

BAB III

BENTUK SANKSI BAGI NOTARIS ATAS PEMBUATAN PPJB DALAM PRE PROJECT SELLING YANG MENGANDUNG UNSUR PIDANA

3.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli tanah Dan Bangunan

Kebutuhan adanya tempat tinggal (papan) merupakan kebutuhan primer bagi seseorang, di samping sandang serta pangan. Selain untuk tempat tinggal, juga dapat sebagai investasi. Perumahan dan pemukiman, baik berupa tanah maupun bangunan, menjadi hal yang sangat penting dalam penunjang kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Semakin pesatnya perkembangan penduduk, berdampak juga pada persediaan tanah dan bangunan sebagai kebutuhan pokok manusia karena faktor kepadatan penduduk yang terjadi, meskipun pada dasarnya penyediaan kebutuhan perumahan merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab negara, sebagaimana amanat UUD 1945.

Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam UUPA.

Selain UUPA, diatur juga pada PP No. 24 Tahun 1997, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian / perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdota. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.³² Adapun dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdota dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa.³³

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir,

³² Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hal. 2-3

³³ Supriyadi, 2016, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016, hal. 210

atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.³⁴

3.1.1. Kekuatan Hukum PPJB Yang Dibuat Di Hadapan Notaris / PPAT

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

- a. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- b. Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- c. Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli; dan
- d. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para piha.

PPJB yang biasanya dilakukan oleh pengembang, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

³⁴ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, *Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hal.7

Sebaliknya, para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula. Dengan demikian, merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik.³⁵

Sedangkan pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.³⁶ Pengaturan PPJB dalam KUHPPerdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPPerdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

³⁵ Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, 2016, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, hal. 2

³⁶ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hal. 632

Adapun perjanjian atau persetujuan itu merupakan suatu perbuatan yang saling mengikatkan diri, baik terhadap 1 (satu) orang saja, atau lebih. Selain itu, perjanjian juga dapat diartikan bahwa merupakan peristiwa yang saling mengikatkan antara diri dengan orang lain yang keduanya saling berjanji dalam hal pelaksanaan sesuatu hal yang diperjanjikan.

Jenis dari suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi perjanjian:

1. Timbal balik;
2. Cuma-cuma dan Atas beban;
3. Khusus dan umum;
4. Kebendaan dan obligatoir;
5. Konsensual dan riil; dan
6. Perjanjian-perjanjian yang sifatnya istimewa.

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli.

Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini

penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

Suatu PPJB juga mempunyai syarat sah yang tercantum juga pada Pasal 1320 BW, “Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan diri;

- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal Yang harus memenuhi syarat subjektif dan objektif, yakni konsensualisme, cakap, objek tertentu, dan sebab /causa halal, di mana apabila tidak terpenuhi syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.

Adapun PPJB harus terpenuhi beberapa persyaratan yang pada dasarnya telah diatur dalam PPJB yang bersangkutan.³⁷ Pada tahun 2011, pelaksanaan PPJB ini termuat pada UU No. 1 Tahun 2011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual beli untuk objek rumah atau rusun (rumah susun), bahkan ditegaskan juga melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat terjadi apabila dalam kondisi telah ada pembayaran lunas dari pembeli serta telah ada penguasaan terhadap objek. Dan di tahun 2019, pemerintah mengeluarkan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 sebagai pelengkap ketentuanketentuan PPJB sebelumnya.

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak

³⁷<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5098d3928a7bf/prosedurmenjual-rumah-dengan-dasar-ppjb/> (Diakses pada hari Kamis, tanggal 6 Agustus 2020, pukul 09.00 WIB)

menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintu masuk” menuju AJB.

PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB).

3.1.2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam PPJB

PPJB sebelum AJB dilakukan apabila ada kondisi tertentu yang mengharuskan untuk melakukan proses tersebut. Praktik PPJB ini seringkali digunakan oleh para pengembang (developer) yang bisa berfungsi sebagai uang muka pembayaran dari pembeli. Oleh karena itu, harus diperhatikan dalam PPJB ini, yaitu objek PPJB, jaminan dari penjual, kewajiban penjual, kewajiban pembeli, dan isi muatan PPJB.

Dengan telah ditandatanganinya PPJB oleh semua pihak di hadapan pejabat umum, maka PPJB tersebut termasuk ke dalam akta

otentik, sehingga kedudukan akta autentik tersebut bersifat sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya.

Perlindungan hukum kepada para pihak dilihat dari 2 (dua) perspektif atau sudut pandang, yaitu perlindungan hukum oleh:

1. Penjual Pada PPJB terdapat hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Adapun contoh yang dipraktekkan misalnya dalam PPJB mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dengan ada jangka waktu yang telah disepakati, serta dikaitkan juga dengan adanya persyaratan batal apabila hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai ketentuan PPJB. Penjual juga mempunyai kewajiban untuk melakukan penyerahan objek apabila persyaratan dalam PPJB sudah dilaksanakan, sehingga nantinya pembeli akan menandatangani Berita acara serah terima objek.
2. Pembeli Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB yaitu adanya permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, yakni apabila kesepakatan dalam PPJB tidak terpenuhi dan/atau tidak dipenuhi oleh penjual, maka dikarenakan hal itu mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga ia bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas hal tersebut. Akta PPJB adalah jenis "*partij akte*", akta tersebut memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak, didalam akta tersebut memuat

berbagai macam isi yang dikehendaki para pihak di hadapan notaris. Klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban harus di cantumkan pada akta PPJB, sebab akan muncul ketidakpastian bagi para pihak untuk mendapatkan hak dan kewajibannya. Suatu akta akan menjadi masalah apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya atau salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini menyebabkan kerugian bagi para pihak yang telah membuat dan menyepakati akta yang telah dibuat, tetapi dalam perjalanannya suatu akta perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan akta jual beli tersebut, yaitu harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak; dan dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan. Maka dari itu terdapat perlindungan hukum bagi para pihak untuk melindungi kepentingannya dan memberikan suatu kepastian hukum dalam akta PPJB. Pembeli juga

mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya itu, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan/perjanjian yang bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan di tempat pada waktu penyerahan benda itu. Perlindungan hukum dalam akta PPJB dapat dirumuskan sendiri oleh calon penjual, biasanya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri. Berbeda dengan perlindungan terhadap calon penjual, perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli. Dengan demikian, perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada semua pihak dalam PPJB. Selain perlindungan hukum akta PPJB juga berlandaskan Pasal 1338 KUHPdata yang berasaskan kebebasan berkontrak, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

3.1.3. Manfaat PPJB Sebagai Perjanjian Pendahuluan

PPJB ini bersifat sementara, dalam hal ini yaitu pengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak

menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT. Adapun yang dimaksud dengan pengikat sementara ini yakni penjual bersedia mengikat kepada pembeli untuk menjual objek yang diperjanjikan, serta pembeli juga bersedia mengikatkan diri kepada penjual untuk membeli objek tertuang dalam isi muatan PPJB.

Adapun untuk mencapai AJB, objek jual beli tersebut harus melewati beberapa tahapan, misalnya pemeriksaan atau cek fisik, pemecahan sertifikat, penghapusan hak tanggungan atau roya, dan sebagainya, di mana diajukan ke Kantor Pertanahan setempat yang dimohonkan oleh PPAT. Proses tersebut memerlukan waktu yang tidak sedikit, sehingga apabila dikaitkan dengan keterbatasan waktu dari pihak pembeli, maka PPJB menjadi solusi untuk dapat segera melakukan proses peralihan hak tersebut.

Dari pihak penjual dan/atau developer, maka PPJB dapat dijadikan sebagai dasar bukti keseriusan dari pembeli sehingga penjual akan memperoleh uang muka pembayaran pembelian objek jual beli. Dengan demikian, pelaksanaan PPJB merupakan salah satu upaya memperlancar adanya transaksi peralihan hak terhadap objek jual beli, baik berupa tanah ataupun berbentuk tanah dan bangunan, untuk mencapai adanya AJB, yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak dari penjual ke pembeli guna terpenuhinya perlindungan hukum dan kepastian hukum.

3.2. Kewenangan Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Kebutuhan adanya tempat tinggal (papan) merupakan kebutuhan primer bagi seseorang, di samping sandang serta pangan. Selain untuk tempat tinggal, juga dapat sebagai investasi. Perumahan dan pemukiman, baik berupa tanah maupun bangunan, menjadi hal yang sangat penting dalam penunjang kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Semakin pesatnya perkembangan penduduk, berdampak juga pada persediaan tanah dan bangunan sebagai kebutuhan pokok manusia karena faktor kepadatan penduduk yang terjadi, meskipun pada dasarnya penyediaan kebutuhan perumahan merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab negara, sebagaimana amanat UUD 1945.

Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam UUPA. Selain UUPA, diatur juga pada PP No. 24 Tahun 1997, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian / perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya,

sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.³⁸

Adapun dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPdata dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa.³⁹

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber

³⁸ Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hal. 2-3

³⁹ Supriyadi, 2016, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016, hal. 210

dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.⁴⁰

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

- a. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- b. Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- c. Belum dapat dikuasanya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli; dan
- d. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

PPJB yang biasanya dilakukan oleh pengembang, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Sebaliknya, para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula. Dengan demikian, merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik.⁴¹

⁴⁰ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, *Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hal.7

⁴¹ Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, 2016, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada*

Sedangkan pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.⁴²

Pengaturan PPJB dalam KUHPerdara pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Adapun perjanjian atau persetujuan itu merupakan suatu perbuatan yang saling mengikatkan diri, baik terhadap 1 (satu) orang saja, atau lebih. Selain itu, perjanjian juga dapat diartikan bahwa merupakan peristiwa yang saling mengikatkan antara diri dengan orang lain yang keduanya saling berjanji dalam hal pelaksanaan sesuatu hal yang diperjanjikan. Jenis dari suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi perjanjian:

1. Timbal balik;

Pengembang Kota Semarang), Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, hal. 2

⁴² Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hal. 632

2. Cuma-cuma dan Atas beban;
3. Khusus dan umum;
4. Kebendaan dan obligatoir;
5. Konsensual dan riil; dan
6. Perjanjian-perjanjian yang sifatnya istimewa.

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT.

Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan

barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

Suatu PPJB juga mempunyai syarat sah yang tercantum juga pada Pasal 1320 BW, “Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal

Yang harus memenuhi syarat subjektif dan objektif, yakni konsensualisme, cakap, objek tertentu, dan sebab /causa halal, di mana apabila tidak terpenuhi syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Adapun PPJB harus terpenuhi beberapa persyaratan yang pada dasarnya telah diatur dalam PPJB yang bersangkutan.

Pada tahun 2011, pelaksanaan PPJB ini termuat pada UU No. 1 Tahun 2011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual

beli untuk objek rumah atau rusun (rumah susun), bahkan ditegaskan juga melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat terjadi apabila dalam kondisi telah ada pembayaran lunas dari pembeli serta telah ada penguasaan terhadap objek. Dan di tahun 2019, pemerintah mengeluarkan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 sebagai pelengkap ketentuanketentuan PPJB sebelumnya.

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintu masuk” menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB).

Dalam praktek, jenis dari PPJB ini ada 2 (dua), yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Adapun perbedaan antara keduanya yaitu: a. PPJB lunas - Terdapat klausula kuasa; - Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun; -

Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya. b. PPJB tidak lunas Adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).

Pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan PPJB dan AJB ini berbeda, di mana untuk PPJB dibuat di hadapan Notaris, sedangkan untuk AJB dibuat di hadapan PPAT setempat, sehingga bentuk dari PPJB dan AJB tersebut yaitu berupa akte otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Asas yang digunakan pada saat pembuatan PPJB tersebut yaitu asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) karena Notaris akan membuat akta PPJB sesuai yang dikehendaki para pihak, dengan tidak menutup kemungkinan para pihak akan menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris terkait muatan / isi dari PPJB tersebut. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut, maka kebebasan itu ada batasannya, yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dengan telah dibuatnya PPJB dalam bentuk akta otentik, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya. Akta otentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila di kemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan

yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJHB dapat terjamin.

3.3. Tanggung Jawab Notaris dalam Pelaksanaan jabatan

Tanggung jawab merupakan suatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak maupun kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu.

Dari pengertian di atas maka pertanggung jawaban merupakan sikap atau tindakan untuk menanggung akibat dari segala perbuatan atau sikap yang dilakukan untuk menanggung segala resiko ataupun konsekuensi yang ditimbulkan dari suatu perbuatan. Bahwa Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara perdata berdasarkan tuntutan adanya perbuatan melanggar hukum, artinya walaupun Notaris hanya mengkonstatir keinginan dari para pihak atau penghadap bukan berarti Notaris tidak melakukan perbuatan bertentangan dengan hukum.

Tanggung jawab notaris sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya.

Raden Soegondo Notodisoerjo menyatakan tentang apa yang dapat dipertanggungjawabkan oleh notaris yaitu apabila penipuan atau tipu

muslihat itu bersumber dari notaris sendiri. Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang notaris dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah dari harga yang sesungguhnya.⁴³ Sedangkan Nico membedakan tanggung jawab notaris menjadi empat macam yaitu:⁴⁴

- a. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
- b. Tanggungjawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- c. Tanggung Jawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- d. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

Tanggung jawab Notaris secara Perdata Terhadap Kebenaran Materiil dalam Akta yang Dibuatnya. Wirjono Prodjodikor mengatakan bahwa pertanggung jawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan –perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang di dalam KUH Perdata dinamakan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas apabila perbuatan tersebut:

⁴³ Raden Soegondo Notodisoerjo, 1993, Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan, cetakan kedua, jakarta: RAJA Grafindo Persada, hlm.229

⁴⁴ Nico, 2003, Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum, Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBL)

a. melanggar hak orang lain

Hukum memberikan hak kepada setiap orang, hak yang dimaksudkan dalam hal ini adalah hak *subjektif recht* yang pada prinsipnya diberikan untuk melindungi kepentingannya. Berdasarkan yurisprudensi hak-hak yang paling penting berkenaan dengan perbuatan melawan hukum adalah hak-hak pribadi seperti hak atas kebebasan, hak atas kehormatan dan nama baik dan hak-hak kekayaan.

b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Kewajiban hukum merupakan kewajiban yang diberikan berdasarkan hukum. Kewajiban ini mencakup yang tertulis maupun tidak tertulis, kewajiban hukum bukan hanya berbuat tapi juga tidak berbuat sesuatu berdasarkan hukum, apabila melakukan perbuatan atau tidak melakukan perbuatan tersebut bertentangan dengan apa yang diamanahkan oleh hukum maka itulah yang disebut dengan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

c. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik

Norma kesusilaan adalah norma yang berlaku sesuai dengan pergaulan hidup dalam masyarakat, karena pergaulan hidup dalam masyarakat bersifat statis maka tolak ukur kesusilaan juga tidak tetap (selalu mengalami perubahan). Hal-hal yang dahulu dianggap tidak layak saat ini dapat dianggap layak, begitu juga hal-hal yang dianggap tidak layak saat ini bisa saja nantinya dianggap sebagai sesuatu yang layak.

d. Bertentangan dengan kepatutan

Dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari. Setiap orang memiliki hak yang sama di mata hukum, oleh karena itu sudah sepatutnya saling menghargai dalam menikmati hak masing-masing dalam pergaulan hidup sehari-hari. Suatu perbuatan yang dilakukan dengan mengabaikan kepentingan orang lain terlanggar maka dapat dikatakan telah bertentangan dengan kepatutan.

Kepatutan merupakan hal yang sangat penting diperhatikan oleh notaris dalam membuat atau memformulasikan suatu akta. Notaris harus menghindari membuat akta yang di dalamnya lebih membela kepentingan salah satu pihak dengan melanggar kepentingan pihak lainnya. Notaris hanya sekedar bertanggung jawab secara formalitas terhadap suatu akta otentik yang dibuatnya, oleh karena itu notaris wajib bersikap netral terhadap para pihak yang menghadap di hadapannya (*client*).

Tanggung Jawab notaris secara Pidana atas akta yang dibuatnya. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) tidak mengatur mengenai ketentuan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap UUJN, sanksi tersebut dapat berupa sanksi terhadap akta yang dibuatnya dan terhadap notaris. Sanksi terhadap akta yang dibuatnya menjadikan akta yang dibuat oleh notaris turun derajatnya dari akta

otentik atau menjadi akta di bawah tangan, sedangkan untuk notaris diberikan sanksi mulai dari teguran hingga berujung pada pemberhentian dengan tidak hormat.

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, apabila melakukan pelanggaran terhadap larangan tersebut maka akan diikuti oleh sanksi yang berupa pidana tertentu. Dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris maka pidana yang dimaksudkan adalah pidana yang dilakukan oleh notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang diamanahkan oleh UJN, bukan merupakan kapasitas pribadi atau individu dari notaris tersebut sebagai subjek hukum.

Unsur-unsur perbuatan pidana meliputi:

a. Perbuatan (manusia)

Perbuatan merupakan tindakan dan kejadian yang ditimbulkan oleh perbuatan tersebut, Moeljatno berpendapat yang dimaksud dengan perbuatan manusia dalam undur-undur tindak pidana adalah *kelakuan plus* kejadian yang ditimbulkan oleh *kelakuan*. Lebih lanjut beliau mengemukakan bahwa:

“ dalam hukum pidana, *kelakuan* atau *tingkah laku* itu ada yang bersifat positif dan yang negatif. Di dalam hal *kelakuan* yang bersifat positif dan yang negatif. Di dalam hal *kelakuan* yang bersifat positif terdakwa berbuat sesuatu, sedangkan dalam hal yang bersifat negatif seseorang tidak berbuat sesuatu yang

seharusnya dilakukan. Adapun yang dimaksud dengan kelakuan adalah sikap jasmani, sebab tidak berbuat sesuatu tidak dapat dimasukkan dalam pengertian tersebut dan yang termasuk dalam pengertian kelakuan tersebut terbatas hanya pada sikap jasmani yang disadari saja.”

b. Memenuhi rumusan undang-undang (syarat formil)

Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai tindak pidana apabila telah memenuhi rumusan atau unsur-unsur yang terkandung dalam aturan tersebut. Hal ini berasal dari adanya asas legalitas “*nullum delictum nulla poena sine pravia lege poenali*”

c. Bersifat melawan hukum

Selain dua unsur di atas, untuk dapat dikategorikan sebagai suatu tindak pidana juga harus memenuhi unsur yang ketiga yaitu unsur melawan hukum, unsur ini merupakan unsur yang mutlak dari tindak pidana.

Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris dan UUJN. Berdasarkan pasal 91 UUJN yang merupakan pasal penutup dengan tegas mencabut dan menyatakan tidak berlakunya peraturan-peraturan yang terdahulu mengenai jabatan notaris, sehingga yang menjadi kompas dalam pelaksanaan jabatan notaris saat ini adalah UUJN. Tanggung jawab Notaris dalam UUJN secara eksplisit disebutkan dalam pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa notaris (notaris pengganti, notaris pengganti

husus dan pejabat sementara notaris) bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.

Tanggung Jawab Notaris dalam menjalankan tugas Jabatannya berdasarkan kode etik notaris. Terdapat korelasi yang sangat kuat antara UUN dengan kode etik profesi. Kode etik profesi mengatur Notaris secara internal dan UUN secara eksternal. Menurut Muhammad, sebagaimana dikutip Nico, dan Abdul Ghofur Anshori, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu, artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.

Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

3.4. Sanksi Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Berimplikasi Pidana

Menurut Hans Kelsen, konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum.⁴⁵

Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan hubungan antara tanggung jawab notaris yang berkaitan dengan kewenangan notaris berdasarkan UUJN yang berada dalam bidang hukum perdata. Kewenangan ini salah satunya adalah menciptakan alat bukti yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, kemudian menjadi suatu delik atau perbuatan yang harus dipertanggung jawabkan secara pidana.

Pertanggung jawaban secara pidana berarti berkaitan dengan delik. Dari sudut pandang ilmu hukum murni, delik dikarakterisasi sebagai kondisi dari sanksi. Menurut pengertian ilmu hukum delik adalah perbuatan seseorang terhadap siapa sanksi sebagai konsekuensi dari perbuatannya itu diancamkan.⁴⁶

⁴⁵ Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, Jakarta, BEE Media Indonesia, 2007, hal. 81

⁴⁶ Ibid, hal. 66

Definisi delik sebagai perbuatan seseorang individu terhadap siapa sanksi sebagai konsekuensi dari perbuatannya itu diancamkan, mensyaratkan bahwa sanksi itu diancamkan terhadap seseorang individu yang perbuatannya dianggap oleh pembuat undang-undang membahayakan masyarakat, oleh karena itu oleh pembuat undang-undang diberikan sanksi untuk mencegahnya. Menurut ketentuan hukum pidana sanksi biasanya ditetapkan hanya untuk kasus-kasus dimana akibat yang tidak dikehendaki oleh masyarakat telah ditimbulkan baik secara sengaja maupun tidak.

Adanya kewenangan notaris yang diberikan oleh undang-undang Jabatan Notaris, berkaitan dengan kebenaran materiil atas akta otentiknya, jika dilakukan tanpa kehati-hatian sehingga membahayakan masyarakat dan atau menimbulkan kerugian baik yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak dan perbuatan tersebut diancam dan atau memenuhi unsur-unsur tindak pidana, maka notaris harus mempertanggung jawabkan perbuatan tersebut secara pidana.

Konsep ini menunjukkan adanya kompromi antara hukum yang bersifat tertulis sebagai suatu kebutuhan masyarakat hukum demi kepastian hukum dan living law sebagai wujud dari pembentukan dari pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan dan orientasi hukum.⁴⁷ Aktualisasi dari living law tersebut bahwa hukum tidak dilihat dalam wujud kaidah melainkan perkembangannya dalam masyarakat itu sendiri.

⁴⁷ Lili Rasjidi dan Putra, I. B. Wiyasa, Hukum Sebagai Suatu System, Bandung, Remaja Rosdakarya, hal. 79.

Lembaga notariat merupakan salah satu lembaga penegak hukum yang diperlukan masyarakat untuk ikut serta menjaga tetap tegaknya hukum, sehingga notaris diharapkan dapat membantu dalam menciptakan ketertiban, keamanan dan menciptakan kepastian hukum dalam masyarakat. Profesi notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa notaris. Notaris perlu memperhatikan apa yang disebut sebagai perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut:⁴⁸

1. Memiliki integritas moral yang mantap;
2. Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri;
3. Sadar akan batas-batas kewenangannya;
4. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang.

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memperhatikan dan tunduk pada Undang-Undang nomor : 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disingkat UUJN dan Kode Etik Notaris yang merupakan peraturan yang berlaku bagi pedoman moral profesi notaris.

Masyarakat pada umumnya hanya memahami bahwa yang membuat akta otentik adalah Notaris. Mereka tidak paham kalau keterangan yang tertuang dalam akta otentik tersebut adalah keterangan mereka sendiri selaku para pihak sesuai dengan apa yang diinginkannya dalam membuat suatu

⁴⁸ Liliana Tedjosaputro, Etika Profesi dan Profesi Hukum, Semarang, Aneka Ilmu, 2003, hal. 93. 4

perjanjian. Notaris selaku pejabat yang berwenang untuk membuat akta yang paham tentang hukum perjanjian, pada saat dilaksanakannya pembacaan akta harus dapat menjelaskan posisi atau kapasitas masing-masing dengan segala konsekuensi terutama menyangkut tentang hak dan kewajiban serta akibatnya yang muncul dikemudian hari, dengan tidak menimbulkan kesan seolah-olah Notaris ada kepentingan tertentu, karena tidak jarang sekarang ini untuk membuat akta dihadapan Notaris, ada pihak tertentu yang mengarahkan untuk membuat akta dihadapan Notaris yang telah disiapkan, sehingga seorang klien merasa ragu-ragu dengan anggapannya bahwa jangan-jangan Notaris yang disiapkan tersebut akan membela kepentingan pihak tertentu dengan menyalahgunakan keadaan dalam pembuatan aktanya dan lebih berbahaya lagi kalau Notarisnya disalahgunakan oleh kliennya.

Notaris bukan tukang membuat akta atau orang yang mempunyai pekerjaan membuat akta, tetapi notaris dalam menjalankan tugas jabatannya didasari atau dilengkapi berbagai ilmu pengetahuan hukum dan ilmu-ilmu lainnya yang harus dikuasai secara terintegrasi oleh notaris dan akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris mempunyai kedudukan sebagai alat bukti, dengan demikian notaris harus mempunyai capital intellectual yang baik dalam menjalankan tugas jabatannya. Pemeriksaan terhadap notaris kurang memadai jika dilakukan oleh mereka yang belum mendalami dunia notaris, artinya mereka yang akan memeriksa notaris harus dapat membuktikan kesalahan yang dilakukan notaris secara benar sesuai Undang-undang Jabatan

Notaris dan bukan menggunakan kekuasaan dan kepentingan untuk pihak tertentu saja.

Pemalsuan terhadap isi surat yang sering terjadi dilakukan oleh pekerja notaris misalnya dalam hal penandatanganan terhadap surat-surat yang seharusnya di tandatangani oleh yang lebih berwenang. Selain itu juga dimungkinkan pekerja notaris membuat surat palsu terhadap surat yang seharusnya di buat oleh instansi lain yang berwenang untuk itu. Dimana surat tersebut adalah sebagai syarat pelengkap dalam pembuatan akta otentik.

Membuat surat palsu dapat terjadi pula apabila ada tanda tangannya yang tidak benar. Hal ini dapat terjadi dalam hal misalnya membuat dengan meniru tanda tangan seseorang yang tidak ada orangnya, seperti orang yang telah meninggal dunia. Dapat diartikan pula tanda tangan yang tidak benar adalah dengan meniru tanda tangan orang lain baik dengan persetujuannya ataupun tidak.⁴⁹

Notaris bukan tukang membuat akta atau orang yang mempunyai pekerjaan membuat akta, tetapi notaris dalam menjalankan tugas jabatannya didasari atau dilengkapi berbagai ilmu pengetahuan hukum dan ilmu-ilmu lainnya yang harus dikuasai secara terintegrasi oleh notaris dan akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris mempunyai kedudukan sebagai alat bukti, dengan demikian notaris harus mempunyai capital intellectual yang baik dalam menjalankan tugas jabatannya. Pemeriksaan terhadap notaris kurang memadai jika dilakukan oleh mereka yang belum mendalami dunia notaris,

⁴⁹ Adami Chazawi, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2005), hlm. 100.

artinya mereka yang akan memeriksa notaris harus dapat membuktikan kesalahan yang dilakukan notaris secara benar sesuai Undang-undang Jabatan Notaris dan bukan menggunakan kekuasaan dan kepentingan untuk pihak tertentu saja.

Seperti yang telah penulis jelaskan pada bab kajian pustaka bahwa sifat dari kewenangan yang diberikan oleh notaris kepada karyawan adalah bersifat pembantuan, maka notaris harus teliti dan selalu memeriksa surat-surat yang nantinya sebagai dasar dari pembuatan akta otentik. Jadi pekerja notaris hanya membantu sebatas melengkapi surat-surat yang dibutuhkan dalam pembuatan akta yang akan dibuat. Suatu misal akan dibuat akta Jual Beli terhadap suatu objek tanah dan bangunan di wilayah jabatan notaris. Maka yang harus di persiapkan berkaitan dengan objek oleh pekerja notaris adalah asli sertifikat tanah objek tersebut, pajak bumi dan bangunan objek tersebut serta bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan (PPh) atau yang biasa disebut pajak penjual dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atau yang biasa di sebut BPHTB.

Pemalsuan terhadap isi surat yang sering terjadi dilakukan oleh pekerja notaris misalnya dalam hal penandatanganan terhadap surat-surat yang seharusnya di tandatangani oleh yang lebih berwenang. Selain itu juga dimungkinkan pekerja notaris membuat surat palsu terhadap surat yang seharusnya di buat oleh instansi lain yang berwenang untuk itu. Dimana surat tersebut adalah sebagai syarat pelengkap dalam pembuatan akta otentik.

Dalam penjelasan umum Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 juncto Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris.³ Artinya meskipun tanggung jawab notaris adalah sebatas tanggung jawab formil terhadap akta yang dibuatnya, akan tetapi notaris dalam membuat suatu akta otentik, harus memiliki sikap kehati-hatian dalam menuangkan keinginan para pihak kedalam isi akta yang dibuatnya.

Dalam hal pekerja notaris melakukan tindak pidana pemalsuan surat terhadap akta yang akan di buat oleh notaris, notaris harus hati-hati dan memperhatikan betul atas semua surat yang dijadikan sebagai bahan dalam pembuatan akta otentik. Karena apabila lalai dan terbukti adanya tindak pidana pemalsuan oleh pekerja notaris, tidak menutup kemungkinan notaris bertanggung jawab atas apa yang dilakukan oleh pekerjanya.

Hampir tidak ada notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, ia berkerja sendiri. Pada umumnya notaris di bantu oleh pekerja notaris. Baik itu dalam hal internal kantor maupun eksternal kantor. Dalam hal internal kantor, maksudnya adalah bahwa pekerja notaris membantu notaris dalam hal pengadministrasian akta-akta notaris, mempersiapkan berkas akta yang akan di buat, mencatat akta dalam buku daftar akta dan lain sebagainya. Sedangkan

pada eksternal kantor sebagai contoh adalah pengurusan-pengurusan yang berkaitan dengan instansi lain, misalnya Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kantor Pajak, Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), Dinas Perijinan, dan lain sebagainya.

Notaris memikul tanggung jawab atas setiap pekerjaan yang diberikan oleh klien kepadanya. Setiap pekerjaan akan selalu dibarengi dengan hal-hal yang menjadi tanggung jawabnya. Tanggung jawab menurut kamus bahasa Indonesia adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja.⁴ Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya. Tanggung jawab dapat diartikan juga dengan bertindak tepat tanpa perlu diperingatkan. Sedangkan bertanggung jawab merupakan sikap tidak tergantung dan kepekaan terhadap orang lain. Dapat diartikan juga bahwa tanggung jawab merupakan kesadaran yang ada pada diri seseorang bahwa setiap tindakannya akan berpengaruh terhadap orang lain ataupun pada dirinya sendiri.

Hans Kelsen membagi pertanggungjawaban menjadi 4 (empat) macam, yaitu:⁵⁰

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

⁵⁰ Hans Kelsen, Terjemahan Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni, (Bandung: Nuansa & Nusamedia, 2006), hlm. 140.

3. Pertanggungjawaban berdasarkan atas kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Konsep pertanggungjawaban ini apabila dikaitkan dengan jabatan Notaris, maka Notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kesalahan dan kelalaiannya dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya. Notaris tidak bertanggung jawab atas isi akta yang dibuat dihadapannya, melainkan Notaris hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-undang. Kecuali apabila dalam pembuatan akta otentik tersebut, ada unsur pemalsuan surat didalamnya yang dilakukan oleh notaris ataupun pekerja notaris.

Terkait dengan pemberi wewenang dan isi wewenang, seperti yang peneliti telah jelaskan bahwa, belum tentu penghadap yang menghadap di kantor notaris yang merupakan subyek hukum yang berwenang dalam melakukan tindakan hukum dalam akta yang akan di buat oleh notaris. Juga demikian terhadap mengurus dan menghadap ke pejabat instansi terkait, belum tentu pula pekerja notaris yang berwenang untuk menghadap. Yang sering terjadi dalam hal pemalsuan surat atas pemberi kewenangan dan isi dari wewenang adalah pemalsuan surat kuasa.

Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya. Notaris tidak bertanggung jawab ketidakbenaran isi akta yang dibuat di hadapannya berdasarkan keterangan para pihak. Notaris bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang diisyaratkan oleh Undang-undang. Namun, Notaris tidak boleh lalai dan harus hati-hati dalam menuangkan semua bukti formil kedalam akta. Notaris, dengan ilmu hukum dan intelektualitasnya sebagai seorang pejabat harus pandai menganalisis secara logis dan kritis terhadap surat atau bukti formil yang serahkan kepada Notaris oleh para pihak. Apalagi dalam mempersiapkan berkas perjanjian Notaris di bantu oleh pekerjanya, yang secara keilmuan dan intelektualitasnya di bawah Notaris, Notaris sebagai pemberi kerja harus teliti dan hati-hati atas apa yang di kerjakan oleh pekerjanya.

Unsur kesalahan dalam kejahatan Pasal 266 (1) KUHP adalah dengan maksud untuk memakai akta yang memuat kejadian palsu yang demikian itu seolah-olah keterangan dalam kata itu sesuai dengan kebenaran. Mengenai unsur kesalahan ini pada dasarnya sama dengan unsur kesalahan dalam Pasal 263 (1) KUHP yang sudah diterangkan dibagian muka. Demikian juga mengenai unsur ³Jika pemakaian itu menimbulkan kerugian, sudah diterangkan secara cukup dalam pembicaraan terhadap Pasal 263 dan 264 KUHP.

Diruang lingkup Notaris kita mengenal adagium bahwa ³Setiap orang yang datang menghadap Notaris telah benar berkata. Sehingga benar berkata berbanding lurus dengan berkata benar⁴. Jika benar berkata, tidak berbanding

lurus dengan berkata benar yang artinya suatu kebohongan atau memberikan keterangan palsu, maka hal itu menjadi tanggungjawab yang bersangkutan. Jika hal seperti itu terjadi, maka seringkali Notaris dilaporkan kepada pihak yang berwajib dalam hal ini adalah Aparat Kepolisian. Dalam pemeriksaan Notaris dicercar dengan berbagai pertanyaan yang intinya Notaris digiring sebagai pihak yang membuat keterangan palsu. Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut diatas dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang disebutkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UU Perubahan atas UUNJ) dan Kode Etik profesi Jabatan Notaris yang juga harus memenuhi rumusan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Dengan adanya penjelasan diatas notaris bisa saja dihukum pidana, jika dapat dibuktikan dipengadilan, bahwa secara sengaja Notaris bersama-sama dengan para pekerjanya untuk membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap dengan cara merugikan pihak penghadap yang lain. Jika hal ini terbukti maka pihak penghadap yang merugikan pihak lain beserta Notaris tersebut wajib dihukum.

Notaris dapat dikatakan melakukan perbuatan penyertaan dan melakukan perbuatan melawan hukum dalam konteks Hukum Pidana sekaligus juga melanggar kode etik dan UU Perubahan atas UUNJ, sehingga syarat pemidanaan menjadi lebih kuat. Apabila hal tersebut tidak disertai dengan pelanggaran kode etik atau bahkan dibenarkan oleh UU Perubahan atas UUNJ, maka mungkin hal ini dapat menghapuskan sifat melawan hukum

suatu perbuatan dengan suatu alasan pembenar. Adapun pemidanaan terhadap Notaris dapat saja dilakukan dengan batasan sebagai berikut :

- a. Ada tindakan hukum dari Pekerja Notaris terhadap aspek formal akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama (sepakat) untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana.
- b. Ada tindakan hukum dari pekerja notaris dalam membantu notaris membuat akta di hadapan atau oleh Notaris yang jika diukur berdasarkan UU Perubahan atas UUPJN tidak sesuai dengan UU Perubahan atas UUPJN.
- c. Tindakan pekerja notaris mengakibatkan notaris lalai sehingga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu Notaris, dalam hal ini MPN.

Notaris yang terbukti mengetahui bahwa pekerjaannya melakukan tindak pidana pemalsuan surat, notaris dalam menjalankan profesinya wajib mempertanggungjawabkan perbuatan yang dilakukannya tersebut. Besarnya tanggung jawab Notaris dalam menjalankan profesinya mengharuskan Notaris untuk selalu cermat dan hati-hati dalam setiap tindakannya. Namun demikian sebagai manusia biasa, tentunya seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya terkadang tidak luput dari kesalahan baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian yang kemudian dapat merugikan pihak lain.

Seorang Notaris dapat secara sadar, sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pekerja melakukan atau membantu atau menyuruh pekerja untuk melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang

melanggar hukum. Jika hal ini dilakukan, selain merugikan Notaris, para pihak, dan pada akhirnya orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, diberi sambutan sebagai orang yang senantiasa melanggar hukum.

Dengan adanya penjelasan diatas notaris bisa saja dihukum pidana, jika dapat dibuktikan dipengadilan, bahwa secara sengaja Notaris bersama-sama dengan para pekerjanya untuk membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap dengan cara merugikan pihak penghadap yang lain. Jika hal ini terbukti maka pihak penghadap yang merugikan pihak lain beserta Notaris tersebut wajib dihukum.

