimintakan pembatalan. Berdasarkan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018, Notaris Muhammad Irsan, SH dijatuhkan sanksi administratif yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng seharusnya dapat diperiksa menggunakan Perbuatan Melawan Hukum sebagai dasar hukum gugatannya.

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

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial tidak pernah lepas untuk selalu berinteraksi dengan manusia lainnya dalam kehidupan bermasyarakat. Salah satu perwujudan interaksi yang terjadi dalam hubungan keperdataan adalah dengan dibuatnya perjanjian antara para pihak mengenai suatu hal. Perjanjian yang dapat dibuat oleh para pihak pun terdiri dari bermacam-macam bentuk, sesuai dengan kesepakatan dan kebutuhan para pihak yang membuatnya.

Pengaturan mengenai perjanjian diatur secara khusus di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Definisi dari perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdata, yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Tindakan mengikatkan diri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut mengandung pengertian bahwa diantara para pihak telah muncul persetujuan (*overeenkomst*). Persetujuan itu sendiri berisi pernyataan kehendak antara para pihak. Dengan demikian, persetujuan yang demikian adalah kehendak antara para pihak.² Singkatnya, perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan dari para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.³

Ketika melakukan sebuah perjanjian, perlu diketahui dan dipahami terlebih dahulu unsur-unsur dalam perjanjian. Unsur-unsur tersebut terdiri atas:⁴

- a. Kata sepakat dari dua pihak atau lebih;
- b. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;
- c. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
- d. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik; dan
- e. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

Selain terpenuhinya unsur-unsur sebagaimana tersebut di atas, suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yang merupakan syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:⁵

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), Ps. 1313.

² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 23.

³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 3.

⁴ *Ibid.*, hlm. 4.

⁵ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1320.

Pada poin 1 (satu) dan 2 (dua) merupakan yang disebut dengan syarat subjektif, sedangkan pada poin 3 (tiga) dan 4 (empat) disebut sebagai syarat objektif.

Seiring dengan perkembangan yang ada di dalam masyarakat dan semakin bertambahnya jumlah masyarakat di Indonesia, kebutuhan yang diperlukan oleh masyarakat itu sendiri juga semakin meningkat, yang salah satunya adalah tempat tinggal. Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal ini untuk mendukung kesejahteraan bagi masyarakat itu sendiri. Dengan perkembangan penduduk yang terus meningkat, terjadi keterbatasan ketersediaan lahan atau tanah yang ada, karena tanah yang tersedia dari waktu ke waktu tidak pernah bertambah, sementara kebutuhan akan tanah atau lahan semakin tinggi. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah suatu hal yang mudah di tengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan. Sehingga demikian cara untuk mendapatkan tanah adalah dengan pemindahan hak atas tanah.

Salah satu cara pemindahan hak atas tanah adalah dengan melakukan jual beli atas tanah tersebut. Menurut Pasal 1457 KUHPerdota, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.⁶ Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdota di atas, perjanjian jual beli membebaskan dua kewajiban antara para pihak, yaitu:⁷

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli; dan
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Sedangkan menurut Pasal 1332 KUHPerdota, untuk pengertian barang yang dapat menjadi objek pokok dalam perjanjian jual beli adalah hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja.

Berdasarkan hukum adat, jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi dengan adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan suatu hal namun dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.⁸

Menurut Salim H.S, SH, M.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian tersebut, pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak untuk menerima harga, dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁹

Dalam bidang pertanahan, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan pemindahan hak lainnya. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No.

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1457.

⁷ Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, hlm. 181.

⁸ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998) hlm. 29.

⁹ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 49.

24/1997), peralihan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT), dimana PPAT yang berwenang untuk membuat akta jual beli tersebut adalah PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan berada.

Untuk pelepasan hak atas tanah harus memenuhi kriteria terang dan tunai sebagaimana yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA). Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT. Sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli pada saat pembayaran, dengan kata lain terdapat pembayaran lunas pada saat itu. Dalam hal jual beli tanah yang belum memenuhi persyaratan terang dan tunai, maka instrumen hukum yang dapat digunakan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan kesepakatan dari para pihak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdato jo. Pasal 1338 KUHPerdato, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang membuatnya.

Dalam prakteknya, sering dijumpai para pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan dari jual beli tanah oleh karena persyaratan jual beli belum terpenuhi, seperti sertifikat tanah belum atas nama penjual atau pajak belum dilunasi atau pembayaran dilakukan secara bertahap atau berangsur. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini harus ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli, karena pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum mengalihkan hak kepemilikan hak atas tanah secara hukum. Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri dapat dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUJN), yang dimaksud Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.¹⁰ Sedangkan definisi dari akta autentik ini sendiri dijelaskan pada Pasal 1868 KUHPerdato yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.¹¹

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Pada dasarnya, terdapat 2 (dua) macam akta autentik yang dibuat oleh Notaris, yaitu:¹²

1. Akta Relas atau *Ambtelijke Acten*

Merupakan akta yang dibuat oleh Notaris yang menguraikan secara autentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 angka 7.

¹¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1868.

¹² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3, (Jakarta: Penerbit Airlangga, 1992), hlm. 51.

disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

2. Akta Partij atau *Partij Acten*

Yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris berdasarkan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Para Pihak yang sengaja datang ke hadapan Notaris, agar keterangan atau perbuatan tersebut dikonstatir oleh Notaris di dalam suatu akta otentik.

Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris harus telah dimengerti dan telah sesuai dengan kehendak dari para pihak, yaitu dengan cara membacakan isi akta, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Sehingga demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatangani.

UUJN mengatur secara rinci tentang jabatan umum yang dijabat oleh Notaris, sehingga diharapkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dengan demikian, di dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus dapat mengatur secara jelas isi dari pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut serta hak dan kewajiban dari masing-masing pihak calon penjual dan calon pembeli supaya tidak menimbulkan masalah dikemudian harinya.

Demi tercapainya kepastian hukum tersebut dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum. Maka dari itu, diperlukan Notaris dan PPAT yang merupakan pejabat-pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik berdasarkan undang-undang. Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar yang demikian, mereka yang diangkat sebagai Notaris harus memiliki semangat untuk melayani masyarakat dan atas pelayanan tersebut, sehingga demikian dalam menjalankan jabatannya, Notaris dapat menjamin kepastian hukum dan pelayanan yang profesional bagi masyarakat yang membutuhkan jasanya.

Pelanggaran jabatan dan Kode Etik yang dilakukan oleh Notaris yang dilaporkan oleh masyarakat kepada Majelis Pemeriksa Pusat Notaris tercantum dalam Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018, yaitu putusan terhadap Notaris Muhammad Irsan, SH dengan wilayah jabatan Kota Tangerang yang dilaporkan oleh Nyonya Waliati Mangun Perbawa. Selain dilaporkan terkait dengan tanggung jawab profesinya, Notaris Muhammad Irsan, SH juga digugat di Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana termuat di dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPperdata.

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berkewajiban membuat akta autentik yang dalam hal ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris terletak pada kebenaran atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab Notaris terdiri dari tanggung jawab Notaris secara

perdata, tanggung jawab Notaris secara pidana, tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris dan tanggung jawab Notaris berdasarkan Kode Etik Notaris.¹³

Notaris memiliki tanggung jawab terhadap jabatannya karena begitu besar kepercayaan masyarakat terhadap profesi ini. Apabila Notaris tidak bertindak sesuai dengan peraturan yang mengaturnya, maka kepercayaan masyarakat akan hilang dan profesi ini tidak lagi dihargai dalam masyarakat. Tindakan Notaris yang keliru dan salah bukan hanya merugikan Notaris itu sendiri, namun juga merugikan organisasi profesi, masyarakat serta negara.

Tanggung jawab Notaris terhadap jabatannya berarti Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak dapat menyimpang dari peraturan-peraturan yang mengaturnya, yaitu yang diatur di dalam UUJN serta Kode Etik Notaris. Seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya mempunyai tanggung jawab yang melekat pada dirinya. Dengan adanya tanggung jawab tersebut. Notaris dalam menjalankan jabatannya dan dalam berperilaku harus selalu mematuhi peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang mengikat bagi Notaris.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah penulis kemukakan sebelumnya, dengan ini penulis tertarik untuk mengadakan penelitian hukum dengan mengangkat judul “Perbuatan Notaris Yang Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Kuasa Jual Yang Perjanjian Pengikatan Jual Belinya Belum Lunas (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng dan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018”.

2. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan apa yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini. Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini adalah keabsahan peralihan hak atas tanah menggunakan akta kuasa jual, akibat hukum terhadap akta-akta yang dibuat oleh Notaris dan tanggung jawab Notaris terhadap pelanggaran jabatan Notaris.

3. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan artikel terkait dengan penulisan tesis dimulai dengan bagian pendahuluan yang menguraikan secara jelas mengenai latar belakang, permasalahan dan sistematika penulisan. Pada bagian ini, penulis akan menguraikan latar belakang penulisan tesis ini yang berkaitan dengan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng dan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018.

Berkenaan dengan penulisan tesis, di dalam artikel ini penulis membahas mengenai yang merupakan pendahuluan akan membahas mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait dengan jual beli hak atas tanah. Selain itu, akan dibahas mengenai perjanjian secara umum meliputi bentuk, jenis, syarat sah, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan, pengertian jual beli secara umum dan mengenai jual beli tanah. Pada artikel ini, penulis juga membahas mengenai kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik sebagaimana yang diatur di dalam UUJN, meliputi pengertian akta autentik, macam-macam akta autentik yang dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti tertulis.

¹³ Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Centre for Documentation and Studies of Business Law, 2003), hlm. 249.

Pada bagian isi atau pembahasan, penulis membahas mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah menggunakan akta kuasa jual, akibat hukum terhadap akta-akta yang dibuat oleh Notaris dan tanggung jawab Notaris terhadap pelanggaran jabatan Notaris berdasarkan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng dan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018 yang merupakan analisis hukum permasalahan yang diteliti berdasarkan pada teori-teori dan data-data yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian mengenai tesis ini.

Pada bagian akhir artikel ini, penulis menjelaskan simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai hasil penelitian serta memberikan saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya.

B. Pembahasan Perbuatan Notaris yang Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Kuasa Jual yang Perjanjian Pengikatan Jual Belinya Belum Lunas (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng dan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018)

Dalam artikel ini, penulis akan menguraikan mengenai perbuatan Notaris yang melakukan peralihan hak atas tanah menggunakan kuasa jual yang Perjanjian Pengikatan Jual Belinya belum lunas, terkait dengan keabsahan peralihan hak atas tanah menggunakan akta kuasa jual, akibat hukum terhadap akta-akta yang dibuat oleh Notaris dan tanggung jawab Notaris terhadap pelanggaran jabatan Notaris dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng dan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018. Kasus bermula pada saat Nyonya Waliati Mangun Perbawa selaku Penjual (selanjutnya disebut sebagai Penggugat), melalui kuasanya yang bernama R. Subagio M menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro kepada Muhammad Irsan, SH (selanjutnya disebut sebagai Tergugat) selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) dengan wilayah kerja di Kota Tangerang, dengan maksud untuk diperiksa kebenaran dan keaslian Sertifikat Hak Milik yang dimaksud di Kantor Pertanahan setempat. Pemeriksaan Sertifikat Hak Milik yang dimaksud dimintakan oleh Firman Sakawali, sehubungan dengan rencana jual beli tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Milik tersebut yang terletak di Jl. Rengas Raya Nomor 7, RT. 012, RW. 011, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan luas 1.140 m² (seribu seratus empat puluh meter persegi), dengan harga transaksi sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas Miliar Rupiah).

Beberapa hari setelah penyerahan Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat, Penggugat tidak mendapatkan kabar kelanjutan mengenai jual beli rumahnya sehingga Penggugat mendatangi Tergugat untuk mengambil kembali Sertifikat Hak Miliknya. Namun Tergugat menolak untuk memberikan Sertifikat Hak Milik tersebut dan meminta Penggugat untuk menemui pihak Pembeli, yaitu Hartawan, yang berada di Jakarta Utara, dengan alasan bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut telah berada di pihak Pembeli. Kemudian Penggugat diajak oleh Firman Sakawali untuk menandatangani sejumlah akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH di kantor Hartawan selaku Pembeli yang terletak di Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara. Dalam perjalanan, Penggugat diberikan buku tabungan Bank Mandiri atas nama Penggugat oleh Firman Sakawali dan telah tercantum pembayaran sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas Miliar Rupiah), yang belakangan terbukti hal tersebut adalah rekayasa tanpa adanya transfer uang sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas Miliar Rupiah). Sesampainya di Pantai Indah Kapuk,

Jakarta Utara, sudah hadir Tergugat dan langsung menyerahkan beberapa dokumen-dokumen untuk ditandatangani oleh Penggugat. Pada saat penandatanganan akta-akta tersebut, Penggugat tidak mengetahui siapa pihak pembeli atau pihak yang menjadi mitra/pasangan penandatanganan akta tersebut karena pembacaan akta dilakukan tidak secara bersama-sama antara pihak Penjual dan pihak Pembeli.

Setelah penandatanganan akta-akta tersebut, Penggugat memintakan salinan akta-akta yang telah dibuat oleh Tergugat. Namun Tergugat menolak untuk menyerahkan salinan akta-akta tersebut. Walaupun telah dilakukan somasi beberapa kali oleh kuasa hukum Penggugat, Tergugat tetap menolak untuk menyerahkan salinan akta-akta tersebut. Belakangan diketahui bahwa akta-akta yang ditandatangani oleh Penggugat adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1, Akta Kuasa Jual Nomor 2 dan Akta Perjanjian Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro Nomor 3 yang ketiganya ditandatangani pada tanggal 27 April 2017. Selanjutnya, karena tidak ada pembayaran yang diterima oleh Penggugat, maka Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan untuk mencari tahu status dari Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro miliknya dan hendak melakukan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik tersebut. Namun berdasarkan informasi dari Kantor Petanahan Jakarta Selatan menyatakan bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik tersebut telah diturunkan haknya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2058/Bintaro atas nama pihak lain yang bukan merupakan Pembeli yang Penggugat ketahui. Hal ini tentu saja sangat merugikan Penggugat karena tidak hanya kehilangan pembayaran atas sejumlah uang yang telah ditentukan besarnya, tetapi Penggugat juga kehilangan kepemilikan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro.

Terhadap perbuatan Notaris Muhammad Irsan, SH, Penggugat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tangerang yang dituangkan pada Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 29 Agustus 2018 dan mengajukan laporan masyarakat kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Nomor 01/BAP/MPDNKota Tangerang/II TAHUN 2018, yang kemudian dilakukan pemeriksaan lebih lanjut oleh Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Banten yang dituangkan dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Banten Nomor 06/PTS/Mj.PWN Prov Banten/V/2018 tanggal 17 Mei 2018. Kemudian Tergugat selaku Terlapor dalam hal ini mengajukan banding terhadap Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Banten tersebut kepada Majelis Pemeriksa Pusat Notaris yang kemudian dituangkan pada Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018 tanggal 9 November 2018.

Sebagai akibat dari perbuatannya tersebut, Notaris Muhammad Irsan, SH selaku Terlapor atau Pembanding berdasarkan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018, dijatuhkan sanksi administratif berupa pemberhentian selama 6 (enam) bulan dan diwajibkan untuk menyerahkan protokol Notaris miliknya kepada Notaris pemegang protokol yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah. Namun demikian, dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng, Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan Tergugat tidak dinyatakan bersalah atas perbuatannya.

1. Analisa Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Akta Kuasa Jual

Akta Kuasa Jual merupakan akta yang lahir karena terdapat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat sebelumnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut.¹⁴ Kausa-kausa yang dimaksud dapat berupa suatu pembayaran dengan cara cicilan atau bertahap, sertifikat yang akan diperjualbelikan masih belum atas nama pihak penjual atau dapat juga berkaitan dengan pajak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya terbagi menjadi 2 (dua), yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas merupakan perjanjian yang dibuat dalam hal pembayarannya telah dilakukan secara lunas namun terdapat beberapa persyaratan untuk melakukan jual beli yang belum dipenuhi, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas merupakan perjanjian yang dibuat dalam hal pembayaran belum dilakukan secara penuh atau dengan cara cicilan.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, belum terjadi penyerahan fisik maupun yuridis terhadap objek yang diperjualbelikan. Hal ini mengingat ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997) yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah 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.¹⁵ Dengan demikian, peralihan hak atas tanah baru dapat terjadi dan dilaksanakan dengan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT setempat, dimana tanah yang dijadikan objek jual beli berada.

Dalam praktiknya demi menjaga kepentingan hukum dari pembeli, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, Notaris akan membuat pula kuasa menjual yang diberikan oleh penjual kepada pembeli yang dapat dibuat dalam bentuk akta yang terpisah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, namun juga dapat menjadi satu kesatuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Kuasa tersebut memberikan kuasa penuh kepada pembeli untuk melangsungkan jual beli terhadap tanah yang diperjualbelikan dihadapan PPAT tanpa lagi harus memerlukan bantuan dan persetujuan dari pihak penjual. Selanjutnya, berbekal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual tersebut, pihak pembeli akan menghadap PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli yang sesungguhnya.

Dalam kasus sebagaimana yang menjadi pembahasan ini, diketahui bahwa pihak Penjual kehilangan hak atas tanah yang dimilikinya karena adanya peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH. Akta Kuasa Jual tersebut merupakan akta yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 dan kemudian dilanjutkan dengan Akta Perjanjian Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro Nomor 3 tanggal 2 Mei 2017, yang mana ketiga akta tersebut merupakan suatu kesatuan yang sebetulnya tidak terpisahkan.

¹⁴ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*), hlm. 75.

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37.

Pada dasarnya, kuasa menjual diberikan merupakan suatu perlindungan hukum bagi pihak Pembeli supaya dapat melangsungkan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT secara langsung tanpa adanya kehadiran dari pihak Penjual. Tidak ada ketentuan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan apakah suatu kuasa menjual diberikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah lunas atau belum lunas. Namun demikian, guna melindungi kepentingan dari pihak Penjual akan lebih tepat apabila kuasa menjual diberikan pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah dinyatakan lunas. Bentuk dari kuasa menjual juga tidak serta merta diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan, apakah harus menjadi satu kesatuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau terpisah dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Apabila kuasa menjual dibuat terpisah dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka harus dibuat dalam bentuk akta Notaris berupa Akta Kuasa Jual.

Terkait dengan kasus dalam pembahasan ini, bentuk kuasa menjualnya merupakan suatu akta terpisah berdasarkan Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017. Akta Kuasa Jual tersebut merupakan dasar bagi pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT setempat dimana lokasi tanah berada, yaitu PPAT yang berada di Jakarta Selatan. Akta tersebut ditandatangani oleh pihak Penjual dihadapan Notaris Muhammad Irsan, SH. Dalam hal ini, Akta Kuasa Jual tersebut merupakan akta yang sah dibuat oleh Notaris dan dapat digunakan oleh pihak Pembeli guna mengalihkan kepemilikan hak atas tanah milik pihak Penjual pada PPAT yang berwenang dikemudian hari. Bentuk Akta Kuasa Jual yang terpisah dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kasus ini juga tidak menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan, karena pada dasarnya tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai bentuk kuasa menjual tersebut. Namun demikian, permasalahan yang timbul disini adalah peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Kuasa Jual tersebut tidak diikuti dengan pembayaran yang dilakukan oleh pihak Pembeli.

Akta Kuasa Jual itu sendiri merupakan akta yang sah dan mengikat para pihak. Namun demikian, Akta Kuasa Jual tersebut adalah akta yang didasarkan pada perjanjian awalnya, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang mana harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyangkut syarat subjektif dan syarat objektif. Dalam kasus ini, pihak Pembeli melakukan penipuan terhadap pihak Penjual dengan tidak melakukan pembayaran terhadap harga transaksi yang telah disepakati. Pihak Pembeli memberikan bukti pembayaran berupa buku tabungan yang telah tercantum nominal Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar Rupiah), namun nyatanya nominal tersebut adalah fiktif dan pihak Penjual tidak pernah menerima uang tersebut. Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara disebutkan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.¹⁶ Karena terdapat unsur penipuan terhadap pembayaran yang dilakukan oleh pihak Pembeli, maka syarat subjektif perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu unsur kesepakatan tidak terpenuhi karena terdapat itikad buruk berupa penipuan yang dilakukan oleh pihak Pembeli. Sehingga demikian, keabsahan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 tersebut menjadi tidak sah dan mengakibatkan Akta Kuasa Jual Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 yang menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli Tanah untuk

¹⁶ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1321.

peralihan hak atas tanah milik pihak Penjual kepada pihak Pembeli dihadapan PPAT menjadi tidak sah karena mengandung unsur cacat hukum.

Selain itu, peralihan kepemilikan hak atas tanah merupakan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 37/1998). Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa PPAT berwenang untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum, yang dalam hal ini adalah jual beli tanah, yang mana akta yang dibuatnya tersebut adalah dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan. Kemudian dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24/1997) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan dengan wajib menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT setempat. Dimana dalam kasus yang dibahas ini, peralihan hak atas tanah hanya menggunakan Akta Kuasa Jual yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH, yang mana bukan merupakan kewenangannya untuk mengalihkan hak atas tanah milik Penjual. Sehingga demikian dalam kasus yang dibahas ini, peralihan hak atas tanah yang terjadi telah melanggar ketentuan Pasal 2 PP No. 37/1998 dan Pasal 37 PP No. 24/1997 karena tidak dilakukan dengan Akta Jual Beli yang merupakan kewenangan dari PPAT yang berwenang.

Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materil atas kebenaran akta yang dibuatnya dan juga kebenaran formil yang didasarkan pada keterangan para pihak yang menghadap dalam proses pembuatan akta. Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat dihadapannya, melainkan Notaris hanya bertanggung jawab dalam bentuk kebenaran formil akta autentik sesuai yang diisyaratkan oleh undang-undang. Walaupun pada dasarnya dalam pembuatan akta Notaris hanya memeriksa kebenaran formil yang diberikan oleh para pihak, namun demikian Notaris harus juga memeriksa kebenaran yang bersifat materil. Dalam hal ini, selain memeriksa kebenaran formil, PPAT yang membuat Akta Jual Beli seharusnya juga memeriksa kebenaran materil terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh pihak Pembeli pada saat pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Jual dan Akta Perjanjian Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro. Setidaknya PPAT yang membuat Akta Jual Beli tersebut memeriksa apakah terdapat suatu surat pernyataan dari Notaris Muhammad Irsan, SH terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh Pembeli yang menyatakan bahwa pembayaran telah lunas. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak Penjual yang hendak melepaskan asetnya yaitu berupa hak atas tanah, sehingga pada saat pihak Penjual melepaskan hak atas tanahnya untuk dialihkan kepada pihak Pembeli, pihak Penjual juga mendapatkan hak yang seharusnya diperolehnya yaitu pembayaran dari pihak Pembeli.

2. Akibat Hukum Terhadap Akta-Akta yang Dibuat Oleh Notaris

Dalam menjalankan profesi jabatannya, Notaris dihadapkan pada kenyataan untuk tidak sekedar mencatat dan melegalisasi serta membuat akta bagi kepentingan para pihak yang menghendaknya, melainkan juga untuk memberikan nasehat hukum yang adil bagi para pihak sehubungan dengan perbuatan hukum yang hendak dikonstantir, dilegalisir dan dibuat aktanya dihadapan Notaris. Dalam hal ini, Notaris harus dituntut profesional dalam jabatannya dan bertindak senetral mungkin terhadap para pihak yang menghadap dan tidak berat sebelah terhadap salah satu pihak.

Salah satu tugas dan kewenangan Notaris adalah untuk membuat suatu akta yang memiliki kekuatan hukum pembuktian autentik atau yang paling sempurna untuk dijadikan alat bukti di pengadilan. Definisi akta Notaris berdasarkan Pasal 1 angka 7 UUJN adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.¹⁷ Dalam pembuatan akta Notaris, selain harus memenuhi ketentuan yang tercantum dalam UUJN, Notaris juga harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan isi akta tersebut. Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta Notaris adalah betul-betul yang dilakukan oleh Notaris atau yang diterangkan oleh para pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta.

Akta yang dibuat oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya merupakan suatu akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian paling sempurna dan paling kuat dimata hukum apabila akta tersebut dijadikan alat bukti di pengadilan. Untuk suatu akta dikatakan sebagai akta autentik, maka akta tersebut harus memenuhi unsur-unsur seperti akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan dalam undang-undang terutama UUJN, akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum dan akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta tersebut dibuat.

Dalam kasus yang dibahas ini, perbuatan dari Notaris Muhammad Irsan, SH yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017, Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 dan Akta Perjanjian Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro Nomor 3 tanggal 2 Mei 2017 merupakan suatu perbuatan yang dapat dikatakan melanggar hukum. Notaris Muhammad Irsan, SH telah melakukan pelanggaran Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN yang menyatakan bahwa Notaris wajib membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.¹⁸ Selain pasal tersebut, Notaris Muhammad Irsan, SH juga melanggar Pasal 44 ayat (1) UUJN yang menyebutkan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tandatangan dengan menyebutkan alasannya.¹⁹ Kedua pasal tersebut telah terbukti dilanggar oleh Notaris Muhammad Irsan, SH melalui perbuatannya yang melakukan pembuatan akta dengan tidak membacakan isi akta secara bersama-sama antara pihak Penjual dan pihak Pembeli secara berhadapan. Kemudian diketahui juga bahwa terdapat perbedaan pada tanggal penandatanganan akta yang menurut pihak Penjual ditandatangani pada tanggal 27 April 2017, sedangkan dalam akta yang diajukan sebagai bukti di pengadilan tertera seluruh tanggal akta adalah tanggal 2 Mei 2017. Maka dengan demikian, terdapat perbedaan tanggal penandatanganan dan tanggal pada akta yang tercantum dalam kepala akta. Selain itu, penandatanganan akta dilakukan dengan tidak bersama-sama antara pihak Penjual dan pihak Pembeli, sehingga tidak memenuhi

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Ps. 16 ayat (1) huruf m.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*, Ps. 44 ayat (1).

unsur penandatanganan akta secara bersama-sama antara para penghadap, saksi-saksi dan Notaris setelah akta tersebut dibacakan oleh Notaris.

Karena perbuatan Notaris Muhammad Irsan, SH tersebut, terdapat akibat hukum terhadap seluruh akta-akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH. Berdasarkan Pasal 16 ayat (9) UUJN, dinyatakan bahwa jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.²⁰ Kemudian pada Pasal 44 ayat (5) UUJN menyatakan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.²¹ Berdasarkan ketentuan pada kedua pasal tersebut, maka ketiga akta-akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017, Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 dan Akta Perjanjian Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro Nomor 3 tanggal 2 Mei 2017 menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Walaupun pada dasarnya terdapat penyimpangan dalam praktik pembacaan akta seperti yang terjadi dalam kasus yang dibahas ini, namun sebenarnya hal ini dapat dilakukan selama para pihak mengetahui dan menyetujui. Kemudian dalam pembuatan akta autentiknya, Notaris harus mencantumkan keterangan yang terdapat dalam akhir akta yang menyatakan bahwa akta tersebut dibacakan tidak dihadapan para penghadap secara bersama-sama. Sehingga demikian, walaupun terdapat perbedaan waktu dan tempat pembacaan akta, namun nomor akta tetap menjadi satu dan tidak terpisah-pisah. Syarat yang kedua adalah dalam hal pembacaan akta yang dilakukan secara terpisah, lokasi pembacaan akta yang berbeda-beda itu masih merupakan wilayah jabatan Notaris yang membacakan akta tersebut. Dalam kasus yang dibahas disini, Notaris Muhammad Irsan, SH tidak mencantumkan keterangan pada akhir akta yang menyatakan bahwa pembacaan akta dilakukan secara terpisah antara pihak Penjual dan pihak Pembeli. Selain itu, pembacaan akta yang dilakukan terpisah juga bertempat di Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara yang merupakan di luar wilayah jabatan dari Notaris Muhammad Irsan, SH, yaitu di Kota Tangerang. Sehingga demikian, pembenaran atas penyimpangan pembacaan akta Notaris yang dilakukan secara terpisah juga tidak terpenuhi dan menyebabkan seluruh akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH menjadi hanya berkekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1335 KUHPdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.²² Dalam kasus ini, selain tindakan Notaris Muhammad Irsan, SH yang telah disebutkan di atas, terdapat juga tindakan pihak Pembeli yang melakukan penipuan berupa pemalsuan bentuk bukti pembayaran terhadap harga pembelian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga hak atas tanah milik pihak Penjual beralih tanpa mendapatkan pembayaran penuh dari pihak Pembeli. Akta

²⁰ *Ibid.*, Ps. 16 ayat (9).

²¹ *Ibid.*, Ps. 44 ayat (5).

²² Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1355.

Notaris merupakan suatu perjanjian yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga demikian, syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara harus dipenuhi, yaitu yang meliputi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yang pertama merupakan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian yang dilakukan dengan bebas dan apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu haruslah merupakan kehendak dari pihak lain. Unsur kesepakatan tercapai apabila kedua pihak mempunyai kehendak yang sama secara timbal balik. Kemudian syarat subjektif yang kedua berupa kecakapan bertindak dari para pihak, yang telah dewasa dikatikan dengan umur dan tidak berada di bawah pengampuan.

Berdasarkan kasus dalam pembahasan ini, syarat subjektif berupa unsur kesepakatan tidak terpenuhi. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.²³ Dalam kasus ini terdapat penipuan yang dilakukan oleh pihak Pembeli dengan memalsukan bukti pembayaran menggunakan buku tabungan yang ternyata fiktif, sedangkan hak atas tanah milik pihak Penjual telah beralih dan pihak Penjual tidak mendapatkan imbalan pembayaran atas penjualan tanah tersebut. Maka dengan demikian, perjanjian dapat dibatalkan oleh pihak yang berkepentingan yang dalam hal ini adalah pihak Penjual yang dirugikan. Suatu akta Notaris dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan apabila tidak memenuhi syarat subjektif dari syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara. Pembatalan suatu akta Notaris dapat dilakukan dengan putusan hakim yang mengakibatkan perjanjian batal dan kembali ke keadaan dimana perjanjian tersebut tidak pernah terjadi.

Pelanggaran lainnya yang dilakukan oleh Notaris Muhammad Irsan, SH adalah melakukan proses pembuatan akta di luar wilayah jabatannya. Seperti yang telah diketahui bahwa Notaris Muhammad Irsan, SH adalah Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Kota Tangerang, dan memiliki wilayah jabatan di Provinsi Banten. Apabila dikaitkan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a jo. Pasal 19 ayat (3) UUJN yang menyatakan bahwa Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya dan Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya,²⁴ maka Notaris Muhammad Irsan, SH telah melakukan pelanggaran tersebut karena Notaris Muhammad Irsan, SH melakukan pembuatan akta di kantor pihak Pembeli yang terletak di Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris Muhammad Irsan, SH telah melanggar ketentuan sebagaimana yang telah disebutkan dan hal ini tentu saja berdampak pula pada ketiga akta yang dibuat Notaris Muhammad Irsan, SH tersebut.

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, terhadap akta-akta yang dalam proses pembuatannya atau bentuknya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya UUJN, maka keautentikan akta dan kekuatan pembuktian akta autentik tersebut dapat menurun menjadi hanya berkekuatan akta di bawah tangan. Kemudian terhadap akta tersebut juga dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang mengalami kerugian. Salah satu faktor yang dapat membatalkan akta Notaris adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan

²³ *Ibid.*, Ps. 1321.

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Ps. 17 ayat (1) huruf a dan Ps. 19 ayat (3).

Notaris dalam pembuatan akta.²⁵ Dalam kasus yang dibahas ini, Notaris Muhammad Irsan, SH telah melakukan pelanggaran terhadap Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN dan Pasal 19 ayat (3) UUJN dengan melakukan pembuatan akta di luar tempat kedudukan dan wilayah jabatannya. Unsur perbuatan melawan hukum dalam kasus ini telah terpenuhi, sehingga demikian pihak yang dirugikan dalam hal ini adalah pihak Penjual dapat mengajukan pembatalan terhadap seluruh akta-akta yang telah ditandatanganinya, yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng, Penggugat melalui kuasa hukumnya tidak memintakan pembatalan terhadap ketiga akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH. Namun demikian, pada dasarnya terhadap gugatan Penggugat dapat dimintakan pembatalan terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017, Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 dan Akta Perjanjian Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro Nomor 3 tanggal 2 Mei 2017. Dengan pembatalan seluruh akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH, dapat mengakibatkan ketiga akta yang dibuatnya tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian sebagai akta autentik dan pemulihan ke keadaan semula, yaitu keadaan dimana tidak ada perjanjian dan rencana jual beli tanah. Pembatalan seluruh akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH tersebut juga dapat mengakibatkan peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah, mengingat peralihan hak atas tanah didasarkan pada Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 yang merupakan suatu akta yang lahir karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 1 Mei 2017.

3. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelanggaran Jabatan Notaris

Setiap Notaris yang menjalankan jabatannya memiliki tanggung jawab yang mendasar dan selalu melekat pada dirinya. Pada dasarnya, tanggung jawab Notaris terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab moral, tanggung jawab profesi dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab moral dijatuhkan kepada Notaris dalam hal Notaris melanggar ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Kode Etik Notaris, kemudian tanggung jawab profesi dijatuhkan apabila Notaris melanggar ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam UUJN dan tanggung jawab hukum yang dapat berupa tanggung jawab perdata dan tanggung jawab pidana.

Terhadap setiap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, maka Notaris harus dapat mempertanggungjawabkan setiap perbuatannya tersebut. Dalam kasus yang dibahas ini sebagaimana yang telah disampaikan dalam kasus posisi, Notaris Muhammad Irsan, SH telah melakukan beberapa pelanggaran yang terdapat di UUJN maupun peraturan perundang-undangan lainnya. Berkaitan dengan perbuatan yang dilakukan oleh Notaris Muhammad Irsan, SH, terdapat 2 (dua) putusan terhadap kasus ini yaitu melalui Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng mengenai tanggung jawab hukumnya dan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018 untuk tanggung jawab profesinya.

Dalam kedua putusan tersebut telah dijabarkan secara rinci mengenai perbuatan-perbuatan Notaris Muhammad Irsan, SH yang telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam UUJN, Kode Etik Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya yang dalam hal ini adalah Pasal 1365 KUHPperdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018,

²⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 49.

Notaris Muhammad Irsan, SH telah terbukti melakukan pelanggaran terhadap UUJN dan Kode Etik Notaris sebagai berikut:²⁶

1. Membuat seluruh akta yang dimaksud di luar wilayah jabatannya, berdasarkan Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN jo. Pasal 19 ayat (3) UUJN dan Pasal 3 angka 15 Kode Etik Notaris;
2. Notaris Muhammad Irsan, SH tidak memberikan salinan seluruh akta yang telah ditandatangani oleh Penjual, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN;
3. Notaris Muhammad Irsan, SH tidak jujur dan berpihak kepada Pembeli, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN;
4. Notaris Muhammad Irsan, SH membacakan akta kepada para pihak, namun tidak dilakukan secara bersama-sama antara pihak Penjual dan pihak Pembeli, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN.

Pasal 18 UUJN mengatur bahwa Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.²⁷ Seperti yang telah diketahui, Notaris Muhammad Irsan, SH merupakan Notaris dan PPAT yang memiliki tempat kedudukan di Kota Tangerang. Sehingga demikian, apabila dikaitkan dengan Pasal 18 UUJN tersebut, wilayah jabatan Notaris Muhammad Irsan, SH adalah meliputi seluruh provinsi Banten. Dalam kasus ini, Notaris Muhammad Irsan, SH telah terbukti bersalah membuat 3 (tiga) buah akta di luar wilayah jabatannya, yaitu di kantor pembeli yang terletak di Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara. Perbuatan Notaris Muhammad Irsan, SH telah melanggar ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN yang menyatakan bahwa Notaris dilarang untuk menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.²⁸ Selain ketentuan tersebut, Notaris Muhammad Irsan, SH juga melanggar ketentuan Pasal 3 angka 15 Kode Etik Notaris yang menyebutkan bahwa Notaris wajib menjalankan jabatan Notaris di kantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu.²⁹ Notaris Muhammad Irsan, SH telah sah melanggar kedua ketentuan yang terdapat di UUJN dan Kode Etik Notaris sebagaimana yang disebutkan di atas karena Notaris Muhammad Irsan, SH membuat akta dan melakukan penandatanganan akta tersebut tidak dikantornya yang berada di Kota Tangerang, melainkan di kantor pembeli yang berada di provinsi lain, yaitu di Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara dengan tidak ada alasan tertentu untuk melaksanakan pembuatan akta di luar wilayah jabatannya.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib untuk mengeluarkan salinan akta sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN.³⁰ Salinan akta dalam hal ini merupakan salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya”.³¹ Pada kasus

²⁶ Majelis Pemeriksa Pusat Notaris, Putusan No. 08/B/MPPN/XI/2018, hlm. 26-27.

²⁷ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Ps. 18.

²⁸ *Ibid.*, Ps. 17 ayat (1) huruf a.

²⁹ Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris* (2015), Ps. 3 angka 15.

³⁰ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Ps. 16 ayat (1) huruf d.

³¹ *Ibid.*, Ps. 1 angka 9.

ini, Notaris Muhammad Irsan, SH menolak untuk memberikan salinan terhadap ketiga akta yang dibuatnya ketika diminta oleh Nyonya Waliati Mangun Perbawa yang merupakan salah satu pihak dalam akta yang dibuatnya, dengan alasan bahwa pemberian salinan ketiga akta yang dibuatnya bukan merupakan kewenangan dari Notaris Muhammad Irsan, SH. Para pihak yang tercantum dalam akta memiliki hak untuk memperoleh salinan akta dari Notaris yang membuat akta tersebut. Hal ini sejalan dengan yang disebutkan dalam Pasal 54 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan atau memberitahukan isi akta, grosse akta, salinan akta atau kutipan akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.³² Sehingga demikian, tindakan dari Notaris Muhammad Irsan, SH telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN dimana seorang Notaris yang membuat akta wajib mengeluarkan salinan dan memberikan salinan tersebut kepada pihak-pihak yang berkepentingan yang dalam hal ini adalah Nyonya Waliatai Mangun Perbawa selaku pihak Penjual dan perbuatan dari Notaris Muhammad Irsan, SH telah melanggar hak dari pihak Penjual sekaligus pihak dalam akta tersebut untuk mendapatkan salinan akta-akta yang ditandatangani.

Seorang Notaris wajib menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.³³ Dalam kasus yang dibahas ini, Notaris Muhammad Irsan, SH merupakan Notaris yang ditunjuk oleh pihak Pembeli untuk melakukan pembuatan akta-akta sehubungan dengan rencana jual beli tanah di Bintaro, Jakarta Selatan. Walaupun Notaris Muhammad Irsan, SH merupakan Notaris yang ditunjuk oleh pihak Pembeli, namun demikian Notaris Muhammad Irsan, SH seharusnya dapat mempertahankan kenetralannya demi menjalankan tugas jabatannya. Keberpihakan Notaris Muhammad Irsan, SH kepada salah satu pihak yaitu pihak Pembeli terbukti pada saat pihak Penjual hendak meminta salinan akta kepada Notaris Muhammad Irsan, SH, namun Notaris Muhammad Irsan, SH tidak memberikan salinan akta dengan alasan bukan kewenangan dari Notaris Muhammad Irsan, SH untuk memberikan salinan tersebut kemudian meminta pihak Penjual langsung menemui pihak Pembeli untuk mendapatkan salinan akta yang dibuatnya. Dengan tidak diberikannya salinan dari ketiga akta tersebut mengakibatkan pihak Penjual tidak dapat mengetahui isi dari perjanjian yang ia tandatangani, khususnya mengenai hak dan kewajiban para pihak yang menandatangani akta tersebut. Hal tersebut membuktikan bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris Muhammad Irsan, SH telah berpihak pada salah satu pihak yang menandatangani akta-aktanya, yaitu pihak Pembeli dan tidak dapat menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Karena tindakan Notaris Muhammad Irsan, SH tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak Pembeli.

Akta Notaris dapat dikatakan sebagai akta autentik apabila bentuknya telah memenuhi ketentuan Pasal 38 UUJN serta dalam proses pembuatannya akta tersebut telah dibacakan dihadapan para penghadap dan saksi-saksi, kemudian akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris. Pembacaan akta dalam proses pembuatan akta Notaris merupakan suatu hal yang penting sebagaimana telah disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, yaitu Notaris wajib membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) saksi, atau 4 (empat)

³² *Ibid.*, Ps. 54

³³ *Ibid.*, Ps. 16 ayat (1) huruf a.

orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.³⁴ Dalam kasus ini, Notaris Muhammad Irsan, SH telah benar membacakan akta Notaris yang dibuatnya. Namun demikian, permasalahan dalam kasus ini adalah Notaris Muhammad Irsan, SH tidak membacakan isi akta dihadapan para penghadap yang merupakan para pihak dalam perjanjian secara bersama-sama. Karena pembacaan akta tidak dilakukan bersama-sama antara pihak Penjual dan pihak Pembeli, hal ini merugikan pihak Penjual karena tidak mengetahui siapa pihak lawannya dalam proses penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Pada prinsipnya, pembacaan dan penandatanganan akta merupakan suatu perbuatan yang tidak terbagi-bagi dan merupakan perbuatan yang tidak terpisah. Hal ini berarti tidak diperkenankan bahwa penghadap satu menandatangani akta itu pada hari ini dan penghadap lain menandatangani akta itu dihari yang berbeda.³⁵

Terhadap perbuatan-perbuatan yang melanggar ketentuan dalam UUJN tersebut di atas, Notaris Muhammad Irsan, SH diberikan sanksi administratif berupa pemberhentian sementara dari jabatannya selama 6 (enam) bulan yang dijatuhkan oleh Majelis Pemeriksa Pusat Notaris. Penjatuhan sanksi administratif tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 9 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:³⁶

- a. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- b. Berada di bawah pengampunan;
- c. Melakukan perbuatan tercela;
- d. Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris; atau
- e. Sedang menjalani masa tahanan.

Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris merupakan putusan tingkat banding yang berkekuatan hukum terakhir dan mengikat (*final and binding*). Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018 merupakan putusan yang menguatkan Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Banten Nomor 06/PTS/Mj.PWN Prov.Banten/V/2018 yang mengusulkan kepada Majelis Pemeriksa Pusat Notaris untuk memberhentikan sementara selama 6 (enam) bulan. Pemberian sanksi administratif berupa pemberhentian sementara dari jabatan Notaris merupakan kewenangan yang dimiliki oleh Majelis Pemeriksa Pusat Notaris sebagaimana Pasal 77 huruf c UUJN.³⁷ Selain itu, penjatuhan sanksi administratif berupa pemberhentian selama 6 (enam) bulan merupakan hal yang sesuai dengan Pasal 9 UUJN yang telah disebutkan di atas, mengingat pada saat kasus ini diputus oleh Majelis Pemeriksa Pusat Notaris, Notaris Muhammad Irsan, SH sedang berada dalam tahanan untuk kasus hukum lainnya. Putusan ini diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Pemeriksa Pusat Notaris pada tanggal 2 November 2018 dan diucapkan pada sidang terbuka untuk umum pada tanggal 9 November 2018.

³⁴ *Ibid.*, Ps. 16 ayat (1) huruf m.

³⁵ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, hlm. 206-207.

³⁶ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Ps. 9.

³⁷ *Ibid.*, Ps. 77 huruf c.

Selain Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018 terkait dengan tanggung jawab profesinya, terdapat Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/PDt.G/2018/PN.Tng terkait dengan tanggung jawab hukum Notaris Muhammad Irsan, SH. Dalam putusan ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Nyonya Waliati Mangun Perbawa selaku Penggugat dinyatakan kabur dan eksepsi Notaris Muhammad Irsan, SH selaku Tergugat dikabulkan. Sehingga gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan kepada Notaris Muhammad Irsan, SH tidak dapat diperiksa dan Notaris Muhammad Irsan, SH dinyatakan tidak bersalah atas segala kerugian yang diderita oleh Penggugat yang merupakan pihak Penjual.

Namun demikian, apabila kasus ini dapat diperiksa dan diputus, tuntutan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat seharusnya dapat dikabulkan. Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara merupakan tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.³⁸ Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, terdapat 4 (empat) syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dikatakan suatu perbuatan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

1. Ada Perbuatan Melawan Hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian

Sehingga demikian, apabila kasus dalam pembahasan ini dikaitkan dengan syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum, maka perbuatan Notaris Muhammad Irsan, SH telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut. Bahwa dalam kasus ini, Notaris Muhammad Irsan, SH secara nyata melanggar ketentuan Pasal 37 PP No. 24/1997 mengenai pengalihan hak atas tanah yang diwajibkan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT setempat. Dalam kasus ini, Notaris Muhammad Irsan, SH telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 berikut dengan Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 dan Akta Perjanjian Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro Nomor 3 tanggal 2 Mei 2017, dimana ketiga akta ini merupakan dasar untuk Notaris Muhammad Irsan, SH melakukan peralihan hak atas tanah milik Penggugat kepada pihak Pembeli. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum lunas, karena pihak Pembeli belum melakukan pembayaran kepada Penggugat. Akta Kuasa Jual berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum lunas ini kemudian dijadikan dasar untuk melakukan jual beli tanah oleh Pembeli dihadapan PPAT lain. Sehingga demikian, seharusnya Akta Kuasa Jual tidak diberikan kepada pihak Pembeli guna melindungi kepentingan hukum dari pihak Penjual yang belum menerima pembayaran dari pihak Pembeli namun telah kehilangan hak atas tanah yang ia miliki.

Terpenuhinya unsur kesalahan pada Perbuatan Melawan Hukum oleh Notaris Muhammad Irsan, SH terpenuhi dengan pemikiran bahwa Notaris Muhammad Irsan, SH mengetahui perbuatannya tersebut dapat merugikan Penggugat. Dalam kasus ini, Notaris Muhammad Irsan, SH mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro milik Penggugat yang dititipkan kepada Notaris Muhammad Irsan, SH guna pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional setempat dalam rangka rencana jual beli tanah

³⁸ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1365.

milik Penggugat dan pihak Pembeli. Notaris Muhammad Irsan, SH dengan sadar menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro kepada pihak Pembeli, padahal pembayaran terhadap tanah tersebut belum dilakukan oleh Pembeli. Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 2841/Bintaro kepada pihak Pembeli hanya didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 yang mana dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum ada peralihan terhadap hak atas tanah dan belum terjadi pembayaran yang dilakukan oleh pihak Pembeli sehingga hal tersebut merugikan Penggugat selaku pihak Penjual yang dengan adanya peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro kepada pihak Pembeli tersebut membuat posisinya lemah.

Dengan adanya unsur kesalahan yang dilakukan Notaris Muhammad Irsan, SH, maka hal ini berakibat Penggugat mengalami kerugian. Perbuatan Notaris Muhammad Irsan, SH yang dengan sadar mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro kepada pihak Pembeli membuat lemah posisi Penggugat, karena dengan adanya Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017, pihak Pembeli dapat dengan mudah melakukan pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain karena Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro tersebut telah berada dalam kekuasaannya. Hal ini tentu saja sangat merugikan Penggugat selaku pihak Penjual, karena dalam hal ini belum ada pembayaran yang dilakukan oleh pihak Pembeli. Pada saat dalam perjalanan menuju kantor Pembeli untuk menandatangani akta-akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH terkait dengan rencana peralihan hak atas tanah, Pihak Pembeli memberikan bukti pembayaran sejumlah Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar Rupiah) kepada Penggugat berupa buku tabungan, namun diketahui belakangan ternyata pembayaran tersebut adalah fiktif atau tidak pernah ada pembayaran. Hal ini tentu saja merugikan Penggugat, karena Penggugat menjadi kehilangan hak atas tanah yang belakangan diketahui telah beralih kepada pihak ketiga lainnya dan telah diturunkan hak atas tanahnya menjadi Hak Guna Banguna, tanpa mendapatkan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Kerugian akibat dari perbuatan Notaris Muhammad Irsan, SH merupakan akibat materil, dimana Penggugat selaku Penjual menjadi kehilangan hak atas tanah yang dimilikinya. Besarnya kerugian yang harus ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar Rupiah), sebagaimana yang telah ditentukan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 tersebut. Selain kerugian yang terkait dengan nominal harga transaksi jual beli tanah, Penggugat juga menanggung kerugian terhadap biaya-biaya yang tidak terduga yang harus dikeluarkan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang dan biaya-biaya lainnya seperti biaya konsultan hukum yang digunakan oleh Penggugat.

Dengan terpenuhinya keempat unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas, maka dengan jelas Notaris Muhammad Irsan, SH telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dasar hukum Pasal 1365 KUHPerduta. Dengan demikian, apabila kasus ini dapat diperiksa oleh Pengadilan Negeri Tangerang, maka Notaris Muhammad Irsan, SH dapat dijatuhkan sanksi perdata berupa ganti rugi kepada Penggugat, pembatalan ketiga akta-akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH yang dapat memulihkan keadaan semula seperti sebelum terjadinya akta-akta ini dan Notaris Muhammad Irsan, SH dapat dimintakan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro milik Penggugat yang dialihkan tanpa dasar hukum yang sah, yaitu hanya berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017.

C. Penutup

1. Simpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai perbuatan Notaris yang melakukan peralihan hak atas tanah menggunakan kuasa jual yang didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum lunas sebagaimana ternyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng dan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Keabsahan peralihan hak atas tanah menggunakan Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 yang didasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 pada dasarnya merupakan suatu perbuatan yang sah. Namun demikian, dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 yang merupakan dasar pembuatan Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 diketahui bahwa unsur kesepakatan sebagaimana Pasal 1321 KUHPerdara tidak terpenuhi karena adanya penipuan dari pihak Pembeli, sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 dianggap cacat hukum dan tidak sah, yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah milik Nyonya Waliati Mangun Perbawa menjadi tidak sah.
2. Akibat hukum terhadap akta-akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017, Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 dan Akta Perjanjian Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro Nomor 3 tanggal 2 Mei 2017 yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akibat dari perbuatan Notaris Muhammad Irsan, SH tersebut, oleh pihak Penjual dapat dimintakan pembatalan terhadap ketiga akta tersebut.
3. Tanggung jawab yang harus diemban oleh Notaris Muhammad Irsan, SH terhadap perbuatannya tersebut adalah penjatuhan sanksi berupa sanksi administratif berdasarkan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018 berupa pemberhentian sementara dari jabatannya selama 6 (enam) bulan dan penyerahan protokol milik Notaris Muhammad Irsan, SH kepada Majelis Pengawas Daerah untuk diberikan kepada Notaris pemegang Protokol yang ditentukan oleh Majelis Pengawas Daerah. Selain itu terhadap perbuatan Notaris Muhammad Irsan, SH tersebut dapat dijatuhkan sanksi perdata berupa ganti rugi dan pembatalan seluruh akta yang telah dibuatnya dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun demikian, dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng terhadap gugatan yang diajukan oleh Nyonya Waliati Mangun Perbawa dinyatakan tidak dapat diterima dan perkara tidak dapat diperiksa.

2. Saran

Sehubungan dengan pembahasan mengenai perbuatan Notaris yang melakukan peralihan hak atas tanah menggunakan kuasa jual yang didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum lunas dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng dan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018 tersebut di atas, dapat diberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Kepada Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk mencantumkan klausul kuasa menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual

Beli atau Akta Kuasa Jual dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat pada saat pembayaran telah dilaksanakan secara penuh atau pembayaran telah lunas dari pembeli kepada penjual, sehingga kepentingan dari masing-masing pihak terlindungi oleh hukum.

2. Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli diharapkan untuk memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan untuk melaksanakan membuat Akta Jual Beli. Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli harus meminta pernyataan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah dilaksanakan dengan lunas, sehingga syarat peralihan hak atas tanah sesuai peraturan perundang-undangan yaitu terang dan tunai dapat terlaksana.
3. Kepada Nyonya Waliati Mangun Perbawa, bahwa terhadap kasus ini dapat mengajukan tuntutan pidana kepada Notaris Muhammad Irsan, SH terkait dengan tindak pidana penggelapan sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

DAFTAR PUSTAKA

I. Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 140.

_____. *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

_____. *Peraturan Pemerintah Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016. LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris*. Nomor M.39-PW.07.10 Tahun 2004.

Ikatan Notaris Indonesia. *Kode Etik Notaris* (2015).

II. Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Cet. 5. Bandung: PT Refika Aditama, 2018.

_____. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Cet. 2. Bandung: PT Refika Aditama, 2013.

_____. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cet. 4. Bandung: PT Refika Aditama, 2017.

Agustina, Rosa, *et al.* *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*. Ed. 1. Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.

_____. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

- Badruzaman, Mariam Darus, *et al.* *Kompilasi Hukum Perikatan*. Cet. 1. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011.
- _____. *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018.
- _____. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan: Buku Kesatu*. Cet. 4. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016.
- Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Sjarif. *Mengenal Hukum Perdata*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: CV Gitama Jaya, 2008.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 1992.
- Latumeten, Pieter. *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentik Berikut Contoh Aktanya*. Bandung: Penerbit Malafi, 2016.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 3. Jakarta: Penerbit Airlangga, 1992.
- Mamudji, Sri. *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Meliala, Djaja S. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*. Bandung: Penerbit Tarsito, 1982.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Nico. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Centre for Documentation and Studies of Business Law, 2003.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. Cet. VIII. Bandung: CV Mandar Maju, 2000.
- S, Salim H. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- _____. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Ed. 1. Cet. 2. Jakarta: Kencana, 2011.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*. Cet. 1. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- _____. *Perwakilan dan Kuasa*. Cet. 1. Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018.
- Setiawan, Rachmad. *Hukum Perwakilan dan Kuasa: Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*. Jakarta: Tatanusa, 2005.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI-Press, 2012.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- _____. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta, 1987.
- _____. *Hukum Pembuktian*. Cet. 11. Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.
- _____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet 31. Jakarta: PT Intermasa, 2003.

- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- S, Salim H. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Widjaja, Gunawan. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.
- ____ dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003.
- ____. *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- ____. *Hapusnya Perikatan*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003.

III. Jurnal/Majalah

- Budiono, Herlien. “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak” *Majalah Renvoi*. Ed. 1 Tahun I. No. 10 (Maret 2004). Hlm. 57.
- Reswari, Gedion Ardana. “Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah” *Jurnal Rechtness*. Vol 3. No. 1. Maret 2014. Hlm. 6.

IV. Putusan Pengadilan dan Lembaga Penyelesaian Sengketa Lain

- Pengadilan Negeri Kota Tangerang, Putusan No. 120/Pdt.G/2018/PN.Tng.
Majelis Pemeriksa Pusat Notaris, Putusan No. 08/B/MPPN/XI/2018.

V. Internet

- Asmana, Abi. “Jenis-Jenis Kontrak” <http://www.negarahukum.com/hukum/jenis-jenis-kontrak.html>. Diunduh 19 Februari 2019.
- Musriansyah. “Keabsahan Peralihan Hak Milik Atas Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak” <http://ini-kotakendari.or.id/2018/08/01/keabsahan-peralihan-hak-milik-atas-benda-bergerak-dan-benda-tidak-bergerak/>. Diunduh 20 Februari 2019.

