

BAB III
IMPLIKASI HUKUM PEMBUATAN PPJB SETELAH DISAHKANNYA UU
CIPTA KERJA

**3.1 Beberapa Faktor yang Mempengaruhi Wewenang Notaris dalam
Pembuatan Akta Sebelum dan Sesudah UU Cipta Kerja**

Akta Notaris terdapat di berbagai macam peraturan perundang-undangan maupun pengertian para ahli. Misalnya, pengertian Akta Notaris yang terdapat dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

“Akta Notaris merupakan alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta Notaris yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran itu tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau Akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”

Pengertian akta menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah surat ijazah, piagam, pengakuan, kesaksian, tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan hukum yang berlaku, disaksikan dan

disahkan oleh pejabat resmi.⁷⁴ Arti dari surat itu sendiri berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kertas yang bertulis berbagai-bagai isi dan maksudnya.⁷⁵ Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah suatu surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta sejatinya diatur didalam Pasal 15 UUJN yang disebutkan sebagai berikut " 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 kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang". Kewenangan tersebut diberikan kepada notaris oleh undang-undang, maka jelas terlihat bahwa notaris merupakan suatu profesi yang menuntut tanggung jawab yang besar untuk melayani kepentingan umum, karena inti tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat memakai jasa notaris.

Notaris memiliki peran dan fungsi yang penting dalam mengoptimalkan penyelenggaraan

⁷⁴ Suharso dan Ana Retno Ningsih, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Semarang: Widya Karya, 2012), Hal. 639

⁷⁵ Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah , Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta Teknik Pembuatan Akta, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), Hal.126.

rumah susun di Indonesia. Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya yang diatur dalam undang-undang ini atau undang-undang lainnya. Akta autentik yang dibuat notaris adalah bukti sempurna, artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya dari akta tersebut.

Peran utama notaris dalam penyelenggaraan rumah susun yakni membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang merupakan perjanjian awal sebelum dilakukannya pengikatan jual beli.

Pemerintah telah mengatur hal-hal yang harus dituangkan dalam PPJB beserta syarat-syarat yang harus dipenuhi agar PPJB dapat dilakukan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Notaris diharapkan dapat membantu pemerintah dalam meminimalisir permasalahan rumah susun terutama apabila ada developer yang ingin melakukan penandatanganan PPJB namun belum memenuhi syarat-syarat yang sudah ditetapkan

Merujuk pada syarat ketiga dan keempat dalam Pasal 1320 BW, bahwa suatu perjanjian wajib memiliki obyek yang diperjanjikan. obyek jual beli dapat berupa bangunan dan/ atau lahan yang akan dijadikan sebagai tempat tinggal berupa rumah/sarusun.

Bedasarkan Pasal 42 ayat 3 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat

No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut PERMENPUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah) diatur mengenai hal-hal yang harus di atur dalam PPJB.

Dengan diundangkannya peraturan ini sehingga peraturan ini mencabut beberapa peraturan yakni Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah/rusun Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman

Pengikatan Jual Beli Rumah yang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Urgensi Menteri PUPR mengatur sistem PPJB Rumah/rusun dikarenakan atas laporan dari masyarakat mengenai pelaku usaha yang tidak melaksanakan isi perjanjian akta PPJB dan menyebabkan kerugian bagi masyarakat.

Peraturan Menteri PUPR tersebut mengatur mengenai kegiatan pemasaran rumah/rusun sampai dengan ditandatanganinya akta PPJB, dengan adanya peraturan ini maka pelaku usaha dan pembeli akan mendapat kepastian hukum mengenai PPJB rumah/rusun beserta hak dan kewajibannya. Perjanjian dapat dibuat dibawah tangan atau dengan akta notaris, dalam hal ini PPJB diwajibkan untuk dibuat dihadapan notaris Berdasarkan Pasal 12 ayat 2 PERMENPUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah/rusun yang disebutkan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta pengikatan jual beli rumah/rusun.

Didalam Undang – Undang jabatan notaris (UUJN) telah diatur mengenai honorarium notaris, tetapi hanya pada batas maksimal. Di lapangan

menunjukkan bahwa batas maksimal yang dinyatakan dengan kata "paling besar" dan kata "tidak melebihi" menimbulkan permasalahan yang kurang menggembirakan, karena dengan tidak adanya kepastian besarnya honorarium memungkinkan terjadinya tawar-menawar antara notaris dengan klien.

Di dalam UUJN telah diatur mengenai honorarium notaris, tetapi hanya pada batas maksimal. Di lapangan menunjukkan bahwa batas maksimal yang dinyatakan dengan kata "paling besar" dan kata "tidak melebihi" menimbulkan permasalahan yang kurang menggembirakan, karena dengan tidak adanya kepastian besarnya honorarium memungkinkan terjadinya tawar-menawar antara notaris dengan klien.

Dengan demikian setiap orang yang telah menggunakan jasa hukum notaris dalam hal pembuatan akta wajib membayar honorarium atau fee kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang. Meskipun demikian tetap notaris berkewajiban tidak boleh meminta lebih besar atau tinggi honorarium/fee notaris kepada masyarakat melebihi dari ketentuan dalam Undang-Undang. Jasa hukum yang diberikan untuk mereka yang memiliki kemampuan untuk membayar honorarium atau fee notaris atau diberikan secara sukarela berdasarkan kesepakatan oleh penghadap atau pihak-pihak yang berkepentingan. Kewajiban notaris didalam memberikan tindakan hukum kepada masyarakat harus sama tanpa ada suatu perbedaan, Sebab suatu akta akan sama tanpa ada perbedaan baik terhadap pihak yang mampu membayar honorarium atau fee notaris sesuai dengan ketentuan UUJN maupun bagi yang membayar dengan tarif rendah disisi lain pula tidak adanya aturan akan

ditetapkannya honorarium terhadap notaris terkadang membuat banyak masyarakat yang enggan menggunakan jasa dari Notaris, dikarenakan banyaknya masyarakat yang merasa bahwa honorarium Notaris tidak dirasa ringan bagi masyarakat dengan berpendapatan rendah.

Lahirnya UUCK yang mengatur akan honorarium Notaris yang dimana telah ditetapkan secara eksplisit bahwasanya Didalam PP Nomor 12 Tahun 2021 diatur terhadap honorarium akan jasa notaris sebesar 1% (satu per mil) dari harga jual rumah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat (Pasal 22K ayat 4). Sedangkan, didalam kedua peraturan UU Nomor 20 Tahun 2011 & Permen Nomor 11 Tahun 2019 tidak disebutkan akan Honorarium Notaris sehingga dirasa hadirnya aturan tersebut membuat masyarakat menggunakan dasar PPJB dalam perikatan yang lahir antara *Developer* dengan pembeli.

3.2 Implementasi Hukum Kewenangan Notaris dalam Pembuatan PPJB Setelah Disahkan UU Cipta Kerja

Dalam mengemban tugasnya Notaris harus bertanggung jawab yang artinya:

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

akta juga harus menjelaskan pada para pihak mengenai kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya.

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

Sebagai Pejabat Umum yang memiliki tugas penting Notaris dapat berpegang pada asas-asas pemerintahan yang baik yakni⁷⁶: 1) Asas persamaan. Notaris dalam memberikan pelayanan jasa tidak diperbolehkan membedakan masyarakat dari keadaan sosial atau ekonominya. Notaris hanya dapat menolak memberikan layanan jasa apabila melanggar hukum; 2) Asas kepercayaan. Notaris adalah jabatan kepercayaan, dalam menjalankan jabatannya Notaris harus dapat dipercaya. Sebagai salah satu contohnya adalah kepercayaan dalam merahasiakan hal-hal mengenai akta yang dibuatnya; 3) Asas kepastian hukum. Notaris sebagai pejabat umum harus dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak dalam pembuatan akta. Agar Notaris dapat memberikan kepastian hukum tersebut ia harus menjalankan jabatannya dengan selalu berpegang teguh pada ketentuan undang-undang dan Kode Etik Notaris; 4) Asas kecermatan. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus selalu berdasarkan undang-undang atau aturan hukum yang berlaku. Notaris harus cermat dalam memperhatikan dokumen-dokumen yang diberikan oleh para pihak, maksud para pihak dan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk membuat suatu akta dan 5) Asas pemberian alasan. Notaris dalam membuat akta harus mempunyai alasan yang mendukung untuk dibuatnya akta yang bersangkutan atau

⁷⁶ Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, (Surabaya: Surabaya Post, 2001), hlm. 3

pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

Banyaknya ketentuan mengenai perbuatan-perbuatan Notaris dalam melaksanakan kewenangannya, Sebagaimana mengacu pada salah satu asas pemerintahan yang baik, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman para pihak.⁷⁷

Selain itu akta Notaris adalah otentik yang seharusnya isinya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum oleh karena itu Notaris dalam menjalankan kewenangannya harus memperhatikan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris serta peraturan perundang-undangan yang terkait. Notaris juga harus memperhatikan asas kecermatan dalam membuat akta. Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta, hal ini diperlukan untuk meminimalisir adanya kesalahan yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Sebagaimana lengkap dan terperinci peraturan tentang jabatan

⁷⁷ Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, (Jakarta: PT Refika Aditama, 2009), hlm. 85

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

