

**JENIS NORMA DAN SANKSI TERHADAP NOTARIS YANG
MELAKUKAN PELANGGARAN DALAM PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN KUASA MENJUAL
(STUDI PUTUSAN MAJELIS PENGAWAS PUSAT NOTARIS
NOMOR 05/B/MPPN/VII/2019)**

Shabrina Mahfuzh, Widodo Suryandono, Pieter Latumenten

ABSTRAK

Tesis ini membahas mengenai sanksi terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa menjual. Studi kasus yang diambil oleh penulis adalah Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 05/B/MPPN/VII/2019 yang pada intinya memuat pelanggaran kewajiban yang dilakukan oleh Mungki Kusumaningrum, Notaris di Kabupaten Kulon Progo yang dijatuhkan sanksi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan. Berdasarkan hal tersebut di atas, tesis ini membahas identifikasi mengenai peran notaris dalam melahirkan perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa menjual, dan tanggung jawab notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa menjual. Penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis. Berdasarkan analisis terhadap Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris tersebut menemukan fakta bahwa a akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta kuasa menjual dibuat dengan tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris khususnya Pasal 16 ayat (1) huruf a dan Pasal 38 ayat (1) huruf b mengenai bagian-bagian yang harus dimuat dalam suatu akta. Oleh karena itu, akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta kuasa menjual tersebut menjadi terdegradasi seperti akta dibawah tangan dan perbuatan hukum dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan. Kemudian terhadap pelanggaran-pelanggaran tersebut Notaris harus bertanggung jawab secara administratif dan perdata.

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

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Notaris adalah pejabat umum yang diberikan wewenang oleh Negara melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Salah satu wewenang pembuatan akta autentik yang paling sering dilakukan oleh seorang Notaris adalah pembuatan akta autentik mengenai suatu perjanjian. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan

mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ R. Wiryono Prododikoro mendefinisikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta benda antara dua belah pihak, dimana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian.²

Perjanjian memiliki jenis/bentuk yang beragam baik yang diatur dalam KUHPerdota maupun yang tumbuh atau dilakukan oleh masyarakat. Dari beragam jenis perjanjian, perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang sangat penting dan sering dilakukan untuk memenuhi kebutuhan individu atau masyarakat. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³ Kedudukan hukum perjanjian jual beli telah diatur dalam Buku III KUHPerdota tentang Perikatan yang mengatur tentang perjanjian secara umum dan khusus. Ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini telah mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.” Sehingga perjanjian dianggap sah ketika sudah terjadi kata sepakat, walaupun belum terjadi peralihan uang dan barang. Abdulkadir Muhammad mendefinisikan perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.⁴

Kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat khususnya dalam praktek jual beli tanah memunculkan suatu jenis/bentuk perjanjian yang belum diatur secara khusus dalam KUHPerdota namun didasarkan pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota mengenai asas kebebasan berkontrak yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). PPJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dapat dipenuhi untuk melaksanakan jual beli tersebut antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual ataupun pembeli.⁵ PPJB yang berfungsi sebagai perjanjian bantuan atau pendahuluan yang bentuknya bebas⁶ dan sebagai awal dari lahirnya suatu perjanjian pokok mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau

¹ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta, Pradnya Paramita, 2004), Ps. 1313

² R. Wiryono Prododikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian, Cet. VII*, (Bandung, Sumur, 1987), hlm. 7.

³ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1457.

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung, Alumni, 2010), hlm. 243.

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, cet. 19*, (Jakarta, Intermasa, 2002), hlm. 75.

⁶ Herlien Budiono, *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak* (Majalah Renvoi Edisi I No 10, Maret 2004), hlm, 57.

menyelesaikan suatu hubungan hukum atau perjanjian utama atau pokok yang akan dilakukan. R. Subekti memberikan definisi PPJB sebagai perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga.”⁷

Dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang membuatnya, PPJB dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris atas kesepakatan para pihak berdasarkan ketentuan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1338 KUHPerdota. Bahwa meskipun belum ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai syarat/bentuk suatu PPJB, namun dalam praktek notaris saat ini bentuk dan isi suatu PPJB sudah memiliki bentuk umum yang memuat unsur kesepakatan awal mengenai objek jual beli, harga jual beli, jangka waktu pembayaran, serta apabila disepakati salah satu isi/klausul yang terdapat dalam PPJB adalah adanya pencantuman kuasa menjual dihadapan Notaris sebagai pelengkap dari PPJB. Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Pasal 1792 KUHPerdota menyatakan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa selain didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta autentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan. Kuasa untuk menjual masuk ke dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh karena itu, kuasa menjual diperlukan suatu pemberian kuasa dengan adanya klausul yang tegas di dalam aktanya.⁸

Sehubungan dengan kedudukan notaris sebagai pejabat umum yang merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh ketentuan hukum dalam pembuatan akta autentik,⁹ maka berdasarkan ketentuan Pasal 16 UUJN, notaris memiliki 14 (empat belas) kewajiban dalam melaksanakan jabatannya, salah satunya adalah bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Namun praktik kenotariatan baik sebelum maupun sesudah dibentuknya Majelis Pengawas Notaris menunjukkan fakta bahwa kasus atau permasalahan mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik dalam pembuatan perjanjian memang kerap terjadi, baik yang disebabkan karena kelalaian maupun kesengajaan untuk memperoleh keuntungan pribadi yang dilakukan secara sendiri maupun bersama-sama dengan pihak lain. Salah satu ruang lingkup dalam UUJN yang berkaitan

⁷ R. Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta, Pradnya Paramita, 2001), hlm. 340.

⁸ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1796.

⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung, Refika Aditama, 2017), hlm 30.

dengan upaya untuk menjaga pelaksanaan wewenang dan kewajiban notaris adalah diaturnya ketentuan mengenai pengawasan dalam Bab IX yang didalamnya memuat ketentuan mengenai Majelis Pengawas yang dibentuk oleh Menteri Hukum dan HAM yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris yang meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris.¹⁰

Dalam penelitian ini, penulis mengambil salah satu contoh pelanggaran kewajiban bertindak saksama dalam pembuatan PPJB dengan kuasa menjual yang dilakukan oleh Mungki Kusumaningrum, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Kulon Progo yang telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Pengawas Pusat Notaris dalam perkara Nomor 05/B/MPPN/VII/2019. Para pihak dalam perkara ini adalah Yayasan Kesejahteraan Karyawan Angkasa Pura I selaku Pelapor yang memberi tugas kepada Notaris Mungki Kusumaningrum selaku Terlapor untuk melaksanakan jasa pengurusan pembelian tanah seluas 151.850m² yang berlokasi di Dusun Bapangsari, Bagelan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah dengan memegang kuasa menjual atas nama Agung Soenaryo.

Secara umum kasus tersebut menunjukkan fakta bahwa akta PPJB yang dibuat oleh Notaris Mungki Kusumaningrum tidak memiliki kepastian hukum dan mengandung cacat hukum karena tidak mengindahkan kewajiban untuk bertindak saksama dan tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam UUJN serta ada motif dipaksakan dimana dalam akta tersebut tidak menyebutkan objek/lokasi lahan maupun luas lahan. Notaris Mungki Kusumaningrum tidak memuat legalitas kepemilikan lahan secara jelas dan lengkap, serta adanya ketidakjelasan mengenai legalitas kuasa penjual lahan karena tidak mendapatkan kuasa secara langsung dari pemilik lahan, melainkan bertahap melalui dukuh setempat. Berdasarkan hal tersebut atas dasar adanya laporan dari Pelapor ke Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Kulon Progo dan usulan dari Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, maka Majelis Pengawas Pusat Notaris telah memeriksa Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan menjatuhkan putusan Nomor 05/B/MPPN/VII/2019 yang dalam amarnya menyatakan menguatkan Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 04/Pts/Mj.PWN.Prov.DIY/V/2018 tanggal 7 Mei 2018 dan menjatuhkan sanksi Pemberhentian Sementara selama 3 (tiga) bulan terhadap Notaris Mungki Kusumaningrum karena melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN serta melanggar ketentuan Pasal 38 ayat (3) huruf b UUJN karena dalam membuat PPJB tidak disertai legal standing pihak kuasa penjual.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti pada penelitian tesis ini mengangkat judul “Jenis Norma dan Sanksi Terhadap notaris yang melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Ps. 67 ayat (1) dan ayat (2).

jual beli dengan kuasa menjual (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 05/B/MPPN/VII/2019).”

2. Pokok Permasalahan

Peneliti mengemukakan 2 (dua) pokok permasalahan yang dibahas, yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana peran notaris dalam melahirkan keabsahan perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa menjual?
2. Bagaimana tanggung jawab notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa menjual?

3. Sistematika Penelitian

Untuk memberikan gambaran secara jelas mengenai bentuk penelitian secara menyeluruh, penelitian ini terdiri atas 5 (lima) bab dengan uraian sebagai berikut:

- a. Bab I Pendahuluan berisi latar belakang masalah yang menjadi pokok penelitian dalam tesis ini untuk memberikan gambaran umum mengenai alasan peneliti dalam menentukan judul, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, definisi operasional, dan sistematika penelitian;
- b. Bab II mengenai Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelanggaran Dalam Jabatan. Bab ini bersifat teoritis yang digunakan untuk menelaah bahan-bahan penelitian guna menjawab permasalahan hukum. Bab ini menguraikan tanggung jawab notaris dari sisi hukum administratif, hukum perdata dan hukum pidana;
- c. Bab III mengenai Peran Notaris Dalam Melahirkan Keabsahan Akta. Bab ini menguraikan tentang wewenang dan kewajiban notaris sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa Menjual agar melahirkan suatu akta yang sah dan otentik untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak;
- d. Bab IV mengenai Analisis Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 05/B/MPPN/VII/2019. Bab ini berisi analisis terhadap kasus yang peneliti jadikan sebagai studi untuk menguraikan jenis norma dan sanksi yang dapat dijatuhkan kepada notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa menjual. Bab ini merupakan bagian terpenting dimana peneliti berusaha melakukan analisis kasus dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta hal-hal teoritis yang diuraikan pada Bab II dan Bab III; dan
- e. Bab V yaitu Penutup, yang merupakan bagian akhir penelitian ini. Bab ini berisikan kesimpulan dan saran. Terakhir penelitian tesis ini dilengkapi dengan daftar pustaka,

B. PEMBAHASAN

1. Peran Notaris dalam Melahirkan Keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual

Bahwa setelah penulis memperhatikan dan memahami kasus posisi dalam perkara ini, sebelum adanya pembuatan PPJB Nomor 075 tertanggal 10 November 2016 dan PPJB Nomor.. tertanggal 22 Desember 2016, terlebih dahulu dilaksanakan pembuatan akta kuasa menjual Nomor 072, antara Pak Subagyo (Kepala Dukuh) selaku pemberi kuasa dan Agung Soenaryo selaku penerima kuasa. Akta kuasa menjual dibuat sebagai dasar untuk memudahkan proses jual beli atas tanah yang bersertipikat hak milik seluas 151.850m² dan 100.000m² dengan total 251.850m² yang berlokasi di Desa Bapangsari, Kecamatan Bagelan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah, untuk selanjutnya untuk dibuatkan PPJB antara YAKKAP I selaku pembeli dan Agung Soenaryo selaku kuasa dari penjual dihadapan Notaris Mungki Kusumaningrum, S.H., PPAT di Kabupaten Kulon Progo.

Perumusan masalah penulis mengenai bagaimana peran notaris, maka peran merupakan aspek yang terkait dengan suatu kedudukan dan kewajiban notaris sebagai pejabat umum yang apabila notaris melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka berarti notaris tersebut telah menjalankan suatu peran atau suatu fungsi. Peran dan kewajiban merupakan 2 (dua) hal yang tidak dapat dipisahkan dan saling berkaitan satu sama lain karena hakekatnya peran dapat dirumuskan sebagai suatu rangkaian perilaku tertentu yang ditimbulkan oleh suatu jabatan tertentu. Selanjutnya penulis akan menguraikan analisis antara peran atau kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh Notaris dengan fakta hukum yang ditemukan dalam Putusan MPPN untuk mengetahui bentuk pelanggaran apa saja yang dilakukan.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam bab sebelumnya bahwa Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang paling sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari. berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdato Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Ketentuan Pasal 1457 KUHPerdato menegaskan bahwa jual beli harus dilakukan oleh dua pihak. Tanpa adanya dua belah pihak dalam perjanjian maka tidak akan pernah dapat dikatakan suatu perjanjian.

Penggambaran lebih jelas mengenai maksud Pasal 1457 KUHPerdato adalah pihak penjual haruslah mempunyai hubungan kepemilikan sebelumnya dengan benda yang akan dijual atau dialihkan kepada pihak pembeli. Tanpa adanya status kepemilikan yang jelas dari pihak penjual, maka pihak penjual tidak dapat sah menjual benda tersebut dikarenakan benda tersebut tidak pernah menjadi miliknya. Sehingga orang yang berhak menjual tanah adalah pemilik tanah itu. Pemilik dapat bertindak sendiri atau mewakilkan dirinya dengan memberi kuasa kepada orang lain.

Pemberian kuasa menurut Pasal 1792 KUH Perdata, Terkait pemberian kuasa untuk memindahtangankan benda, maka pemberian kuasa tersebut harus dilakukan oleh pemilik benda itu. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1796 ayat (2) KUH Perdata yaitu "Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas"

Kuasa menjual sebagai kuasa khusus secara tegas dan tertulis

menyatakan untuk menjual obyek tertentu, karena kuasa lisan tidak dapat dijadikan dasar dalam jual beli tanah.¹¹ Begitupun kuasa yang dibuat di bawah tangan apabila tidak di legalisasi oleh pejabat yang berwenang maka tidak dapat dipakai sebagai dasar kuasa untuk melakukan jual beli tanah.¹²

Menurut Herlien Budiono, salah satu unsur dari pemberian kuasa adalah perjanjian, sehingga untuk pemberian kuasa haruslah dipenuhi syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian.¹³ Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. mengenai suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Syarat pertama, mengenai sepakat mereka yang mengikatkan diri, Dalam kasus ini, Agung Soenaryo sebagai kuasa menjual yang diberikan kuasa oleh kepala dukuh daerah lahan tersebut dengan akta notariil, yang mana kepala dukuh tersebut juga diberikan kuasa secara lisan oleh para pemilik tanah tersebut, sehingga pembuatan akta kuasa menjual tersebut didasarkan atas mata rantai yang cacat. berdasarkan Pasal 1322 KUH Perdata dalam hal ini terdapat kekhilafan mengenai orangnya (*error in persona*) yaitu kesesatan mengenai diri orang yang menyetujui atau menandatangani perjanjian, seharusnya yang memberikan kuasa dengan akta autentik adalah para pemilik tanah langsung kepada kuasa menjual tersebut. Sehingga dalam kasus ini, Akta Kuasa Menjual Nomor 072 dinyatakan tidak terdapat kesepakatan bebas dari kedua belah pihak, sehingga tidak memenuhi syarat sepakat dalam perjanjian.

Syarat kedua, Mengenai kecakapan untuk membuat perjanjian, Pasal 1330 KUHPer mengatur bahwa orang yang cakap untuk membuat perjanjian yaitu orang yang telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, kecakapan dalam banyak hal berhubungan dengan kewenangan bertindak dalam hukum. Kewenangan bertindak berkaitan dengan kapasitas seseorang yang bertindak atau berbuat dalam hukum. Orang yang cakap untuk bertindak dalam hukum, belum tentu berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Dalam kasus ini, Soebagyo (kepala dukuh) dan agung soenaryo adalah orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum karena ia telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Akan tetapi, kepala dukuh memberikan kuasa kepada Agung Soenaryo untuk mengalihkan hak atas tanah yang bukan miliknya. Kedudukan kepala dukuh dalam hal ini adalah sebagai pemberi kuasa, namun kepala dukuh

¹¹ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, cet. 3, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 6.

¹² Frans Setyo, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta, Visimedia, 2009), hlm.13.

¹³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kesatu, cet. 4, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 54.

bukanlah orang yang berwenang untuk melakukan perbuatan pemberian kuasa atas tanah tersebut kepada Agung Soenaryo, karena kepala dukuh tidak mempunyai kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum atas objek sengketa tersebut. Dengan kata lain, pemberian kuasa menjual atas tanah dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai kewenangan bertindak, sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor 072 tidak memenuhi syarat cakap yang diperuntukkan untuk sahnya suatu perjanjian.

Syarat ketiga, mengenai suatu hal tertentu membahas tentang objek dalam perjanjian. Objek dalam pemberian kuasa harus jelas dan ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian dan apa yang diperjanjikan dalam perjanjian harus jelas sehingga tidak akan menimbulkan perselisihan di masa mendatang. Penulis menganalisa objek yang diperjanjikan dalam Akta Kuasa Menjual Nomor .. tersebut adalah kuasa untuk menjual hak atas suatu tanah seluas 25 ha. Oleh karena itu, Akta Kuasa Menjual Nomor 072 telah memenuhi syarat suatu hal tertentu dari perjanjian.

Syarat keempat, mengenai suatu sebab yang halal, Dalam kasus ini, perbuatan pemberian kuasa untuk menjual hak atas tanah bukanlah suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan, sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor 072 tersebut tidak melanggar syarat sebab yang halal dalam sahnya suatu perjanjian.

Berdasarkan penjelasan tersebut mengenai syarat sahnya perjanjian, dapat disimpulkan bahwa terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 072 tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian karena melanggar syarat kesepakatan dan kecakapan. Dengan demikian, pihak yang berkepentingan dapat meminta kepada pengadilan untuk membatalkan Akta Kuasa Menjual Nomor 072 tersebut, dan pemberian kuasa tersebut baru dianggap tidak sah setelah Akta Kuasa Menjual Nomor 072 dibatalkan oleh pengadilan.

Suatu akta otentik dibuat oleh Notaris untuk memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Dengan demikian diharapkan bahwa keberadaan akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak serta menjauhkan dari terjadinya sengketa. Mengingat fungsi Notaris adalah sebagai Pejabat Umum yang membuat alat bukti tertulis berupa akta autentik. Melalui akta autentik dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban subjek hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata, “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Kemudian UUJN sebagai *lex specialis* dalam Pasal 1 angka 7 menyatakan “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.” Kewenangan Notaris/PPAT berkaitan dengan pejabat yang mengurus masalah akta otentik dibidang pertanahan tidak lain adalah untuk membuat akta-akta otentik sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum mengenai beralih atau dialihkannya hak atas tanah tertentu. Pasal 15 ayat (1) UUJN memberikan batasan wewenang kepada Notaris dalam membuat akta autentik.

Akta autentik sebagai produk hukum dari Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) UUJN terdiri atas awal Akta atau kepala Akta, badan Akta, dan akhir atau penutup Akta. Menurut penulis, ketiga bagian dalam suatu akta tersebut memiliki kedudukan yang sama penting, khususnya bagian awal akta dan badan akta. Namun tidak serta merta bagian lain tidak penting dan dapat disimpangi dari ketentuan undang-undang yang berlaku. Hal ini dikarenakan jiwa suatu akta berada pada kebenaran secara *de facto* maupun *de jure*. Jika suatu awal akta dinilai salah secara *de facto* dan/atau *de jure*, maka suatu akta otentik tersebut dapat dibatalkan bahkan dapat menimbulkan suatu sengketa dikemudian hari.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Kewenangan yang melekat pada jabatan Notaris untuk dapat mengakomodir segala perbuatan hukum yang dalam hal ini akta perjanjian pengikatan Jual Beli. Sehingga, peran dan tanggung jawab Notaris dalam hal ini harus membuat akta sesuai dengan bentuk yang telah diatur oleh undang-undang untuk menjamin keabsahan suatu akta tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan salah bentuk perikatan yang berasal dari perjanjian, dan lahir dari adanya sepakat diantara para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber perikatan yang penting karena melalui perjanjian para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan dengan batasan yang tidak dilarang oleh Undang-undang, berlawanan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli untuk memenuhi unsur-unsur yang diharuskan ada dalam jual beli telah dilaksanakan seutuhnya. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*),¹⁴ sehingga Akta Jual Beli dapat dibuat oleh para pihak.

Dalam menentukan keabsahan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli hak atas tanah di Indonesia. Hal ini berbeda dengan Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang telah mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai ketentuan umum.

Apabila PPJB dalam kasus ini ditinjau berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, maka dapat disimpulkan bahwa PPJB tersebut tidak memenuhi syarat subjektif sahnya perjanjian mengenai kecakapan untuk membuat perjanjian karena pihak penjual tidak memiliki kewenangan melakukan perbuatan hukum dalam akta. Sehingga konsekuensinya akta dapat dibatalkan oleh pihak yang berkepentingan atau dirugikan.

Kemudian untuk lebih memastikan keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut dapat dianalisis berdasarkan aspek materiil dalam peralihan hak atas tanah yang ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/SIP/1970 yang menyebutkan:

¹⁴ Mariam Darus Badrul Zaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya Cet 2*, (Bandung, Alumni, 1996), hlm. 92.

“Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (*materiele handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut”

Berdasarkan yurisprudensi tersebut maka sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, dan bukan syarat formil yang diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 (sekarang PP No. 24 Tahun 1997). sedangkan yang merupakan syarat materiil adalah:¹⁵

1. Penjual berhak menjual hak atas tanah yang bersangkutan;
2. Pembeli berhak membeli hak atas tanah yang bersangkutan;
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
4. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Syarat pertama mengenai penjual berhak membeli hak atas tanah yang bersangkutan. Agung soenaryo selaku pihak kuasa dari penjual tidak mendapatkan kuasa secara langsung dari pemilik tanah untuk melakukan jual beli, melainkan bertahap, dimana warga pemilik tanah memberi kuasa lisan kepada dukuh setempat dan kemudian dukuh setempat memberi kuasa kepada Agung Soenaryo secara notariil yang dibuat dengan akta notaris Mungki Kusumaningrum. Jadi dengan kata lain, *legal standing* kuasa penjual atas tanah cacat hukum, karena adanya mata rantai yang cacat, dimana para pemilik tanah hanya memberi kuasa lisan kepada dukuh setempat, sedangkan untuk menguasai barang tidak bergerak secara yuridis harus dibuat secara notariil antara pemilik lahan dan penerima kuasa. sehingga dalam kasus ini pihak kuasa penjual tersebut tidak berhak dan tidak memiliki kewenangan untuk mewakili para pihak atas tanah untuk melakukan perbuatan hukum.

Syarat kedua mengenai Pembeli berhak membeli hak atas tanah yang bersangkutan, YAKKAP I selaku pembeli adalah sebuah badan hukum berbentuk Yayasan yang berkedudukan di Indonesia, yang berhak untuk membeli hak atas tanah di wilayah Negara Republik Indonesia. Sehingga syarat ini telah terpenuhi.

Syarat ketiga, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum, dalam kasus ini dinyatakan bahwa objek jual beli dalam PPJB terdiri dari 25 ha yang terdiri dari puluhan sertifikat tanah dalam bentuk hak milik, maka boleh diperjualbelikan menurut hukum, Sehingga syarat ketiga ini telah terpenuhi.

Syarat keempat, mengenai tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa, dalam kasus ini dinyatakan bahwa tidak adanya penyertaan surat keterangan bebas sengketa atas setiap tanah yang ingin diperjualbelikan. Sehingga syarat keempat belum terpenuhi.

¹⁵ Arie Sukanti Hutagalung, *et al.*, asas-asas hukum agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012), hlm. 100.

Berdasarkan keempat syarat tersebut tidak terpenuhinya salah satu syarat materil mengakibatkan peralihan hak atas tanah menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Maka dapat disimpulkan bahwa pengikatan jual beli tersebut tidak memenuhi 2 (dua) syarat materil yang menyebabkan perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum. Sehingga, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 075 tertanggal 10 November 2016 untuk tanah seluas 15 Ha dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor... tertanggal 22 Desember 2016 untuk tanah seluas 10 Ha berubah menjadi akta dibawah tangan.

Berdasarkan analisis penulis menyimpulkan bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya salah satu kewajiban Notaris dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN *juncto* Pasal 3 huruf d Kode Etik Notaris ialah notaris wajib bertindak saksama. Hal ini dikarenakan Notaris merupakan pihak yang memiliki peran penting dalam menentukan perbuatan hukum para pihak dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak. Penentuan tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan dan memperhatikan semua dokumen yang dilampirkan, diperlihatkan dan keterangan yang disampaikan oleh para pihak kepada notaris. Apabila notaris merasa ada yang kurang dan/atau tidak sesuai, maka notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum kepada penghadap sehubungan dengan pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN.

Berdasarkan Pasal 16 (1) huruf e *Juncto* Pasal 47 UUJN mengenai pembuatan akta kuasa menjual dan akta Perjanjian pengikatan Jual Beli, Notaris dalam tugasnya wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, namun Notaris juga diperbolehkan untuk menolak apabila memiliki alasan tertentu, dalam kasus ini Notaris seharusnya dapat menolak melayani pembuatan akta kuasa menjual dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah jelas tidak memenuhi syarat subjektif sahnya suatu perjanjian.

2. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual

Tanggung jawab notaris sebagai profesi, lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya. Tanggung jawab yang dipikul notaris sebagai pemangku kepentingan dalam pembuatan akta autentik adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Apabila terdapat kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terkait akta autentik dapat menyebabkan akta menjadi terdegradasi atau batal demi hukum, maka Notaris harus bertanggungjawab terhadap kerugian yang ditimbulkan akan kesalahannya, jika dan hanya jika dituntut oleh pihak yang merasa dirugikan oleh Notaris tersebut.

Berdasarkan analisis penulis terhadap keberlakuan akta dalam kasus ini, PPJB yang dibuat oleh Notaris Mungki Kusumaningrum menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi 2 (dua) syarat materil jual beli hak atas tanah yaitu pihak kuasa menjual dalam akta PPJB tersebut tidak berhak dan tidak berwenang untuk menjual hak atas tanah serta tanah hak yang bersangkutan tidak diketahui legalitasnya untuk diperjualbelikan.

Akibat dari keberlakuan akta autentik yang menjadi dibawah tangan atau batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut Tanggung jawab notaris secara perdata, pidana ataupun administrasi. Berdasarkan kasus, penulis menganalisis pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, Berikut uraiannya;

Secara perdata, Notaris Mungki Kusumaningrum dalam perbuatannya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan Notaris menimbulkan kerugian kepada pihak dalam akta, dimana pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata di pengadilan negeri setempat kepada Notaris untuk memperoleh ganti rugi.

Berdasarkan analisis penulis, perbuatan Notaris Mungki menimbulkan kerugian kepada pihak YAKKAP I akibat syarat materiil jual beli atas tanah dalam PPJB dengan kuasa menjual tersebut tidak terpenuhi. Sehingga Suatu perbuatan dapat memenuhi kategori sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.

Pada kasus ini, adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Mungki Kusumaningrum atas permintaan YAKKAP I selaku pembeli dan Agung Soenaryo selaku kuasa menjual dari pihak penjual. Akta kuasa menjual tersebut juga dibuat oleh Notaris Mungki dan dijadikan dasar sebagai pihak penjual dalam akta dimana pada faktanya kuasa menjual tersebut cacat yuridis.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum memiliki 4 kriteria sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Perbuatan Notaris Mungki dalam kasus ini telah memenuhi keempat kriteria tersebut diatas karena perbuatan Notaris Mungki telah melanggar kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik notaris. Perbuatan tersebut telah melanggar hak YAKKAP I untuk mendapatkan objek jual beli dalam PPJB tersebut. Perbuatan tersebut tidak sepatutnya dilakukan notaris yang seharusnya bertindak seksama dan cermat dalam dalam membuat akta autentik untuk menciptakan kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian.

3. Adanya unsur kesalahan dari pelaku.

Unsur kesalahan dari pelaku dalam perbuatan melawan hukum berupa:

- a. Adanya unsur kesengajaan
- b. Ada unsur kelalaian
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti overmacht, tidak waras dan lainnya.

Notaris Mungki Kusumaningrum dalam kasus ini dengan sadar tanpa paksaan atau keadaan memaksa membuat akta kuasa menjual untuk

dijadikan dasar untuk menjadi pihak penjual dalam PPJB. Karena kelalaiannya, notaris Mungki menjadikan seseorang yang tidak memiliki kewenangan atas objek jual beli untuk menjual tanah tersebut.

4. Adanya kerugian bagi korban.

Korban dalam kasus ini adalah YAKKAP I yang mengalami kerugian materiil sebesar Rp 3.100.000.000. (Tiga milyar seratus juta rupiah) yang digunakan sebagai penitipan pembayaran uang pajak dan biaya jasa notaris serta Rp 20.148.000.000 (dua puluh milyar seratus empat puluh delapan juta) untuk biaya pembayaran uang muka pembelian atas objek jual beli dalam PPJB. Kerugian muncul karena uang pajak yang dititipkan tidak pernah dibayarkan dan biaya jasa notaris yang telah dibayar diharapkan dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang diperjanjikan tak kunjung selesai. Kemudian penemuan fakta terhadap penjual tidak memiliki kewenangan hukum terhadap perbuatannya untuk menjual sehingga menimbulkan ketakutan akan risiko yang tinggi dikemudian hari.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Perbuatan Notaris Mungki yang melakukan kesalahan dalam menjadikan seseorang yang tidak berwenang secara hukum untuk menjual hak atas tanah dalam akta PPJB, karena kesalahan tersebut menyebabkan YAKKAP I tidak mendapatkan objek jual beli yang diperjanjikan dalam PPJB dan mengalami kerugian total sebesar Rp. 23.248.000.000,- (dua puluh tiga milyar dua ratus empat puluh delapan juta rupiah).

Penulis juga menemukan penjelasan secara lebih rinci mengenai kasus ini yang mana telah diselesaikan secara keperdataan di pengadilan negeri dengan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Wat, yang mana isi dari pokok perkara ini dirinci sedemikian rupa oleh penulis karena kasus posisinya kurang lebih sama dengan putusan Majelis Pengawas.

Pihak penggugat yaitu YAKKAP I, pihak tergugat Notaris Mungki Kusumaningrum. Objek perkaranya adalah Surat Perjanjian Kerja No. SPK.09/PU.16.08/YAKKAP I/2016 dan addendum SPK No.09/PU.18.04/YAKKAP I/2016, yang mana dalam SPK tersebut tercantum daftar bentuk dan jenis pekerjaan untuk pengurusan pembuatan Akta dari proses PPJB sampai pembuatan Akta Jual Beli. Biaya-biaya untuk pajak dan jasa notaris telah dibayarkan kepada notaris sebelum pengurusan selesai sebesar Rp 3.204.432.533 (tiga milyar dua ratus empat empat ratus tiga puluh dua lima ratus tiga puluh tiga) dan biaya untuk pembayaran jual beli lahan telah dibayarkan 40% dari harga total lahan sebesar Rp 20.148.000.000 (dua puluh milyar seratus empat puluh delapan juta rupiah) diserahkan kepada pihak penjual.

Jatuh tempo untuk menyelesaikan pengurusan tersebut telah lewat 5 (lima) bulan dari batas waktu yang telah ditentukan, penggugat melakukan berbagai upaya untuk meminta pertanggungjawaban dari Notaris tersebut, mulai dari menegur, memberikan surat peringatan, mengunjungi kantor notaris sampai mengirimkan surat somasi, tetapi notaris Mungki tidak bisa ditemui dengan berbagai alasan. Berdasarkan hal tersebut Penggugat menyatakan tergugat telah “Wanprestasi”, akibat cedera janjinya penggugat merasa telah dirugikan oleh

tindakan tergugat, karena tidak bisa melaksanakan tahapan rencana pekerjaan ke tahap selanjutnya. Bahwa berdasarkan pertimbangan hakim dalam pokok perkara mengadili:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa penggugat adalah pihak yang benar dan beritikad baik yang harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan Wanprestasi;
4. Menghukum tergugat mengembalikan uang sebagai biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat sejumlah Rp 3.204.432.533 (tiga milyar dua ratus empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah)
5. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.351.000 (satu juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah)
6. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

Jika dibandingkan mengenai tanggung jawab perdata antara analisis penulis dengan putusan hakim pengadilan negeri, cukup berbeda mengenai jenis perbuatan yang dilanggar, yang mana penulis menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum dan Hakim menyebutkan Wanprestasi. Menurut pendapat penulis, Wanprestasi itu adalah perbuatan yang bersumber dari perjanjian, memang benar adanya SPK menjadi dasar dari gugatan wanprestasi, tetapi harus diingat bahwa notaris itu bukanlah pihak dalam perjanjian, sehingga tidak perlu melakukan perjanjian kerjasama tentang penyediaan jasa-jasa Notaris, tetapi notaris hanya mengkonstantir keinginan para pihak dan menuangkannya dalam akta notaris yang merupakan tugas dan kewajibannya.

Notaris telah disumpah dalam jabatannya untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya yang sudah tertulis dalam UUJN tanpa harus adanya perjanjian khusus antara para pihak untuk melaksanakan pekerjaan tersebut, kewajiban tersebut sudah melekat dalam jabatannya. pelayanan kepada masyarakat wajib diutamakan dan kapan saja bisa dimintakan tanpa harus mengadakan perjanjian baik lisan maupun tulisan, sebagaimana ternyata dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa “dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, terkecuali ada alasan untuk menolaknya.” Sehingga penulis menyatakan Perbuatan Melawan Hukum lebih tepat, karena perikatan antara notaris dengan para penghadap tersebut lahir karena Undang-Undang yang mengaturnya yaitu UUJN bukan berdasarkan perikatan yang berasal dari perjanjian.

Secara pidana, dalam kasus ini tidak terdapat pelanggaran secara pidana namun Notaris sebagai pejabat umum dapat dikenakan sanksi pidana jika dapat dibuktikan di pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja bersama-sama dengan para pihak/penghadap membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain. Notaris seringkali digugat oleh kliennya dan menjadi tergugat atau turut tergugat oleh karena terdapat kesalahan atau merugikan salah satu kliennya. Notaris juga dapat dikenakan sanksi pidana tentang penyertaan bilamana tetap melaksanakan pembuatan akta bagi para pihak walaupun Notaris

telah mengetahui bahwa keterangan yang diberikan adalah keterangan yang tidak sebenarnya.

Secara administratif, Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris mengatur mengenai pertanggungjawaban Notaris apabila Notaris melakukan kesalahan dan/atau kelalaian dalam melaksanakan jabatannya.

Kesalahan Notaris Mungki dalam kasus ini membuat Notaris telah melanggar Pasal 15 ayat (2) e UUN 2014 mengenai memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta telah dilanggar oleh Notaris Mungki. Dalam hal ini, Notaris tidak memberikan pengetahuan dan edukasi mengenai aturan-aturan yang dapat terlanggar apabila tetap melaksanakan pembuatan akta tersebut, yang mana pelanggaran tersebut dapat menyebabkan kerugian pada para pihak. kemudian telah melakukan kesalahan mengenai kedudukan bertindak penghadap yang terdapat dalam ketentuan Pasal 38 ayat (3) huruf b Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana Mungki Kusumaningrum selaku Notaris Kabupaten Kulonprogo mengetahui bahwa salah satu penghadap dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu pihak penjual berdasarkan kuasa menjual dari para pemilik tanah tidak memiliki kewenangan hukum yang sah dalam bertindak selaku kuasa menjual, sehingga akta PPJB tersebut cacat yuridis.

Perbuatan tersebut menyebabkan Notaris Mungki dalam menjalankan jabatannya menjadi tidak amanah, tidak jujur, tidak seksama, tidak mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris selain harus mematuhi ketentuan dalam UUN juga harus taat dan mematuhi ketentuan dalam Kode Etik Notaris. Notaris harus selalu berpegang teguh pada Kode Etik Notaris. Apabila notaris melakukan kesalahan, ia dapat dimintakan pertanggungjawabannya sesuai dengan yang diatur dalam Kode Etik Notaris. Pelanggaran menurut Kode Etik Notaris diatur dalam Pasal 1 angka 9 yang menyatakan bahwa pelanggaran adalah perbuatan yang dilakukan oleh anggota Perkumpulan yang bertentangan dengan Kode Etik dan/atau Disiplin Organisasi.

Pada kasus ini, Notaris Mungki Kusumaningrum sebagai notaris telah melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris yaitu mengenai berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, saksama, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut membuat Notaris Mungki Kusumaningrum dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Notaris.

Berdasarkan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Sesuai Pasal 9 huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris.

Sehingga menurut penulis, sanksi yang diberikan Majelis Pengawas Pusat Indonesia kepada Notaris Mungki Kusumaningrum sudah tepat, yaitu sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (11) huruf b Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan.

Notaris Mungki telah melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris sehingga Majelis Pengawas Pusat Notaris melakukan penjatuhan sanksi terhadap Notaris Mungki. Penjatuhan sanksi oleh Majelis Pengawas Pusat Notaris telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 7 Kode Etik Notaris dan Putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Pusat telah didahului oleh pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Pusat Daerah dan Majelis Pengawas Wilayah.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

Dari pembahasan yang telah diuraikan peneliti diatas, dapat disimpulkan bahwa:

- a. keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa menjual penulis menilai berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sah perjanjian dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual melanggar syarat subjektif, sehingga akta tersebut dapat dibatalkan oleh para pihak yang merasa dirugikan dan mengakibatkan akta terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, kemudian melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 38 ayat (3) huruf b yang mana notaris menjadikan kuasa penjual yang tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum menjadi penghadap dalam akta tersebut. Berdasarkan Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- b. Tanggung jawab Notaris dalam kasus ini dikenakan sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan kode etik oleh Majelis Pengawas Pusat yaitu pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan, yang menurut penulis sudah tepat, namun demikian menurut pendapat penulis dapat juga dikenakan sanksi perdata dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta mengenai Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan kelalaian atau

kesalahan yang dilakukan oleh notaris sehingga menimbulkan kerugian terhadap para pihak berkaitan dengan akta yang dibuatnya.

2. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan sebagaimana telah peneliti sampaikan di atas, peneliti berupaya memberikan saran sebagai berikut:

- a. Notaris dalam menjalankan kewajiban dan wewenangnya harus selalu bertindak seksama dalam melakukan tugasnya sebagai Notaris seperti, selalu memeriksa kebenaran data para pihak, identitas para pihak, keterangan para pihak, kemudian terhadap dokumen-dokumen terkait perjanjian, notaris harus melakukan pengecekan validitas Sertifikat pihak penjual ke kantor Badan pertanahan setempat, harus memintakan surat keterangan bebas sengketa dari pemilik lahan yang diterbitkan kelurahan setempat, harus memintakan legalitas atas lahan yang akan menjadi objek PPJB, dalam kaitannya dengan penggunaan kuasa menjual maka akta kuasa menjualnya harus dengan akta notaris dari pemilik lahan langsung yang nanti akan disertakan dalam minuta akta.
- b. Notaris seharusnya dapat lebih tegas dan profesional dalam melaksanakan pelayanan terhadap masyarakat. Berani menolak pembuatan akta-akta yang dirasa dapat menjadi sengketa dikemudian hari. Tidak hanya mementingkan honor semata tetapi juga harus menjunjung tinggi kredibilitas dan integritas moral sebagai pejabat umum. Lebih baik menjadi notaris yang terkenal teliti dan sukar untuk ditaklukan daripada menjadi notaris yang ramai order tetapi bermasalah dimana-mana. Prinsip-prinsip ini diperlukan dalam melaksanakan pelayanan terhadap masyarakat agar setidaknya meminimalisir untuk melakukan kelalaian atau kesalahan yang dapat merugikan para pihak dan notaris itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

- Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432*
- _____, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 549*
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.*
- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2017.
- Budiono, Herlien, *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi Edisi I No 10, Maret 2004.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2010.
- Prododikoro, R. Wiryono, *Asas-asas Hukum Perjanjian, Cet. VII*, Bandung: Sumur, 1987.
- Subekti, R, *Hukum Perjanjian, cet. 19*, Jakarta: PT. Intermasa, 2002.
- _____, Tjitrosudibio, R, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2001.