

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI YANG DIBUAT BERDASARKAN ATAS KUASA YANG
BERMASALAH**

KARYA ILMIAH



OLEH :

PRIADI DARMAPUTRA, S.H.
NIM 12213042

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2015**

A. Latar Belakang Masalah

PPJB dibuat di hadapan notaris, yang berarti dibuat dalam bentuk akta otentik. Akta menurut Pitlo adalah surat yang ditanda tangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.¹ Akta dalam bentuk surat, yang menunjukkan bahwa akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tulisan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 UU Jabatan Notaris, bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global, sehingga notaris mempunyai peran yang strategis dalam pencapaian kepastian hukum.

Notaris membuat akta dalam bentuk akta PPJB didasarkan atas perjanjian pemberian kuasa, yang berarti terjadi hubungan hukum antara pemberi dengan penerima kuasa didasarkan atas perjanjian sebagaimana pasal 1792 B.W adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Penerima kuasa dalam hal ini pegawai pada suatu perusahaan pengembang dan perjanjian pemberian kuasa ini lazim dijumpai pada perusahaan pengembang. Misalnya pengembang membuat perjanjian pemberian kuasa di hadapan notaris untuk waktu yang tidak terbatas, padahal kuasa berakhir karena salah satu meninggal dunia atau dicabut. Ketika notaris membuat akta PPJB didasarkan akta kuasa yang dibuat di hadapan notaris lain, akan membuat PPJB tanpa harus mengetahui apakah pemberi kuasa telah meninggal dunia. Pada kondisi yang

¹Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, (Alih Bahasa M. Isa Arief), Intermedia, Jakarta, 1986, h. 52.

demikian notaris yang membuat PPJB tidak salah. Pada kasus yang lain akta PPJB yang dibuat di hadapan notaris dipermasalahkan oleh pengembang, karena pengembang merasa tidak pernah menandatangani akta kuasa sebagaimana kasus di bawah ini:

Seorang menghadap notaris dengan berbekal surat kuasa untuk menjual, notaris hanya karena kenal baik dengan penerima kuasa dalam akta tersebut melegalisir akta pemberian kuasa dan kemudian notaris membuat akta PPJB, misalnya Akte Nomor: 28 Tahun 2000 tanggal 13 Nopember 2009, selanjutnya setelah dibuatkan perjanjian ikatan jual beli dan ada jaminan dari notaris bahwa perjanjiannya sudah sah. Bidang tanah dan bangunan tersebut dibeli dengan harga berdasarkan kesepakatan, namun pada saat itu baru dibayar sebagian dan uang tersebut diserahkan seluruhnya pada penerima kuasa selaku penjual.

Kemudian ketika pembeli hendak melunasi kekurangan pembayaran atas tanah dan rumah dan bangunan rumah tersebut pada perusahaan pengembang serta menanyakan surat-surat rumah yang dibelinya dari penerima kuasa dengan membawa akte ikatan perjanjian jual beli dan akte Kuasa yang diterbitkan oleh Notaris barulah pengembang mengetahui bahwa surat kuasa adalah surat kuasa tersebut bermasalah baik isinya maupun tanda tangan yang tertuang dalam kuasa. Akibat tindakan notaries yang membuat akta PPBJ berdasarkan kuasa tersebut baik pengembang maupun pembeli merasa dirugikan akibat diterbitkannya akta kuasa menjual tersebut.

B.Rumusan Masalah

- a. Apakah PPJB yang dibuat di hadapan notaris berdasarkan kuasa yang bermasalah mempunyai kekuatan mengikat?
- b. Apakah notaris bertanggungjawab atas kerugian para pihak dalam PPJB yang dibuat berdasarkan kuasa yang bermasalah ?

C. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam tesis ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif yang merupakan penelitian hukum terhadap peraturan perundang-undangan.

2. Pendekatan Masalah

Masalah dalam tesis ini didekati dengan menggunakan metode *statute approach*, *conseptual approach* dan *case approach*.² *Statute approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan materi yang dibahas. Sedangkan pendekatan secara *conseptual approach* yaitu suatu pendekatan dengan cara membahas pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung. *Case approach* atau pendekatan kasus dalam hal ini kasus yang telah diputus dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

3. Bahan Hukum

Untuk menunjang kelengkapan penulisan tesis ini, bahan hukum yang digunakan terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang menjadi bahan pokok dalam penulisan tesis ini. Bahan hukum tersebut berupa peraturan perundang-undangan, peraturan tentang alat-alat bukti yang terdapat di dalam *B.W.*, maupun dalam UU Jabatan Notaris dan peraturan lain yang terkait dengan materi yang dibahas.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang sifatnya menerangkan bahan hukum primer berupa literatur, karya ilmiah dan lain sebagainya yang berkaitan dengan masalah kenotariatan.

4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan sebagai bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang berupa buku literatur, majalah, surat kabar, serta melalui penjelajahan di internet yang ada kaitan erat dengan persoalan akta di bawah tangan. Setelah itu baru kemudian dilakukan analisa sehingga bisa memperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh mengenai pokok permasalahan yang hendak dibahas, melalui gambaran secara umum tersebut

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 93.

kemudian disimpulkan menjadi khusus untuk menjawab permasalahan yang dibahas.

5. Analisis Bahan Hukum

Langkah pembahasan dilakukan dengan menggunakan penalaran yang bersifat deduktif dalam arti berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundangan-undangan dan literatur, yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus. Pembahasan selanjutnya digunakan penafsiran sistematis dalam arti mengaitkan pengertian antara peraturan perundang-undangan yang ada serta pendapat para sarjana.

D. Pembahasan

1. Kekuatan mengikat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris berdasarkan kuasa yang bermasalah

1.1. Kekuatan Mengikatnya Perjanjian

Perjanjian yang dibuat jika telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang, sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) B.W., menentukan sebagai berikut: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ketentuan pasal 1338 ayat (1) B.W., sebagaimana tersebut di atas terkandung dua hal, yaitu : 1) semua perjanjian yang dibuat secara sah, dan 2) berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ayat (1) B.W., merupakan perwujudan asas kebebasan berkontrak, merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum kontrak/perjanjian, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum, namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.³ Asas kebebasan berkontrak itu sendiri pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran

³ Mariam Darus Badruzaman 1, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996, h. 110.

hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengganggu kebebasan individu.⁴

Asas kebebasan berkontrak ini mempunyai hubungan erat dengan asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) B.W.⁵ Menurut Subekti cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada di muka perkataan perjanjian.⁶ Perkataan “semua” menekankan pada kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian apa saja, dengan bentuk atau format apapun (tertulis, lisan, otentik, non otentik, sepihak serta dengan isi atau substansi sesuai dengan yang diinginkan oleh para pihak, hanya saja ada batasannya yaitu asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.⁷

1.2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) termasuk jenis perikatan yang lahir karena perjanjian di antara perikatan yang lahir karena undang-undang sebagaimana Pasal 1233 B.W. Perjanjian pengikatan jual beli tidak dijumpai dalam B.W, berarti perjanjian pengikatan jual beli merupakan pengembangan asas terbuka Buku III B.W, tentang Perikatan. Asas-asas tersebut, yaitu asas terbuka, asas pelengkap, bersifat konsensual dan bersifat obligatoir.⁸ Asas terbuka (*open system*) memberi kebebasan kepada para pihak dalam membuat perjanjian, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Kebebasan berkontrak tersebut dibatasi tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli, diberi kebebasan dalam membuat perjanjian asalkan tidak dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan ketertiban umum maupun kesusilaan.

Asas pelengkap maksudnya pasal-pasal undang-undang (Buku III) boleh disingkirkan, apabila para pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan

⁴ Agus Yudha Hernoko, *Op. cit.*, h. 93-94.

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 84.

⁶ Subekti 1, *Op. Cit.*, h. 4-5.

⁷ Agus Yudha Hernoko, *Op. cit.*, h. 94-95.

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, h. 84-85.

membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal Buku III B.W. Asas konsensual maksudnya perjanjian itu sendiri ada atau terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Asas konsensual tersebut dijelaskan oleh Subekti sebagai berikut pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan”. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan secara formalitas”.⁹ Yahya Harahap mengartikan perjanjian bersifat konsensual bahwa perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban tersebut. Perjanjian real adalah perjanjian yang terjadinya itu sekaligus realisasi tujuan perjanjian yaitu pemindahan hak.¹⁰

Asas obligatoir maksudnya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (*ownership*). Hak milik baru berpindah apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).¹¹ Yahya Harahap mengemukakan perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban misalnya jual beli, sejak terjadi kesepakatan mengenai harga dan benda, pembeli berhak menerima benda yang dibeli dan berkewajiban membayar harga. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak milik dalam jual beli, hibah, tukar menukar. Sedang dalam perjanjian lainnya hanya memindahkan penguasaan atas benda atau bezit misalnya sewa menyewa dan pinjam pakai.¹²

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk kesepakatan antara penjual dengan pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 ayat (1) B.W. Pada perjanjian pengikatan jual beli pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain yaitu pembeli membayar harga yang telah dijanjikan, menunjukkan bahwa perjanjian jual beli

⁹Subekti 2, *Op. Cit.*, h. 15

¹⁰Yahya Harahap, *Op. Cit.*, h. 227.

¹¹Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, h. 85.

¹²Yahya Harahap, *Loc. Cit.*

itu sendiri belum terjadi, karena baik penjual maupun pembeli masih berjanji mengikatkan diri dari penjual untuk menyerahkan sesuatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga barang.

Perjanjian pengikatan jual beli tersebut mengikat kedua belah pihak sejak tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, sehingga sejak saat itu menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang lebih dikenal dengan prestasi. Prestasi diartikan oleh Abdulkadir Muhammad yaitu “sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan”.¹³ Hak penjual merupakan kewajiban pihak pembeli, sebaliknya kewajiban pembeli adalah hak dari penjual. Pada perjanjian jual beli terjadi pada saat kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayar, sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 B.W, bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli.

1.3. Kewenangan Notaris Membuat Akta PPJB

Kewenangan notaris memnuat akta otentik bersumber dari ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan salinan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. PPJB merupakan akta yang berkaitan dengan perjanjian, yang berarti bahwa notaris mempunyai wewenang membuat akta PPJB.

Pembuatan akta PPJB disyaratkan harus dalam wilayah kewenangan dari

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, h. 17

pejabat umum yang membuat akta itu, artinya tidak boleh dibuat oleh pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan ditempat itu.¹⁴ Dijelaskan oleh Habib Adjie bahwa wewenang notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:

- 1) notaris berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuatnya. Wewenang notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain, atau notaris juga berwenang membuatnya di samping dapat dibuat oleh pejabat lain.
- 2) Notaris berwenang sepanjang mengenai orang (orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris meskipun dapat membuat akta untuk setiap orang, tetapi agar menjaga netralitas notaris dalam pembuatan akta. Batasan yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 52 UUJN bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu . kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Ketentuan sebagaimana di atas tidak berlaku, apabila orang tersebut kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan di hadapan Notaris, persewaan umum, atau pemborongan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris.
- 3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Pembuatan akta itu harus dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta itu, artinya tidak boleh dibuat oleh pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan ditempat itu. Perihal notaris sebagai pejabat umum membuat akta di tempat atau di wilayah kerjanya. Di dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN disebutkan bahwa notaris dilarang

¹⁴Wawan Setiawan, Komentar dan Tantangan terhadap Kedudukan dan Keberadaan Notaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum Indonesia, *MEDIA NOTARIAT*, Majalah Triwulan, Ikatan Notaris Indonesia, No. 12-13 Tahun IV, Oktober, 1989. h. 76.

menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya. Mengenai wilayah jabatan notaris, Pasal 18 UUJN menentukan bahwa notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

- 4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau berhalangan sementara untuk menjalankan tugas jabatannya, agar tidak terjadi kekosongan dapat menunjuk notaris pengganti.¹⁵

Akta yang dibuat di hadapan notaris tidak cukup memenuhi bentuk dan sifat akta sebagaimana tertuang dalam Pasal 38 UUJN sebagai persyaratan akta otentik, melainkan akta tersebut juga harus dibuat didasarkan atas prosedur atau proses pembuatan akta, agar akta tersebut sah sebagaimana akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Prosedur pembuatan akta yang dibuat di hadapan notaris menurut Habib Adjie diawali dari proses sebagai berikut:

- 1) Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris.
- 2) Menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya jawab)
- 3) Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- 4) Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- 5) Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
- 6) Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas

¹⁵Habib Adjie 2, *Op. Cit.*, h. 66-70.

jabatan notaris.¹⁶

Rangkaian proses pembuatan akta sebagaimana tersebut di atas dalam upayanya untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dengan harapan agar akta yang dibuat notaris tidak bermasalah di kemudian hari.

Di dalam pembuatan akta PPJB berdasarkan atas surat kuasa, notaris perlu mengenal penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris, bagi notaris yang perlu diketahui adalah mengenai kemungkinan masih berlakunya surat kuasa tersebut, mengingat dalam praktik pengembang memberikan kuasa menjual kepada karyawannya berlangsung untuk waktu yang lama, sehingga notaris sebelum membuat akta PPJB perlu mengetahui lebih dahulu masa berlakunya akta. Demikian halnya dengan kecakapan bertindak dalam hukum yakni pembuatan surat kuasa, pemberi kuasa dalam perusahaan pengembang adalah orang yang mempunyai kewenangan di antaranya direksi dari pengembang jika perusahaannya dalam bentuk perseroan terbatas, notaris harus mengetahui terlebih dahulu apakah pemberi kuasa masih mempunyai wewenang untuk memberikan kuasa.

Menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya jawab), notaris terlebih dahulu menanyakan kepada penerima kuasa sebagai salah satu pihak dalam PPJB mengenai masa berlakunya kuasa dan kepada pembeli melalui PPJB untuk terlebih dahulu menghubungi pengembang yang membangun dan menjual rumah beserta bangunan mengenai kebenaran kuasa tersebut.

Dijelaskan lebih lanjut oleh Habib Adjie bahwa dalam memeriksa notaris yang berkaitan dengan akta yang dibuat atau dibuat oleh notaris yang bersangkutan, parameternya harus pada prosedur pembuatan akta notaris, dalam hal ini sebagaimana dalam UUJN.¹⁷ Jika semua prosedur sudah dilakukan, maka akta yang bersangkutan tetap mengikat mereka yang membuatnya di hadapan notaris.

¹⁶ Habib Adjie, *Menjalin Pemikiran-Pendapat tentang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, h. 131.

¹⁷ *Ibid.*

Notaris melakukan pengenalan terhadap para penghadap sesuai dengan Pasal 39 ayat (2) UUJN bahwa penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya. Dijelaskan oleh Andi Prayitno mengenai perlunya mengenal para penghadap bahwa notaris pertama-tama harus dapat menilai penghadap/pihak apakah penghadap/pihak cakap dan berwenang serta tidak termasuk dilarang oleh hukum yang berlaku.¹⁸

Cakap artinya memenuhi Pasal 1330 *B.W* tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah Orang-orang yang belum dewasa; Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan. Berwenang artinya orang yang menghadap akan membuat akta untuk kepentingan Dirinya sendiri; Selaku kuasa dari seseorang; atau Selaku kuasa dalam jabatan (direktur, ketua, wali orangtua) atau kedudukan (wali pengawas, pengganti/substansi, curator) tidak termasuk yang dilarang artinya penghadap/pihak tersebut bukan dirinya sendiri, isterinya atau keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun kuasanya.

Menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya jawab) merupakan perwujudan dari Pasal 38 ayat (3) UUJN bahwa notaris menanyakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan. Mengenai hal ini Andy Prayitno mengemukakan bahwa pihak-pihak yang berkepentingan mengutarakan maksud dan tujuannya.¹⁹ Notaris harus mampu melihat maksud dan tujuan pihak-pihak tersebut membuat akta serta perbuatan hukum ini atas dasar kesepakatan yang tulus bukan ada unsur keterpaksaan, sebagaimana tertulis dalam Pasal 1321 *B.W.*, “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

Isi atau materi dari akta, notaris harus bertanggung jawab bukan hanya merelatif dalam arti menuruti kehendak pihak yang memerlukan jasa notaris tetapi

¹⁸AA Andi Prayitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, PMN, Surabaya, 2010, h. 60.

¹⁹ *Ibid.*

notaris harus menggunakan logika hukum (kewajaran), disini peranan notaris sangatlah penting. Notaris harus menguasai peranannya, mampu mengarahkan isi akta agar sesuai dengan kenyataan dan tidak berbenturan dengan Undang-undang, hukum adat dan budaya sebagaimana dalam Pasal 1337 B.W., bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.

Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut. Mengenai notaris melakukan bukti surat berkaitan dengan keinginan penghadap, Andy Prayitno mengemukakan bahwa apabila maksud dan tujuan pembuatan akta tidak melanggar hukum, ideology, adat istiadat, budaya maka ditindak lanjuti dengan meminta kelengkapan data/dokumen baik asli maupun kebenarannya. Data pendukung atau dokumen dimaksud antara lain identitas diri, status kependudukan, surat perijinan, surat kepemilikan dan lain-lain, yang harus dicermati dengan teliti keabsahannya. Kemungkinan akibat hukumnya juga harus diterangkan secara jelas dan tegas.

Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut berkaitan dengan kewajiban notaris memberikan penyuluhan hukum sebagaimana Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, bahwa notaris mempunyai wewenang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Dengan penyuluhan hukum tersebut apabila notaris menganggap perlu dan setelah pihak mengerti dan memahami keterangan dan notaris dan pihak menyatakan setuju atau semupakat, maka dengan segera notaris menyiapkan minuta aktanya, memerlukan waktu yang lamanya tergantung pada situasi dan kondisi bisa sesaat kemudian juga bisa beberapa hari.

Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta yang merupakan kewajiban notaris sebagaimana Pasal 16 UUJN. Mengenai hal ini Andy Prayitno mengemukakan bahwa minuta akta siap, di hadapan pihak dan saksi-saksi dibacakan, diterangkan sekali lagi, kemungkinan ada pembetulan dari pihak/penghadap. Setelah penghadap/pihak menerima, mengetahui, mengerti, memahami dan setuju atas apa yang direlatir dalam minuta akta oleh notaris maka

dengan segera minuta akta itu diparaf/dibubuhi cap empat jari tangan bila ada perbaikan (*renvoi*) dan ditandatangani/dibubuhi cap empat jari tangan berturut-turut oleh pihak/penghadap saksi-saksi dan terakhir notaris.²⁰

Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris, hal kewajiban notaris tidak lepas dari kewajiban notaris dalam menjalankan jabatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 UUJN, yakni selain kewajiban yang harus dipenuhi disertai dengan akibat hukum atas akta yang dibuat serta sanksi jika notaris dalam menjalankan kewajibannya tersebut tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.

2. Tanggung gugat notaris atas kerugian para pihak dalam PPJB yang dibuat berdasarkan kuasa yang bermasalah

Mengenai tanggungjawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil dibedakan oleh Nico menjadi 4 (empat) poin, yaitu:

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran akta yang dibuatnya
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran akta yang dibuat
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan UUJN;
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.²¹

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum. Konstruksi yuridis mengenai perbuatan melawan hukum ini memang memiliki jangkauan yang begitu luas sehingga memungkinkan untuk menjangkau perbuatan apapun asalkan merugikan pihak lain dan kerugian tersebut memiliki hubungan kausalitas dengan perbuatan apapun tersebut.

²⁰ *Ibid.*, h. 61.

²¹ Nico, *Tanggung jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003

Notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban berupa ganti kerugian yang diderita oleh pembeli dan direktur pengembang atas dasar telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni melakukan perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 B.W. Notaris dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena melakukan perbuatan bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, yakni membuat akta tidak sesuai dengan bentuk dan sifat akta dan membuat akta tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta di antaranya tidak melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris, tidak menanyakan keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya jawab) dan seterusnya. Sehingga akta yang dibuat oleh notaris tidak sesuai dengan keinginan maupun kemauan para pihak, sehingga para pihak merasa dirugikan dan bertindak tidak jujur dan berpihak pada salah satu.

notaris yang telah membuat akta yang tidak sesuai dengan prosedur dengan cara membuat akta PPJB didasarkan atas surat kuasa bermasalah di mana hal tersebut melanggar ketentuan dalam UUJN, maka akta tersebut termasuk dalam kategori memasukan keterangan palsu, sehingga menjadikan akta cacat hukum. Jadi apabila keterangan palsu dalam akta tersebut dibuat oleh notaris, maka notaris yang telah membuat akta yang tidak sesuai dengan prosedur, maka yang dipidana sebagai tindak pidana membuat surat palsu adalah notaris yang bersangkutan. Supaya dapat dihukum menurut Pasal 263 KUHP, maka pada waktu memalsukan surat tersebut harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat tersebut seolah-olah keterangan dalam surat tersebut adalah asli. Dalam kasus ini notaris tidak memalsu akta PPJB, namun dasar terbitnya akta PPJB adalah surat kuasa bermasalah. Pihak yang dapat dihukum menurut pasal ini tidak saja “memalsukan” surat (ayat 1), tetapi juga “sengaja mempergunakan” surat palsu (ayat 2). “Sengaja” maksudnya, bahwa orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar-benar, bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tahu akan hal itu, ia tidak dihukum. Sudah dianggap sebagai mempergunakan, ialah misalnya : menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu ditempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan. Dalam hal menggunakan surat

palsu inipun harus pula dibuktikan, bahwa orang itu bertindak seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, demikian pula perbuatan itu harus dapat mendatangkan kerugian.

Penggunaannya itu harus dapat mendatangkan kerugian. “Dapat” maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul sudah ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup, yang diartikan dengan “kerugian” disini tidak saja hanya meliputi kerugian materiil, akan tetapi juga kerugian dilapangan kemasyarakatan, kesusilaan, kehormatan dan sebagainya.

Berkaitan dengan pertanggungjawaban notaris sebagai pejabat umum maka sesungguhnya notaris bila melakukan tindak pidana dapat dikenakan tuntutan pidana berdasarkan Pasal-pasal yang berhubungan dengan pemalsuan surat maupun Pasal-pasal lain yang berkaitan dengan tugas jabatannya sebagai notaris. Konsekuensi atas berlakunya Pasal dalam KUHP ini adalah notaris dapat dikenai pidana dan juga dapat dijatuhi hukuman pidana tidak sekedar sanksi yang telah diterangkan dalam UUJN.

Dalam hal ini Pasal 266 ayat (1) KUHP mengatur bahwa Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun. Adapun Pasal 266 ayat (2) KUHP menyatakan Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Tanggung jawab dalam kaitannya dengan kewajiban notaris dalam menjalankan jabatannya didasarkan atas ketentuan Pasal 16 UUJN. Notaris yang membuat akta PPJB, sebelumnya tidak mengenal pihak penghadap dalam hal ini pihak pemberi surat kuasa, yang berarti bahwa notaris tidak membacakan akta karena memang penghadapnya dalam hal ini direktur pengembang tidak dikenal oleh notaris. Tindakan notaris membuat akta PPJB berdasarkan atas surat kuasa

bermasalah, berarti tidak memenuhi kewajibannya sebagai notaris dalam membuat akta karena tidak jujur dan berpihak sebagaimana Pasal 16 ayat (1) UUJN.

Berdasarkan ketentuan pasal sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa suatu akta yang dibuat di hadapan notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum merupakan hal-hal yang bersifat teknis dan formal serta merupakan standar yang harus dimengerti sepenuhnya oleh notaris. Ketidapahaman ataupun kelalaian terhadap hal tersebut menyebabkan notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atau kesalahannya sehingga pihak yang menderita kerugian memiliki alasan yuridis untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.

Ketentuan normatif ini mengatur notaris agar notaris dalam menjalankan profesinya selalu terkontrol dengan formalitas yang telah digariskan. Artinya tuntutan profesi notaris lebih merujuk pada bentuk dari akta yang dihasilkan bukan substansi (materi) akta. Materi akta dan tanggung jawab atas isinya berada di pundak para pihak yang mengadakan perjanjian. Namun terkadang dalam suatu akta memuat konstruksi-konstruksi hukum tertentu dalam konstelasi hukum perjanjian yang barangkali dilanggar oleh para pihak. Mengenai hal ini notaris berkewajiban untuk mengingatkan atau memberitahu kepada para pihak bahwa perbuatannya bertentangan dengan hukum yang berlaku.

E. Penutup

1. Kesimpulan

- a. Keabsahan PPJB yang dibuat di hadapan notaris berdasarkan kuasa yang bermasalah, bahwa akta PPJB dibuat didasarkan atas surat kuasa untuk menjual. Surat kuasa untuk menjual tersebut adalah surat kuasa bermasalah karena pemberi kuasa tidak pernah menandatangani akta kuasa. Mennual yang didasarkan atas kuasa bermasalah maka penjual tidak mempunyai hak untuk menjual karena bukan pemilik sah dari obyek jual beli, maka jual beli tersebut adalah batal, dan batal dengan sendirinya tanpa harus meminta

pembatalan atas PPJB tersebut, namun dengan batalnya jual beli merugikan pihak pembeli.

- b. Notaris bertanggungjawab atas kerugian para pihak dalam PPJB yang dibuat berdasarkan kuasa yang bermasalah, karena notaris telah membuat akta jual beli tidak dilakukan sesuai dengan prosedur pembuatan akta otentik. Notaris seharusnya tidak membuat akta PPJB jika sebelum membuat akta menanyakan mengenai keabsahan akta kuasa tersebut berkaitan dengan masa berlakunya akta kuasa yang biasanya dibuat untuk waktu yang lama atau kewenangan direktur atau direksi yang menandatangani akta tersebut tersebut karena jika direksi sudah tidak menjabat, maka akta kuasa tersebut adalah batal.

2. Saran

- a. Hendaknya pengembang dalam membuat kuasa menjual tidak untuk batas waktu yang lama untuk menghindari batasan waktu dan dari kemungkinan pemberi kuasa tidak lagi menjabat sebagai direksi yang mempunyai kewenangan membuat akta kuasa.
- b. Hendaknya notaris dalam membuat akta terlebih dahulu mengenal pihak-pihak agar terhindar dari kemungkinan akta bermasalah dan berakibat timbulnya tanggungjawab atas kerugian para pihak dalam PPJB yang dibuat berdasarkan kuasa yang bermasalah.

DAFTAR BACAAN

Buku-Buku:

Harahap, Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2001.

Hernoko Agus Yudha, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Mulyadi, Kartini, Gunawan Wijaya, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Niewenhuis, J.H. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Terjemahan Djasadin Saragih), Surabaya 1985.

Pitlo, A, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, (Alih Bahasa M. Isa Arief), Intermasa, Jakarta, 1986.

Prayitno, Roesnastiti, "Tugas dan Tanggung gugat Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta", *Media Notariat* No. 12-13 Tahun IV, Oktober 1998.

Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1991.

_____, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Sumur Bandung, 1991.

Satrio, J. *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992.

_____, *Aspek-Aspek Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1996.

Syahrani, Riduan, *Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Umum*, Pustaka Kartini, Jakarta, 1988.

Tan Kie Thong, *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Hoeve, Jakarta, 2007.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Burgerlijk Wetboek, Staatsblad 1847 Nomor 23.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

