



Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bagi Pejabat Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Luar Wilayah Kerjanya

Utari Andani Putri Darmawangsa¹, Marwati Riza & Oky Deviany Burhamzah

¹Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, Email: Utariandanipd@yahoo.com

Artikel info

Artikel history:

Received; ; 15-12-2021

Revised: 28-12-2021

Accepted: 26-01-2022

Published: 27-01-2022

Keywords:

Notary Public; Deed;

Buy and sell

Abstract. *The research objective to analyze the Notary Officer in applying the precautionary principle in making the Land Sale and Purchase Binding Agreement Deed outside his working area (2) to know and analyze the legal implications of the Notary's responsibility who does not apply the precautionary principle in making the Land Purchase Binding Agreement Deed outside work area. The theoretical and practical benefits of this research are expected to add to the knowledge of notarial law, especially strengthening the precautionary principle in making the deed of binding sale and purchase of land. This type of research is a normative legal research type. The results of the study (1) the application of the principle of prudence absolutely must be done to achieve legal certainty in order to protect the parties in the deed of agreement to bind the sale and purchase of land, and (2) the notary's responsibility is the implication of violating the norms that have been determined in the legislation. -laws, as well as the need for strengthening in order to prevent repeated violations of norms.*

Abstrak. *Tujuan penelitian menganalisis Pejabat Notaris dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di luar wilayah kerjanya (2) mengetahui dan menganalisis implikasi hukum pertanggungjawaban Notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatiann dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di luar wilayah kerjanya. Manfaat penelitian ini secara teoritis dan praktis diharapkan dapat menambah khasahan pengetahuan hukum kenotariatan khususnya penguatan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah. Tipe penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum normatif. Hasil penelitian (1) penerapan prinsip kehati-hatian mutlak harus dilakukan untuk mencapai kepastian hukum guna melindungi pihak-pihak yang ada di dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah, dan (2) pertanggungjawaban notaris merupakan implikasi dari pelanggaran terhadap norma yang telah ditentukan dalam perundang-undangan, serta perlunya penguatan guna mencegah terjadinya pelanggaran norma secara berulang.*

Kata Kunci:

Notaris; Akta; Jual Beli

Corresponden author:

*Email: Utariandanipd@yahoo.com

Artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi CC BY



PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) adalah Negara hukum yang memberikan jaminan dan perlindungan atas hak- hak warga Negara, diantaranya hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak atas tanah (Simamora, 2014). Fenomena yang terjadi di Indonesia terkait hak-hak atas tanah sebagaimana d Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan waktu terjadinya, kejahatan terhadap tanah dapat terjadi saat; 1.) Saat Pra-Perolehan; 2.) Menguasai Tanpa Hak; dan 3.) Mengakui Tanpa Hak (Rejekininhsh, 2016).

Peralihan hak milik atas tanah salah satunya dengan jua beli haruslah mengikuti ketentuan sebagaimana dalam UUPA. Dalam UUPA tersebut diatur proses hukum jual-beli dimana membutuhkan akta autentik (Pasal 1868 KUHPerdara) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Fakta yang terjadi seringkali PPAT seringkali belum dapat menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) karena belum dilengkapinya persyaratan administrasi jual beli yang diperlukan dari pemohon akta (Putra, Sukadana, & Suryani, 2019).

Pembuatan suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) memerlukan bantuan Notaris. Notaris sebagai pejabat umum (openbare ambtenaren) yang memiliki peran dalam sector pelayanan jasa sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta autentik. Dasar kewenangan notaris tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dengan demikian Notaris dalam menjalankan kewenangannya harus bertindak dalam koridor yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (Utama, Sumardika & Astiti, 2021).

Notaris yang tidak cermat dan teliti dalam melaksanakan tanggung jawab jabatannya akan terjebak dalam modus operandi kejahatan yang akan berdampak pada legalitas akta yang diterbitkan, yang ujung penyelesaian hukumnya dapat dinyatakan bersalah melakukan pelanggaran kode etik (Kawuryan, 2017). Ketidak cermatan dan ketelitian Notaris dalam menerbitkan PPJB memiliki konsekuensi yang harus dipertanggungjawabkan sebagaimana undang-undang karena adanya pihak yang dirugikan dan dapat mengarah kepada unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPerdara (Gumilang, 2019).

Terkait dengan tidak cermat dan telitinya Notaris, penulis mendapatkan data dari Sekretariat MPW Provinsi Banten Periode Tahun 2008-2013. Dari data tersebut pada intinya adalah data pelanggaran Notaris yang tidak melaksanakan kewenangan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dengan sanksi yang diterima Notaris yang melakukan pelanggaran berbeda.

Berdasarkan data tersebut dari 31 jumlah kasus, penulis tertarik untuk mengangkat kasus Pejabat Notaris Buchari Hanafi S.H yang membuat PPJB diluar wilayah kerjanya dimana kasus ini telah diputus melanggar Kode Etik oleh Majelis Perwakilan Notaris Provinnsi Banten Nomor:11/PTS/Mj.PWNProvBanten/XII/2018 tanggal 6 Desember 2018 dengan putusan Notaris tersebut terbukti telah melakukan pelanggaran kode etik

sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a dan m dan Pasal 17 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Ketertarikan Penulis didasari sebagai sumbangsih kepada pejabat Notaris untuk selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kewenangan yang diberikan agar tidak berdampak adanya sanksi hukum yang diterima sebagai akibat tanggungjawab jabatan yang dilakukan.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan oleh penulis merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Dalam penelitian ini penulis akan menganalisis kaidah-kaidah hukum yang ada pada masyarakat atau hukum positif yang tertulis yang berkaitan dengan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.

PEMBAHASAN

A. Pejabat Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Diluar wilayah kerjanya

Sebagai pedoman dasar prinsip kehati-hatian memiliki peranan yang sangat penting bagi notaris dalam menjalankan kewenangannya. Prinsip kehati-hatian memberikan gambaran kepada seorang pejabat Notaris sebelum, pada saat dan setelah menjalankan kewenangannya dalam hal ini membuat sebuah akta autentik (Isnaini & Wanda, 2017).

Akta yang dibuat Notaris, harus dapat memberikan kepastian hukum tentang apa yang dinyatakan di dalamnya telah benar-benar terjadi atau merupakan hal-hal yang benar diterangkan oleh para pihak yang datang menghadap (Boty, 2017). Akta yang proses pembuatannya telah sesuai prosedur yang diatur oleh undang-undang berkaitan dengan pembuatan akta autentik oleh Notaris, akan menjamin sifat otentik akta tersebut serta kepastian hukum bagi para pihak atau subjek dalam akta tersebut (Purnayasa, 2018). Untuk menjamin kepastian hukum dari akta otentik yang dibuat maka Notaris harus memperhatikan prosedur yang diatur oleh undang-undang, jika keluar dari norma hukum maka akta yang dibuat nantinya tidak memiliki kepastian hukum dan akan merugikan para pihak.

Hal ini berakibat hilangnya rasa percaya terhadap Notaris padahal kebutuhan akan pelayanan jasa dari Notaris sangatlah berkaitan dengan persoalan kepercayaan diantara para pihak yang menghadap, oleh karena itu dapat dikatakan bahwa kepercayaan yang diberikan kepada Notaris menjadikannya sebagai pihak yang memikul tanggungjawab atas kepercayaan tersebut. Tanggungjawab tersebut dapat berupa tanggungjawab moril dan juga tanggungjawab secara hukum, sehingga menjadikan Notaris terikat terhadap tanggungjawab baik secara moril maupun secara hukum.

Kembali ke prinsip kehati-hatian bahwa pada dasarnya Notaris harus berhati-hati dalam menjalankan kewenangannya, ada beberapa langkah yang bisa dilakukan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (Rachmayani & Suwandono, 2017). Sebagai proteksi dini agar terhindar dari permasalahan hukum. Untuk mencegah Notaris terjerat dalam permasalahan hukum, adapun bentuk prinsip kehati-hatian yang dapat dilaksanakan Notaris dalam proses pembuatan akta meliputi:

- 1) Melakukan Pengenalan Terhadap Identitas Penghadap

Dalam menjalankan tugasnya Notaris sebelum memulai tentunya dihadapkan oleh para pihak yang ingin membuat akta autentik, tentunya Notaris sebelum memasukkan identitas para pihak kedalam suatu akta, Notaris harus mengecek identitas pihak-pihak yang membuat akta autentik. Agar mencegah pemalsuan identitas terhadap akta yang dibuat Notaris.

- 2) Memverifikasi Secara Cermat Data Subyek dan Objek Penghadap.
Maksud dan tujuan memverifikasi adalah memeriksa data-data subyek dari para pihak apakah berwenang dan cakap atau tidak dalam melakukan perbuatan hukum sehingga dapat memenuhi syarat sahnya dari suatu akta seperti, apakah pihak yang bertindak sudah berumur minimal 18 Tahun atau telah menikah menurut Pasal 39 ayat 1 huruf a UJNP. Sedangkan bagian dari proses memvalidasi data obyek adalah merupakan bagian dari proses dalam memeriksa dokumen-dokumen obyek yang dibawa oleh penghadap, contohnya memeriksa sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional apakah sertifikat tersebut merupakan sertifikat asli atau palsu atau memang benar atau tidak yang bersangkutan (penghadap) yang memiliki sertifikat tersebut.
- 3) Memberikan Tenggang Waktu Dalam Pengerjaan Akta Autentik.
Dalam mengerjakan suatu akta agar menghasilkan akta yang baik sepatutnya Notaris memberikan tenggang waktu dalam proses pembuatan akta agar tidak terburu-buru dan dapat bekerja secara cermat serta teliti sehingga tidak menimbulkan kesalahan dalam pengerjaan akta Notaris.
- 4) Bertindak Hati-Hati Cermat dan Teliti Dalam Proses Pembuatan Akta
Bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pembuatan akta artinya yaitu kata-kata yang dituangkan ke dalam akta, karena dalam pelaksanaannya sangat sering terjadi akta yang dibuat Notaris dipermasalahkan karena kata-kata yang dibuat tidak jelas atau menimbulkan penafsiran.
- 5) Memenuhi Segala Syarat Teknik Pembuatan Akta Notaris
Untuk membuat akta notariil yang jauh dari indikasi permasalahan hukum tentunya Notaris harus memenuhi syarat formal dan syarat materil dari perbuatan akta notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris ketentuan mengenai syarat formal dalam pembuatan akta diatur dalam Pasal 38 UJN, sedangkan syarat materil yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta autentik diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
- 6) Melaporkan Kepada Pihak Yang Berwajib Apabila Ada Indikasi Pencucian Uang Dalam Transaksi di Notaris.
Pada saat ini menunjukkan bahwa salah satu pidana pencucian uang yang berasal dari tindak pidana korupsi oleh koruptor seringkali memanfaatkan notaris melalui bidang real estate berupa jual beli tanah maupun bangunan. Contoh kasus pencucian uang yang dilakukan oleh Mantan Kepala Korps Lalu Lintas Polri, Inspektur Jendral Djoko Susilo yang melibatkan empat Notaris/PPAT di Jakarta Pusat diperiksa oleh Komisi Pemberantasan Korupsi.

Setelah menjabarkan mengenai bentuk prinsip kehati-hatian maka penulis kemudian menghubungkan dengan kasus Notaris yang membuat akta diluar wilayah kerjanya yakni Notaris Buchari Hanafi yang wilayah kerjanya meliputi Provinsi banten dan membuat PPJB yang objeknya berada di wilayah kerja Provinsi DKI Jakarta. Jika mengacu pada UJN maka perbuatan yang dilakukan oleh Notaris secara terang benderang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, hal ini menjadi indikasi bahwa prinsip kehati-hatian tidak diterapkan dalam kasus ini. Namun dari hasil Wawancara yang penulis lakukan dengan dua Notaris di kota Makassar penulis

mendapatkan data yang berbeda dengan analisis penulis, berbeda dengan keputusan MPW Provinsi Banten, dan juga berbeda dengan keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Berikut hasil wawancara yang penulis dapati dari beberapa Notaris di Kota Makassar:

- a. hasil wawancara dari Notaris/PPAT Ibu Kasmi S.H., M.Kn, beliau berpendapat bahwa pembuatan PPJB itu dapat dilakukan dimana saja tanpa harus mengikuti tempat atau lokasi objek yang diperjanjikan, kecuali pembuatan AJB maka harus mengikuti tempat atau lokasi objek yang diperjanjikan. "*PPJB dapat dibuat dimana saja karena sifatnya adalah perjanjian berbeda dengan AJB yang di dalamnya ada peralihan hak menguasai atas obyek*", kata Ibu Kasmi.
- b. Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Ibu Syahmi S.H., M.Kn, bahwa perjanjian memiliki makna yang luas tidak terbatas. Sehingga perbuatan Notaris yang membuat PPJB diluar wilayah dapat dilakukan. "*Perjanjian itu luas tidak terbatas, PPJB dapat dibuat dimana saja*". Kata Ibu Syahmi
- c. Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Bapak Abdul Muis S.H bahwa, ada dua hal yang harus dipisahkan pertama apakah dalam hal pembuatan PPJB Notaris yang mendatangi para pihak, kedua ataukah para pihak mendatangi kantor Notaris yang bersangkutan. Jika argumentasi pertama yang terbukti maka perbuatan notaris tersebut melanggar kode etik jabatan notaris, namun sebaliknya argumentasi kedua yang terbukti maka Notaris dalam hal ini tidak melakukan pelanggaran kode etik. "perlu dicermati dulu apakah Notaris yang mendatangi para pihak atau sebaliknya, dari peristiwa kita kita dapat melihat perbuatan⁹⁸⁹ Notaris tersebut apakah melakukan pelanggaran kode etik atau tidak", kata Pak Muis.

Namun yang jadi pertanyaan kemudian, pertama jika dalam UUJN telah diatur mengenai wilayah kerja seorang Pejabat Notaris namun dalam prakteknya notaris bisa bebas membuat Akta diluar wilayahnya lalu untuk apa aturan itu dibuat serta dalam lingkup kewenangan yang mana berlaku batasan wilayah tersebut?

Kedua, jika perbuatan Notaris Buchari Hanafi dapat dibenarkan kenapa kemudian MPW Provinsi Banten Memutus Buchari Hanafi melanggar Kode Etik pasal 17 ayat (1) huruf a kemudian diperkuat oleh putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tidak dibantah oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Berikut penulis mencoba mengurai benang merah dari persoalan di atas.

1. Jika Notaris dapat membuat Akta diluar wilayah khususnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang secara nyata dan terang berada pada wilayah kerja Notaris yang lain maka penulis berpendapat bahwa aturan dalam UUJN itu ditafsirkan dengan bebas. Padahal seharusnya UUJN menjadi *lex specialis* dari KUHPerdota sehingga UUJN harus menjadi acuan utama kemudian jika ada hal yang tidak diatur dalam UUJN baru kemudian merujuk KUHPerdota
Misalkan dalam UUJN telah di atur secara tegas mengenai batasan wilayah Pejabat Notaris dalam menjalankan tugasnya sedangkan dalam KUHPerdota tidak mengatur hal tersebut maka tidak bisa kemudian kita tafsirkan bahwa menjadi Notaris dapat membuat PPJB diluar wilayah kerjanya dengan dalil perjanjian itu maknanya luas karena secara spesifik batasan wilayah kerja telah diatur dalam UUJN serta hal ini melanggar kaidah asas dalam hukum yakni *lex specialis derogat legi generali*. Yakni undang-undang khusus lebih diutamakan daripada undang-undang yang umum. Selanjutnya sejauh mana batasan wilayah yang telah ditetapkan dalam UUJN terhadap kewenangan Notaris. Hal yang perlu dibatasi disini yakni Notaris

merupakan Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan lain yang diatur dalam undang-undang.

Sejauh yang penulis amati bahwa PPJB yang dibuat oleh Notaris Buchari merupakan akta autentik yang jika dihubungkan dengan pasal 17 ayat (1) huruf a maka jelas ini merupakan pelanggaran terhadap norma.

Sebab penulis juga belum mendapatkan satu ketentuan baik itu undang-undang atau aturan yang dibawahnya secara hierarki membolehkan Notaris untuk membuat PPJB diluar wilayah kerjanya.

Adapun aturan yang menyebutkan PPJB secara jelas yakni Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Namun dalam aturan ini tidak disebutkan mengenai pengecualian Notaris dapat melakukan kewenangannya diluar wilayah kerja.

Hal ini yang menurut hemat penulis perlu dikaji mengapa dalam prakteknya Notaris dapat membuat Akta PPJB diluar wilayah kerja.

2. Jika perbuatan Notaris Buchari Hanafi itu dapat dibenarkan dan ini memang telah menjadi praktek dalam kerja Notaris maka timbul pertanyaan. Pertama kenapa MPW Provinsi Banten menganggap perbuatan Notaris ini melanggar ketentuan tentang batas wilayah, yang kedua apakah Justru Keputusan MPW ini yang keliru. Untuk menjawab persoalan tersebut maka harus diuraikan dulu hal-hal apa saja yang mengikat Notaris dalam melaksanakan kewenangannya. Yang kedua seperti apa kedudukan MPW serta keputusan yang dikeluarkannya. Dalam UUJN tegas disebutkan mengenai kewenangan Notaris yakni membuat akta autentik serta tegas pula larangannya. Salah satu larangan yakni menjalankan jabatan diluar wilayah kerjanya. Secara aturan, maka sudah tegas disebutkan bahwa notaris tidak boleh menjalankan jabatannya diluar wilayah kerja. Terkait dengan MPW dalam pasal 67 ayat (1) disebutkan bahwa pengawasan Notaris dilakukan oleh Menteri, pada ayat (2) Menteri kemudian membentuk Majelis Pengawas.

Selanjutnya mengenai MPW disebutkan pada pasal 73 ayat (1) adapun wewenangnya sebagai berikut:

- a) Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang dapat disampaikan melalui Majelis Pengawas Daerah;
- b) Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c) Memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun;
- d) Memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris pelapor;
- e) Memberikan sanksi yang sanksi baik peringatan lisan maupun tertulis;
- f) Mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa:
 - i. Pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan; atau
 - ii. Pemberhentian dengan tidak hormat

Sedangkan pada ayat 2 (dua) disebutkan bahwa Keputusan Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) huruf e bersifat final. Jika merujuk pada ketentuan di atas maka jelaslah posisi dari MPW serta keputusan yang dikeluarkan.

Dari uraian ketentuan di atas maka dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai pentingnya Notaris bertindak dengan prinsip kehati-hatian untuk menanamkan rasa

percaya pada masyarakat mengenai kedudukan dan wewenang Notaris. Sehingga kepercayaan masyarakat tidak memudar bahkan hilang. Sebab prinsip kerja Notaris merupakan sesuatu yang berlandaskan pada rasa percaya. Kepercayaan dalam artian para pihak memberikan kepercayaan pada Notaris untuk dibuatkan dalam suatu akta sebagai jaminan untuk mencapai kepastian hukum.

Kepastian hukum yang dimaksud yakni adanya legalitas untuk bertindak sesuai dengan akta yang dibuat bukan justru menimbulkan permasalahan hukum yang baru. Jika hal seperti ini terjadi maka peran mulia Notaris di tengah masyarakat menjadi kontraproduktif dengan wewenang dan tanggung jawab yang melekat pada Notaris.

Hakikatnya Notaris haruslah menjadi *figure* yang memberikan pemahaman hukum pada masyarakat terlebih klien yang datang menghadap. Memberikan arahan kepada para pihak tentang apa yang perlu dipersiapkan dalam pembuatan akta serta hal-hal yang harus dihindari baik sebelum dan setelah pembuatan akta agar tercapai kepastian hukum/perlindungan hukum.

Seorang Notaris menurut Tan Thong Kie yaitu: Notaris adalah seorang fungsionaris dalam masyarakat, hingga sekarang jabatan seorang Notaris masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat, tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan". Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (konstair) adalah benar, Ia adalah pembuatan dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Tugas dan tanggungjawab Notaris merupakan perwujudan pemenuhan kebutuhan masyarakat terkait dengan akta autentik sebagai salah satu dasar yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap apa yang dinyatakan atau dicantumkan dalam akta tersebut, sehingga jika dilihat dari hal ini maka dapat disimpulkan bahwa keberadaan Notaris di tengah masyarakat merupakan hal yang sangat membantu bagi masyarakat guna memperoleh kepastian hukum/perlindungan hukum.

Dalam kasus yang dikaji oleh penulis bahwa Notaris Buchari Hanafi telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah diluar wilayah kerjanya. Dikatakan diluar wilayah kerjanya sebab objek atau tanah yang dibuatkan PPJB ini berada di wilayah kerja Provinsi DKI Jakarta sementara Buchari Hanafi memiliki wilayah kerja di Provinsi Banten hal ini melanggar ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf a. serta ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf a dan m yang dilanggar.

Hal ini kemudian menimbulkan konflik atau sengketa di antara para pihak yang ada dalam akta. Atas laporan dari salah satu pihak kepada Majelis Perwakilan Wilayah Notaris Provinsi Banten (selanjutnya disebut MPW) sehingga keluarlah Putusan dari MPW yang mengadili bahwa perbuatan dari Buchari Hanafi telah melanggar Kode Etik Notaris dan Pelaksanaan Jabatan Notaris sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf a dan m dan Pasal 17 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Putusan dengan **Nomor:11/PTS/Mj.PWN Prov Banten/XII/2018** tanggal 4 Januari 2019 menjadi dasar pihak penggugat untuk melakukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dalam gugatannya pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya akta perjanjian pengikatan jual beli meminta Majelis Hakim pada pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk membatalkan akta tersebut.

Dalam amar putusan Nomor: 369/ Pdt.G /2019 /PN.Jkt.Pusat Majelis hakim mengabulkan gugatan dari penggugat untuk membatalkan akta PPJB

“Menyatakan batal demi hukum terhadap perjanjian perikatan jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 11. Jakarta Pusat sesuai persil yang tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1110/Menteng, sebagaimana dimaksud dalam akta Notaris Nomor: 77 tentang “Perjanjian Perikatan Jual Beli” yang dibuat oleh Tergugat I”

“Menyatakan Akta Notaris Nomor:77 tentang “Perjanjian Perikatan Jual Beli” tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat oleh Tergugat I bukan sebagai akta notariil berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Putusan Majelis Perwakilan Wilayah Notaris Provinsi Banten Nomor:11/PTS/Mj.PWN Prov Banten/XII/2018 tanggal 6 Desember 2018

Dalam amar putusan di atas yang dimaksud dengan para penggugat dan tergugat yakni:

- 1) Bakhrial, atau Penggugat I
- 2) Balkis Salfithri atau Penggugat II
- 3) Buchari Hanafi atau Tergugat I (Pejabat Notaris)
- 4) Jimmy Wijaya atau Tergugat III

Menurut analisis penulis Putusan yang ditetapkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah sesuai dan berdasar pada aturan hukum yang berlaku. Seharusnya putusan di atas bisa menjadi peringatan terhadap Pejabat Notaris agar senantiasa bertindak sesuai dengan koridor hukum yang berlaku. Dalam hal ini penerapan prinsip kehati-hatian sangat perlu dicermati dalam menjalankan kewenangannya sehingga tidak menimbulkan permasalahan hukum yang baru serta merugikan para pihak yang ada dalam akta.

Prinsip ini penting guna menjamin aspek kepastian hukum/perlindungan hukum kepada para pihak yang seharusnya dilindungi dengan adanya akta yang dibuat oleh Notaris bukan justru sebaliknya menimbulkan ketidakpastian hukum. Ketidakpastian hukum yang dimaksud yakni munculnya permasalahan hukum baru akibat sebuah akta dibuat tidak berdasarkan prinsip kehati-hatian. Padahal seseorang berkehendak membuat akta autentik guna mendapatkan perlindungan hukum bukan justru bermasalah dengan hukum.

Notaris dalam kedudukannya yaitu pejabat umum, menjadikan akta-akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan dalam hal pembuktiannya sangat kuat (sempurna). Notaris adalah suatu jabatan sebagai bentuk daripada kepercayaan yang diberikan baik oleh hukum maupun oleh masyarakat menjadikan Notaris sebagai profesi yang dalam pelaksanaannya harus dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian serta tanggungjawab. Notaris berpedoman pada etika dan juga marwah serta keluhuran dari jabatan Notaris. Oleh karena itu, apabila kepercayaan yang diberikan oleh undang-undang serta masyarakat tersebut dilanggar dalam pembuatan akta, dalam hal ini baik sengaja maupun tidak disengaja, maka Notaris harus mempertanggungjawabkan itu semua.

Maka sudah selayaknya sebagai pejabat umum hendaknya produk hukum yang dihasilkan oleh Notaris dibuat dengan hati-hati dan penuh ketelitian sesuai prosedur yang telah ditetapkan undang-undang. Sebagaimana pejabat lainnya seperti pejabat tata usaha Negara dan pejabat publik.

Jika membaca kembali UUJN maka pada pasal 16 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa “dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama,

mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Meskipun ketentuan ini kemudian dianggap kurang jelas karena tidak menguraikan secara detail seperti apa itu bertindak amanah, jujur, sepihak, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Namun, setidaknya ada gambaran serta petunjuk bagi Notaris untuk bertindak hati-hati dalam menjalankan kewenangannya. Bahwa undang-undang dibuat sebagai petunjuk bertindak, artinya undang-undang itu harus terang benderang mengatur suatu ketentuan beserta dengan langkah konkret untuk melaksanakannya agar meminimalisir berbagai penafsiran yang jauh melenceng dari tujuan undang-undang itu dibuat.

Tentunya hal ini dapat mencegah Notaris dari perbuatan yang berdampak pada permasalahan hukum. Dengan kehati-hatian maka marwah Notaris yang memiliki peran penting dalam memberikan kepastian/perlindungan hukum dalam masyarakat tetap terjaga. Tentunya masyarakat akan semakin merasa terbantu dengan hadirnya Notaris sebagai *figure* yang memberikan pemahaman hukum sekaligus melindungi kepentingan atau hak-hak dari pihak-pihak yang menghadap ke Notaris. Hal ini sejalan dengan ketentuan UUJN pada bagian menimbang poin b dan c sebagai berikut:

Bahwa untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang

Bahwa notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.

Jadi posisi dari produk yang dihasilkan oleh Notaris berupa akta autentik bukan hanya diperintahkan oleh undang-undang dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Bahkan lebih jauh memberikan jaminan terhadap perlindungan hukum.

Perlindungan hukum ini penting sebagai sebuah konsekuensi logis adanya ketentuan yang mengharuskan sebuah akta dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna sebagaimana memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna pula. Sebab aturan menghendaki hal yang demikian bahwa merujuk pada Pasal 1870 KUHPerdara “*suatu akta autentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya*”. Dengan kata lain untuk mendapatkan perlindungan hukum yang sempurna maka diperlukan akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris.

Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian permulaan sebelum terbitnya AJB (Akta Jual Beli) harus dipahami sebagai dasar untuk bertindak sebelum terbitnya AJB. Artinya PPJB tidak boleh dibuat semauanya dan cenderung mengabaikan aturan hukum. Sehingga dalam pembuatannya PPJB harus menerapkan prinsip kehati-hatian, karena sama halnya dengan akta autentik lainnya, PPJB yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Meskipun keberadaan PPJB tidak selalu dibutuhkan dalam proses peralihan hak tapi kedudukannya sebagai perjanjian permulaan yang berfungsi untuk menjamin tercapainya perjanjian pokok, maka sudah seharusnya PPJB menjadi hal yang mengikat para pihak. Tentunya dalam pembuatan PPJB haruslah mengikuti kaidah-kaidah hukum sebagaimana pembuatan akta autentik lainnya.

Dalam analisa penulis terkait Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 369/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst Penyangkalan Penggugat II dalam fakta persidangan tersebut bukan hanya mengindikasikan ada proses yang buruk dari kerja Notaris Buchari Hanafi namun lebih jauh lagi. Ada indikasi sejak awal pembuatan akta terjadi persekongkolan atau pemufakatan jahat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat IV.

Berikut penulis menguraikan adanya pemufakatan jahat jika dilihat dari rangkaian peristiwa sesuai dengan fakta persidangan yang terlampir dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor:369/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst:

- 1) Akta perjanjian pengikatan jual beli dibuat diluar wilayah kerja.
Artinya sejak awal penunjukan Notaris Buchari Hanafi sebagai pejabat yang berwenang telah melanggar ketentuan Pasal 17 Ayat (1) huruf a UUJN. Tidak adanya penolakan dari Notaris Buchari Hanafi terkait keinginan para pihak membuat PPJB bukan hanya sekedar tidak menerapkan prinsip kehati-hatian. Bahkan menurut penulis, Buchari Hanafi dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar ketentuan UUJN.
- 2) Bantahan dari penggugat bahwa tidak ada niat untuk menjual sebidang tanah.
Bahwa sejak tahun 1998 hingga saat ini para penggugat tetap mendiami tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bayumas Nomor 11 Jakarta Pusat, tidak pernah pindah dari tempat tinggalnya oleh karena tidak memiliki tujuan untuk menjual tanah dan bangunan tersebut.
- 3) Pengingkaran dari penggugat, bahwa mereka tidak pernah hadir dihadapan Notaris Buchari Hanafi.

Bahwa dalil dari Tergugat I yang mengatakan bahwa notaris tidak bertanggungjawab atas isi dari akta dijadikan pembelaan dalam eksepsinya. Benar bahwa menurut aturannya Notaris tidak bertanggungjawab terhadap isi akta (*akta partij*). Namun dalam kasus ini bukan isi akta yang dipermasalahkan tetapi kewenangan yang dimiliki Tergugat I selaku Pejabat Notaris.

Dari hal ini dikatakan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian harus benar-benar menginternalisasi dalam diri setiap Pejabat Notaris. Internalisasi yang dimaksud yakni tidak terpisahnya antara pemahaman dan tindakan yang dilakukan Notaris sehingga tidak menimbulkan permasalahan hukum dalam menjalankan kewenangannya.

Sehingga ke depan Notaris sebagai pejabat umum memiliki marwah dan menjadi teladan di tengah masyarakat terkait persoalan hukum khususnya dalam pembuatan akta autentik.

B. Implikasi Hukum Dari Pertanggungjawaban Notaris Yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-hatian Dalam Membuat Akta Perjanjian Jual Beli Tanah diluar wilayah kerjanya

Pertanggungjawaban Notaris ini maka akan berdampak pada proses perbaikan dari kinerja Notaris yang memang memiliki peran penting di dalam masyarakat. Artinya ketika Notaris bertanggungjawab terhadap apa yang telah dilakukan maka akan menimbulkan implikasi hukum. Implikasi hukum yang dimaksud adalah serangkaian akibat hukum yang timbul dari pertanggungjawaban Notaris. Akibat hukum ini penting sebagai konsekuensi logis penerapan suatu aturan dan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*incraht*).

Berikut penulis menyajikan beberapa implikasi hukum yang akan timbul dari pertanggungjawaban notaris yang membuat akta PPJB diluar wilayah kerjanya:

a. Memberikan kepastian hukum

Sudah menjadi konsekuensi logis jika Notaris bertanggung jawab terhadap akta yang dibuat maka akan memberikan kepastian hukum kepada klien atau penghadap. Artinya segala kemungkinan yang dapat membuat penghadap ataupun Notaris sendiri terlibat dalam permasalahan hukum dapat diminimalisir.

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa nyaman dan aman, sebab hakikat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi.

b. Memberikan jaminan terhadap perlindungan hukum

Jaminan terhadap Perlindungan hukum merupakan konsekuensi logis yang mengharuskan akta dibuat oleh atau dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris guna memberikan sebuah bukti yang sempurna. Keadaan ini yang membuat PPJB sebagai sebuah akta dibuat oleh Notaris guna mendapatkan perlindungan hukum agar hak-hak dari yang berkepentingan dapat dilindungi.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan hukum itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

c. Sebagai peringatan terhadap notaris untuk tidak melakukan tindakan yang bertentangan dengan undang-undang

Dengan adanya pertanggungjawaban yang jelas dan konkret maka menjadi alarm bagi seluruh Notaris untuk berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian. Sehingga selalu berpedoman pada UUN dan Kode Etik Jabatan Notaris agar terindar dari potensi permasalahan hukum. Dalam prakteknya Notaris sebagai subjek hukum yang dianggap memiliki pemahaman yang baik atas persoalan-persoalan yang menyangkut akta autentik tentunya dituntut untuk dapat sedini mungkin menghindari perbuatan yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum.

Pada prakteknya tetap saja ditemukan adanya Notaris melakukan tindakan yang bertentangan dengan kewenangannya. Seperti kasus yang dikaji oleh Peneliti terkait pembuatan PPJB yang dilakukan oleh Buchari Hanafi diluar wilayah kerjanya mengakibatkan akta autentik menjadi turun derajatnya sehingga disebut sebagai akta di bawah tangan.

Tentunya hal ini harus dihindari agar ke depan kerja Notaris menjadi kerja yang benar-benar memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. Cara terbaik untuk menghindari ini dengan melekatkan tanggungjawab pada Notaris. Tanggungjawab yang tidak hanya ada dikertas dalam bentuk norma tetapi dapat diimplementasikan secara baik dan konseptual.

Sehingga menurut penulis perlu ada pembaharuan hukum di bidang Kenotariatan. Sebab dengan pembaharuan ini maka akan ada efek jera kepada oknum Notaris yang bertindak melampaui kewenangannya. Pembaharuan yang dimaksud oleh penulis yang

pertama yakni adanya pasal penjelas terkait dengan bertindak amanah, atau secara jelas disebutkan penerapan prinsip kehati-hatian dan menjabarkan prinsip tersebut.

Yang kedua Memberikan sanksi yang tegas bagi Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mengikuti petunjuk undang-undang. Misalkan jika Notaris melanggar ketentuan pasal 17 ayat 1 Huruf a maka dibebankan pada Jabatan untuk mengganti segala bentuk biaya yang timbul akibat pelanggaran yang dilakukan. Dan bentuk sanksinya langsung pada pemberhentian dengan tidak hormat.

Sanksi di atas menurut penulis akan memberikan semacam ancaman bagi Notaris dalam artian ancaman yang positif. Karena hal ini bertujuan memperbaiki kinerja Notaris sebagai *figure* yang kata-kata dan aktanya dapat diandalkan.

Profesi Notaris merupakan suatu pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus, pengetahuan yang luas dalam bidangnya dan integritas tinggi dalam menjalankan profesinya sebagai Notaris.

Sehingga seorang Notaris agar dapat menjalankan profesi hukumnya secara profesional maka harus memiliki sifat-sifat sebagai berikut:

- 1) Integritas moral yang tinggi (di dalamnya meliputi kejujuran dan tanggung jawab)
- 2) Pengetahuan yang luas dan mumpuni dalam bidang profesi Notaris.
- 3) Kecakapan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang dihadapi
- 4) Memahami batasan-batasan atau ruang yang menjadi kewenangannya.
- 5) Mengutamakan pengabdian kepada masyarakat dan tidak melulu terkait uang.

Menurut penulis dengan memperhatikan lima poin di atas maka akan menjaga marwah jabatan Notaris dalam kaitannya soal kepercayaan yang diberikan baik oleh masyarakat maupun oleh hukum. Serta memberikan perlindungan hukum secara nyata kepada masyarakat yang membutuhkannya.

SIMPULAN

1. Pejabat Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat APPJB/PPJB (Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli) sebab prinsip ini merupakan pedoman dasar dan esensial. Sebab sebagaimana layaknya akta autentik, PPJB merupakan bagian dari akta autentik yang memiliki pembuktian sempurna. Kedudukan sebagai akta autentik mengharuskan PPJB dibuat dengan sempurna pula agar mencapai kepastian/perlindungan hukum yang sempurna. Indikator sebuah akta autentik dibuat dengan sempurna yang pertama, apakah akta tersebut dibuat dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dan yang kedua apakah dalam proses pembuatan akta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta tidak melanggar norma yang ada dalam masyarakat. Dua poin ini menjadi indikator utama untuk melihat sebuah akta autentik itu sempurna sebagaimana undang-undang mengatakan bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.
2. Implikasi hukum dari pertanggungjawaban Notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yakni akta autentik yang dibuat menjadi tidak memiliki kepastian hukum serta Notaris dan klien akan bermasalah dengan hukum. Sehingga dapat menimbulkan permasalahan hukum yang baru. Hal ini berakibat pada pertanggungjawaban Notaris sebab dialah yang bertanggungjawab terhadap produk akta yang dikeluarkan tersebut.

SARAN

1. Dalam menjalankan kewenangan Jabatan terkait Pembuatan PPJB hendaknya Notaris harus selalu berpedoman pada prinsip kehati-hatian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar produk hukum berupa akta autentik sebagai hasil kerja Notaris benar-benar memberikan kepastian hukum/perlindungan hukum.
2. Akta autentik yang dibuat oleh Notaris memiliki akibat hukum sehingga perlu dilakukan kecermatan dalam pembuatan agar tidak menimbulkan permasalahan hukum dan ketidakpastian hukum. Pertanggungjawaban memiliki peranan penting guna memberikan peringatan terhadap Notaris agar akta yang dibuat senantiasa berada pada rel hukum yang telah disediakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Boty, R. (2017). Kekuatan Akta Notaris Dalam Menjamin Hak Keperdataan. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 3(1), 85-98.
- Gumilang, T. S. (2019). Pertanggungjawaban Notaris dan Akibat Hukum Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui Sistem Administrasi Badan Hukum. *Lex Renaissance*, 4(1), 146-163.
- Isnaini, H., & Wanda, H. D. (2017). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 24(3), 467-487.
- Kawuryan, E. S. (2017). Perlindungan Hukum Atas Kriminalisasi Terhadap Notaris. *Al-Daulah: Jurnal Hukum dan Perundangan Islam*, 7(2), 466-487.
- Purnayasa, A. T. (2018). Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(3), 395-409.
- Putra, I. M. H., Sukadana, I. K., & Suryani, L. P. (2019). Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Analogi Hukum*, 1(3), 372-376.
- Rachmayani, D., & Suwandono, A. (2017). Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(1), 73-86.
- Rejekiingsih, T. (2016). Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di indonesia). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 298-325.
- Simamora, J. (2014). Tafsir Makna Negara Hukum dalam Perspektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(3), 547-561.
- Utama, P. A. B., Sumardika, I. N., & Astiti, N. G. K. S. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(1), 177-181.