

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PPJB DENGAN  
MERUMUSKAN PEMBERIAN KUASA MUTLAK  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR  
27/PDT.G/2019/PN.KRS)**

**Via Aulia\*, Harsanto Nursadi\*\*.**

Program Studi Magister

Kenotariatan Universitas Indonesia

Jl. Prof. Mr. Djokosoetono, Depok 16424

E-mail: [viaauliasaragih@gmail.com](mailto:viaauliasaragih@gmail.com)

Naskah diterima : 03/04/2022, revisi : 28/04/2022, disetujui 13/05/2022

**ABSTRAK**

Notaris sebagai pejabat umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik. Alat bukti yang dapat dituntut kebenarannya adalah akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum. Pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris. Akta otentik memuat suatu kebenaran yang formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris juga mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak. Notaris juga berkenaan dengan perbuatan hukum terkait jual beli tanah. Dalam hal ini banyak permasalahan timbul terhadap peralihan Hak atas tanah yang selalu menjadi permasalahan utama. Persoalan tersebut sering terjadi dimasyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik dengan secara legal maupun ilegal dalam penerapannya. Pokok Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana peran dan tanggung jawab Notaris terhadap akta PPJB dengan merumuskan pemberian kuasa mutlak dan bagaimana keabsahan akta PPJB berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab Notaris terhadap akta PPJB dengan merumuskan pemberian kuasa mutlak berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs melalui penelitian yuridis normatif dan bersifat eksplanatoris ini, menggunakan data sekunder yang diperoleh dari studi dokumen dan kepustakaan. Digunakan pula tiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.

**Kata kunci** : Tanggung Jawab; Notaris; Kode Etik Notaris; Jual Beli;

**ABSTRACT**

*A notary as a public official is given the authority to make an authentic deed. The evidence that can be claimed for the truth is an authentic deed made by a public official. The public official in question is a Notary. An authentic deed contains a formal truth in accordance*

*with what the parties have notified the Notary. However, the Notary also has an obligation to include that what is contained in the Notary deed has truly been understood and is in accordance with the wishes of the parties. Notaries are also concerned with legal actions related to the sale and purchase of land. In this case, many problems arise regarding the transfer of land rights which has always been the main problem. These problems often occur in the community, with various ways the transition process that occurs causes problems both legally and illegally in its application. The main problem in this research is how the role and responsibility of the Notary towards the PPJB deed by formulating the absolute power of attorney and how the validity of the power of attorney deed is based on the District Court Decision Number 27/Pdt.G/2019/PN.Krs. This study aims to analyze the responsibility of the Notary to the PPJB deed by formulating the absolute power of attorney based on the District Court Decision Number 27/Pdt.G/2019/PN.Krs through this normative and explanatory juridical research, using secondary data obtained from document studies. and bibliography. Three legal materials are also used, namely primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials.*

**Keywords:** *Responsibility; Notary Public; Notary Code of Ethics; Buy and sell.*

## A. Pendahuluan

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini.<sup>1</sup> Dalam hal ini pengangkatan dan pemberhentian jabatan Notaris oleh pemerintah berdasarkan surat keputusan Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.<sup>2</sup> Jika melakukan tindakan hukum untuk kliennya, notaris juga tidak boleh memihak kliennya, karena tugas notaris ialah untuk mencegah terjadinya masalah. Karena merupakan jabatan kepercayaan yang dimana dapat dikatakan bahwa Notaris yang menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya dan dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta yang sesuai dengan sumpah jabatan.<sup>3</sup>

Dapat ditegaskan bahwa untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan kepentingan-kepentingan lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut. Selama menjalankan tugas dan jabatannya Notaris juga harus tunduk pada peraturan yang sudah ditentukan. Karena apapun yang telah diperbuat oleh Notaris akan berdampak dalam kehidupannya kelak.

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 1 ayat (1).

<sup>2</sup> I Wayan Arya Kurniawan, "Tanggung Jawab Notaris Atas Akta yang Tidak Dibacakan Dihadapan Penghadap", Acta Comitatus, Vol. 3, (Desember 2018).

<sup>3</sup> Habib Adji, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 12

Dalam hal ini Notaris merupakan suatu jabatan yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta autentik. Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan sempurna.<sup>4</sup> Kegunaan dari akta autentik tersebut berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, dan lain-lain. Akta autentik menentukan secara jelas hak dan kewajiban, serta menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa.<sup>5</sup> Pentingnya peranan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian serta perlindungan masyarakat lebih bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum dengan cara penertiban akta autentik yang dibuat dihadapinya terakit dengan hak dan kewajiban seseorang.<sup>6</sup>

Notaris juga mempunyai kewajiban untuk memasukkan apa yang telah termuat dalam akta, Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta juga memberikan informasi-informasi yang ada, juga termasuk terhadap peraturan Perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta.<sup>7</sup> Dengan demikian, para pihak yang terikat dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditanda tangannya. Salah satunya, Notaris juga berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.<sup>8</sup>

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian secara timbal-balik yang menyangkut 2 (dua) pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian masing-masing punya hak dan kewajiban, untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat sebagaimana kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua pihak.<sup>9</sup> Dapat dikatakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga tanah dibayar

---

<sup>4</sup> *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris*, (Bandung: Fokusmedia, 2017), hlm.7-8.

<sup>5</sup> Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris.

<sup>6</sup> Yudi Setia Permana, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap", *Jurnal IUS*, Vol. V, (Desember 2017).

<sup>7</sup> Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 1.

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Djakarta: Djambatan, 1971), hlm. 135.

<sup>9</sup> Varah Aisyah Octariani, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi", *Repertorium*, Vol.10, (November 2021).

kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai).<sup>10</sup> Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>11</sup> Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual-beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA yang berbunyi:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undangundang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Dalam hal ini banyak permasalahan timbul terhadap peralihan Hak atas tanah yang selalu menjadi permasalahan utama. Persoalan tersebut sering terjadi dimasyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik dengan secara legal maupun ilegal dalam penerapannya. Salah satunya ialah melalui surat kuasa mutlak, dapat diartikan kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa atau yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum.<sup>12</sup>

Dalam hal ini Notaris juga dapat membuat pemberian kuasa, berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdara yaitu:

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa”.

Notaris juga dapat membuat pemberian kuasa, pemberian kuasa notariil merupakan pemberian kuasa dalam bentuk tertulis. Pemberian kuasa mutlak tersebut dalam praktek menjadi suatu kalusul dan syarat yang umumnya dicantumkan dalam akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para Notaris. Salah satu diantara aktanya yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dalam prakteknya sering sekali timbul masalah jika kuasa tersebut dilakukan oleh para pihak sebagai bagian dari PPJB itu sendiri. Hal ini dapat dikaitkan dengan apa yang penulis ingin teliti yaitu, tentang pembuatan akta PPJB dengan merumuskan pemberian kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris seperti pada kasus yang penulis angkat.

Pada tahun 2017 S (Tergugat) membeli tanah pada SW yang sudah meninggal dan K (Penggugat), dalam kasus ini SW dan Penggugat adalah sepasang suami dan isteri. Pemilik tanah tersebut dengan atas nama SW yang terletak di Desa Sukokerto dan Karanggeger di Jawa Timur. Kemudian, pada tanggal 7 april 2017 Notaris NK

---

<sup>10</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 7

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 211.

<sup>12</sup> <http://alwesius.blogspot.co.id/2011/08/masalah-penggunaan-kuasa-untuk-menjual.html> di unduh pada tanggal 20 April 2018, pukul 20.30 WIB.

(Turut Tergugat) membuat beberapa akta diantaranya adalah akta PPJB nomor 04, dan akta tentang Kuasa Menjual Nomor 05.. Dalam hal ini objek yang berdasarkan dari 2 (dua) akta tersebut yaitu memiliki beberapa bidang tanah berupa alas hak yaitu Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disebut “SHM”) Nomor 180/Karanggeger, SHM Nomor 201/Sukokerto dan SHM Nomor 207/Sukokerto semuanya atas nama Pemegang Hak dari Penggugat. Dalam akta PPJB Nomor 04 telah diatur dalam pasal salah satunya dengan merumuskan pemberian kuasa mutlak yang bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Dalam hal ini Tergugat juga belum melunaskan transaksi jual beli tanah tersebut. Hal ini jelas merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas maka penulis menentukan judul jurnal ini Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta PPJB dengan Merumuskan Pemberian Kuasa Mutlak (Studi Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs). Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan akta yang digunakan untuk peralihan hak atas tanah.

## **B. Metode Penelitian**

Bentuk penelitian ini adalah hukum yuridis normatif menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis, dapat berupa buku-buku, undang-undang, serta literatur-literatur dari perpustakaan.<sup>13</sup> Tipologi penelitian yang digunakan adalah eksplanatoris. Jenis data yang diperlukan penulis yaitu jenis data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dengan melalui studi kepustakaan.<sup>14</sup> Sumber data berdasarkan data sekunder yang berhubungan dengan judul penelitian dan pokok permasalahan dalam penelitian ini dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Primer untuk mencari landasan hukum, sekunder dapat memberikan penjelasan dan tersier memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

## **C. Pembahasan**

### **1.1. Duduk Perkara dan Amar Putusan Pengadilan Negeri Kraksaan**

1. Subjek
  - a. K sebagai Penggugat;
  - b. S sebagai Tergugat;
  - c. Notaris N sebagai Turut Tergugat;
  - d. SW sebagai suami dari K yang sudah meninggal.
2. Objek

Beberapa bidang tanah berupa tambak yang terletak diantaranya di desa Karanggeger dan Desa Sukokerto Kecamatan Pajarakan Kabupaten Probolinggo Jawa Timur sebagaimana dimaksud secara berturut-turut dalam SHM No.

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2014), hlm.4.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm 52.

180/Karanggeger, SHM No. 201/Sukokerto dan SHM No. 207 /Sukokerto semuanya atas nama Pemegang Hak SW almarhum suami dari Penggugat.

### 3. Peristiwa Hukum

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kraksaan Nomor: 27/Pdt.G/2019/PN.Krs, bahwa dalam hal ini Penggugat adalah salah satu (istri) SW yang telah meninggal dunia pada 18 April 2019. Penggugat memiliki beberapa bidang tanah berupa tambak yang terletak diantaranya di Desa Karanggeger dan Desa Sukokerto Kecamatan Pajajaran Kabupaten Probolinggo Jawa Timur, berupa alas hak yaitu:

- a. SHM No. 180/Karanggeger;
- b. SHM No. 201/Sukokerto dan;
- c. SHM No. 207/Sukokerto.

Semuanya atas nama Pemegang Hak SW almarhum suami dari Penggugat. Sekitar awal tahun 2017, Tergugat bermaksud membeli tanah tambak milik atas nama almarhum SW dengan harga Rp. 90.000.000 (Sembilan puluh juta rupiah). Kemudian, pada tanggal 7 april 2017 Turut Tergugat membuatkan 2 (dua) akta diantaranya adalah akta PPJB nomor 04, dan akta tentang Kuasa Menjual Nomor 05. Pembuatan akta ini atas permintaan dari Tergugat. Pada kenyataan yang sebenarnya, akta tersebut telah dibuat dalam keadaan Tergugat yang sebagai pembeli justru belum melunaskan transaksi jual beli tanah tersebut.

### 4. Konflik Hukum

Dalam hal ini terjadinya sebuah kesepakatan antara Tergugat dan almarhum SW dan Penggugat saat itu hadir dan mengetahui, Turut Tergugat yang berkedudukan atau berkantor di Jalan Taman Gayam Malang membuatkan 2 (dua) akta PPJB No. 04 dan akta Kuasa Menjual No. 05. Dari kedua akte tersebut dibuat pada tanggal yang sama yaitu tanggal 7 April 2017. Pada akta PPJB Nomor: 04 telah diatur terkait khususnya Pasal 1 mengenai harga jual beli tanah yaitu sebesar Rp. 90.000.000.- (Sembilan puluh juta rupiah), diterangkan pula dalam akta tersebut dengan tertulis:

“Jumlah uang menurut keterangan Penggugat sudah dibayar lunas seluruhnya oleh Tergugat bersamaan penandatanganan akte ini.”

Dalam hal ini Penggugat dalam pelunasan harga jual beli tanah tersebut sampai saat gugatan ini diajukan, Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk melunasinya kepada almarhum suami Penggugat. Hal ini merupakan suatu penyesatan dan tidak benar yang dibuat oleh Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat. Adapun keterangan yang ditambahkan yaitu

Selain itu, bahwa akta PPJB No 04 ini tertulis dalam klausul yang terdapat dalam Pasal 5 yaitu:

“Pemberian kuasa-kuasa tersebut dari Penggugat, SW almarhum suaminya Penggugat kepada Tergugat yang ditetapkan dalam perjanjian ini merupakan bagian yang terpenting dan syarat mutlak yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, karena tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat, karena tidak akan dapat dilaksanakan, sehingga kuasa-kuasa yang tersebut dan terdapat dalam

akta ini tidak dapat dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun juga dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang mengakhiri suatu kuasa, termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813, 1815 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.”

Dari yang sudah disebutkan diatas Turut Tergugat membantu dengan merumuskan pemberian kuasa mutlak yang selain bertentangan dengan undang-undang juga bertentangan dengan asas-asas perjanjian.

Hal ini mengacu bahwa pemberian kuasa mutlak yang menjadikan syarat sahnya perjanjian adalah mengada-ada dan menunjukkan keberpihakan Turut Tergugat kepada Tergugat. Turut Tergugat juga telah merumuskan klausul-klausul tentang Pemberian Kuasa Mutlak dari almarhum SW kepada Tergugat.

## 5. Pertimbangan Hakim

Hakim telah mempertimbangkan, bahwa yang menjadi permasalahan dalam kasus ini adalah tidak terpenuhinya kesepakatan yang telah termuat dalam akta PPJB No. 04 dan akta Kuasa Menjual No. 05. Karena hakim melihat ketentuan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUHPerduta. Pada posisi ini disebabkan karena Tergugat tidak melakukan pembayaran jual beli terhadap objek sengketa tersebut serta hakim juga memperhatikan jawaban-jawaban saksi atas permintaan Penggugat. Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat telah memberikan bukti-bukti yang cukup relevan atas permasalahan ini. Maka, hakim mempertimbangkan terhadap bukti-bukti yang selebihnya akan dikesampingkan. Sedangkan dari posisi Turut Tergugat, ia tidak menghadirkan sama sekali bukti-bukti atau surat-surat maupun saksi-saksi dipersidangan. Dalam hal ini hakim juga menentukan Tergugat merupakan wanprestasi, yang dapat diartikan suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lali melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak.<sup>15</sup> Juga hal dalam pembahasan adanya pemberian surat kuasa mutlak di klausul yang terdapat dalam akta PPJB No.04 yang dimana hal ini prakteknya telah dilarang oleh Pemerintah dengan berdasarkan Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah. Oleh karena itu, hakim memutuskan bahwa akta PPJB No. 04 dan akta Kuasa Menjual No.05 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau dibatalkan.

### 1.2 Analisis

Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembuatan akta-akta autentik, selain untuk membuat akta autentik notaris juga ditugaskan serta bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta yang dibuat di bawah tangan dan Notaris harus tunduk dan patuh kepada UUJN dan Kode Etik Notaris.<sup>16</sup> Jika dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs, tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum akan juga termasuk meliputi tanggung jawab profesi notaris itu sendiri yang berhubungan dengan

<sup>15</sup> Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs.

<sup>16</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 37.

akta. Dalam hal ini dikaitkan dengan putusan yang akan penulis teliti atas akta yang dibuat oleh Notaris, hal ini akan bertanggung jawab terhadap kebenaran materiil aktanya yaitu merupakan kebenaran yang sebenarnya dari akta itu sendiri. Dalam hal ini Tergugat melakukan wanprestasi kepada Penggugat yang dapat didasarkan pada Pasal 1238 KUHPerdara. Prestasi dalam hukum perjanjian yang dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian oleh pihak yang telah mengikat diri yaitu pelaksanaannya sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>17</sup> Unsur dari wanprestasi disini yaitu terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang. “

Dapat dikatakan adanya perjanjian yang sah (1320), adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan).<sup>18</sup> Apabila perjanjian telah dibuat berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara maka konsekuensinya perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan disebut wanprestasi. Tergugat terdapat melakukan wanprestasi maka, Penggugat dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan sebagai berikut :

- a. Menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian
- c. Menuntut penggantian kerugian
- d. Menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.
- e. Menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Dapat diperhatikan selain itu pada kasus ini Turut Tergugat dalam akta PPJB No. 04 yang menempatkan bahwa Pemberian Kuasa yang bersifat mutlak yang menjadikan syarat sahnya perjanjian. Turut Tergugat juga telah merumuskan klausul-klausul tentang Pemberian Kuasa Mutlak dari almarhum SW kepada Tergugat yang dalam praktiknya telah dilarang oleh pemerintah berdasarkan Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, hal itu sudah merugikan Penggugat.

Hal ini harus diperhatikan terdapat juga dalam klausul yaitu terdapat ketidakwajaran dari akta yang dibuat oleh Turut Tergugat, sejak kapan Notaris selaku pembuat akta yang hanya mengkonstatir keinginan para pihak dapat dituntut sepanjang tidak terlibat permufakatan jahat yang bersifat melawan hukum baik materiil maupun formil. Dalam

---

<sup>17</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, PT Alumni, Cet. 4, Bandung, 2014, hlm. 87.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm 88-89.

pembuatan akta Notaris secara keseluruhan dapat dilihat dalam ketentuan serta beberapa kewenangan tertentu juga diatur dalam peraturan perundang-undangan lain.<sup>19</sup> Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 (dua) yang dapat dijelaskan yaitu:

- (1) Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
- (2) Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau

Pada dasarnya memang Notaris hanya mengikuti kehendak dari para pihak tetapi, Notaris juga memiliki larangan dan ketidakwenangan Notaris untuk membuat akta.<sup>20</sup> Dengan Berdasarkan Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 53 UUJN menegaskan dalam keadaan tertentu Notaris dilarang membuat akta, larangan ini hanya ada pada subjek hukum para penghadap, jika subjek hukumnya dilarang, maka substansi akta dalam hal apapun tidak diperkenankan untuk dibuat. Para pihak dalam kasus diatas yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris / Turut Tergugat di luar wewenang tersebut, maka dapat digugat secara perdata ke Pengadilan Negeri.<sup>21</sup> Dalam hal ini profesi menjadi Notaris selaku pejabat umum yang seharusnya dituntut untuk bekerja secara profesional dengan menguasai seluk-beluk profesinya dalam menjalankan tugasnya. Untuk itu notaris juga harus menyadari kewajibannya bekerja mandiri, jujur, tidak memihak, serta penuh rasa tanggung jawab serta secara profesional.<sup>22</sup>

Dalam hal ini kasus tersebut Notaris NK telah melanggar 2 (dua) peraturan, yaitu dari UUJN dan Kode Etik Notaris, yang dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Pelanggaran Terkait dengan UUJN
  - a. Pasal 15 ayat (2) huruf e yang menetapkan kewajiban untuk: “Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta”.
  - b. Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu: “Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.
  - c. Pasal 16 ayat (1) huruf e yaitu: “Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undangundang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya”.

- (2) Pelanggaran Terkait dengan Kode Etik Notaris

Pasal yang dilanggar dalam kode etik adalah Pasal 3 angka 4 yaitu:

“Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundangundangan dan isi sumpah jabatan Notaris”.

Apabila Notaris dapat melakukan pelanggaran dalam ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas, hal ini dapat dikenakan sanksi sebagai bentuk tanggung

---

<sup>19</sup> Charles Delon Tunas, “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai”, Jurnal Hukum Adigama, Vol. 2, (Desember 2019).

<sup>20</sup> Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, Refika Aditama, Jakarta: 2014, Hlm. 156.

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 53.

<sup>22</sup> Habib Adjie, Hukum..., Hlm. 87-88

jawab dari Notaris tersebut. Berikut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (11) UUJN, diantaranya yaitu:

1. Secara perdata, Notaris wajib melakukan sebuah pertanggungjawaban perdata yang berupa tuntutan ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang sudah dilakukannya
2. Secara pidana, Notaris wajib melakukan sebuah pertanggungjawaban dengan dituntut pasal penipuan dan pemalsuan terhadap akta yang dibuat oleh Notaris.
3. Secara administratif, dalam hal ini adanya akibat dari pembuatan akta kuasa menjual yang secara mutlak serta adanya suatu klausul dalam akta pengikatan jual beli yang menyatakan adanya persekongkolan Notaris dengan para pihak yang sedang menjalin suatu hubungan hukum. Hal ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum maka notaris dapat dikenai sanksi administratif sampai pada pemberhentian secara tidak hormat.

Profesi menjadi Notaris selaku pejabat umum yang seharusnya dituntut untuk bekerja secara professional dengan menguasai seluk beluk profesinya dalam menjalankan tugasnya. Untuk itu Notaris juga harus menyadari kewajibannya bekerja mandiri, jujur, tidak memihak, serta penuh rasa tanggung jawab serta secara professional.<sup>23</sup> Hal ini dapat dikatakan kedua akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau dapat dibatalkan karena adanya ketentuan yang tidak terpenuhi serta adanya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu salah satunya dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

## **E. Simpulan dan Saran**

Berdasarkan pada uraian pembahasan terhadap kedua permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, maka kesimpulan yang dapat dikemukakan adalah bentuk peran dan tanggung jawab notaris terhadap akta PPJB dengan merumuskan pemberian kuasa mutlak dalam klausul-kalusul, digunakan sebagai peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta. Dari kasus tersebut dalam praktiknya telah dilarang oleh pemerintah. Notaris disini jelas telah merugikan pemilik tanah obyek sengketa. Karena membuat akta tidak sesuai dengan ketentuan UUJN Nomor 2 Tahun 2014 yaitu Pasal 3 angka 4, Pasal 15 ayat (2), Pasal 16 ayat (1) tentang Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta dan Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum. Dan hal ini dapat dikenakan sanksi sebagai bentuk tanggung jawab dari Notaris dalam ketentuan UUJN Pasal 16 ayat (11). Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kraksaan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs, hakim memutuskan untuk menolak gugatan Tergugat untuk seluruhnya kurang tepat. Serta, membatalkan kedua akta tersebut agar hak atas tanah tersebut tidak beralih pada Tergugat. Karena adanya bertentangan dengan peraturan dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan

---

<sup>23</sup> Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia," *Lex Jurnalica*, vol 12, (Desember 2015).

Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Penulis berharap bahwa sebagai Pejabat Umum, Profesi sebagai Notaris harus lebih menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menangani para penghadap atau para pihak yang hendak dimintakan membuat akta. Posisi sebagai Notaris juga seharusnya lebih dapat bersikap tegas dan saksama untuk dapat memillah dan menolak membuat akta apabila akta tersebut berindikasi perbuatan melawan hukum atau melanggar ketentuan Undang-undang yang dapat merugikan para pihak, dan Notaris itu sendiri.

#### **E. Ucapan Terimakasih**

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T yang telah memberikan kesehatan dan pemikiran yang jernih kepada penulis, karena berkat rahmat, hidayah, serta pertolongan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan jurnal ini. Dalam penulisan hukum ini, penulis menyadari sepenuhnya masih terdapat banyak kekurangan baik dari segi materi, susunan bahasa maupun cara penyajian maupun penulisan. Dalam menyusun jurnal ini, penulis menyadari bahwa penulisan jurnal hukum ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak yang telah memberi banyak dukungan, dan penulis mengucapkan terimakasih atas dukungan moril maupun materiil terutama kepada redaksi jurnal palar, sehingga sampai diterbitkannya jurnal palar ini.

#### **F. Biodata Singkat Penulis**

**Via Aulia**, penulis adalah Mahasiswa semester akhir Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan pendidikan S1 Ilmu Hukum dengan gelar Sarjana Hukum yang diperoleh dari Fakultas Hukum Universitas Trisakti dengan tahun kelulusan 2020 dengan predikat sangat memuaskan. Penulis sangat aktif dalam organisasi kemahasiswaan, dan pernah memiliki pengalaman bekerja menjadi staff magang Land Acquisition di kantor PT. Modernland Realty, Tbk selama 1 (satu) tahun. Pada saat ini penulis hanya fokus untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia*, Jakarta: Refika Aditama, 2014.
- Adjie, Habib, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris&PPAT*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, cet. 4, Bandung: PT Alumni, 2014.
- Boediono, Herlien, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Hadi Darus, M. Luthfan, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta: UII Press, 2016.
- Harsono, Boedi, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djakarta: Djambatan, 1971.
- Harsono, Boedi, *Tugas dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta : Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia, 1995.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Soekanto, Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Sri Mamudji, *et al.*, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2014.

### B. Jurnal

- Charles Delon Tunas, “*Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai*”, *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 2, Desember 2019.
- Dedy Pramono, “*Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia*,” *Lex Jurnalica*, Volume 12, Desember 2015.
- I Wayan Arya Kurniawan, “*Tanggung Jawab Notaris Atas Akta yang Tidak Dibacakan Dihadapan Penghadap*”, *Acta Comitas*, Volume 3, Desember 2018.
- Varah Aisyah Octariani, “*Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi*”, *Repertorium*, Volume 10, November 2021.
- Yudi Setia Permana, “*Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap*”, *Jurnal IUS*, Volume V, Desember 2017.

### C. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, LN Nomor 3, TLN No. 5491.
- Indonesia, *Undang-undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN Nomor 3, TLN No. 5491.

### D. Internet

<http://alwesius.blogspot.co.id/2011/08/masalah-penggunaan-kuasa-untuk>

menjual.html di unduh pada tanggal 20 April 2018, pukul 20.30 WIB.



## **E. Putusan**

Pengadilan Negeri, *Putusan Pengadilan Negeri Kraksaan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs Tahun 2019.*