Jurnal Hukum Adigama
Volume 4 Nomor 2, Desember 2021
E-ISSN: 2655-7347 | P-ISSN: 2747-0873

PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKAN KUASA JUAL OLEH PPAT BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 ATAS PERUBAHAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH. (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3017 K/PDT/2019 JO PUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA PUSAT NOTARIS NOMOR 08/B/MPPN/IX/2018)

Mutiara Indah Parawansa

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: mutiaraindah.parawansya@gmail.com)

Hanafi Tanuwijaya

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: hanaftanawijaya@gmail.com)

Abstract

The author discussed the PPAT's act of diverting the right to land owned by the seller using the Deed of Sale Power then there was a problem of the legality of the transfer of land rights by using the selling power by PPAT based on Government Regulation No. 24 of 2016 on Changes to Government Regulation No. 37 of 1998 concerning the Regulation of the Office of Land Deed Making Officers. (Case Study of Supreme Court Decision No. 3017 K/PDT/2019 Jo Verdict of The Notary Central Examiner No. 08/B/MPPN/IX/2018) and PPAT liability by transitioning land rights using the power of sale. (Case Study of Supreme Court Decision No. 3017 K/PDT/2019 Jo Verdict of The Notary Central Examiner No. 08/B/MPPN/IX/2018). The study uses normative juridical research. The results of the study obtained that the transfer of land rights using the Selling Power, The Binding Agreement for Sale and Emptying of Property Certificate Objects only has the power of the deed under the hand so that it can be requested.

***Keywords**: PPAT, Selling Power, Government Regulations.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 1 ayat (3) menyebutkan Negara Indonesia adalah negara hukum. Masyarakat harus berlandaskan hukum. Baik masyarakat maupun pejabat, siapapun harus tunduk dan patuh

kepada hukum. Sama halnya dengan Negara Kesejahteraan menyatakan bahwa negara harus aktif mengupayakan kesejahteraan, bertindak adil yang dapat dirasakan seluruh masyarakat secara merata dan seimbang. Definisi Negara Kesejahteraan (*Welfare State*) adalah kehendak politik negara untuk memanfaatkan sumberdaya demi kesejahteraan rakyat. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio mengemukakan dalam melakukan suatu perjanjian harus memperhatikan unsur-unsur di dalam perjanjian sebagai berikut:

1. Sepakat dari dua belah pihak atau lebih.
2. Sepakat yang tercapai harus persetujuan atau bergantung pada pihak.
3. Suatu keinginan atau tujuan para pihak untuk timbul akibat hukum.
4. Adanya akibat hukum kepentingan daripada pihak yang satu atau atas beban yang lain.
5. Diperoleh dengan ketentuan perundang-undangan.[1]

Terlebih menurut Hukum Adat Jual-beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya dilakukan secara tunai, artinya harga yang disetujui bersama telah dibayar pada saat dilakukan jual-beli.[2] Terang adalah perbuatan jual-beli tanah tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk membuat Akta Jual-Beli (AJB).[3] Pun jual-beli menurut Hukum Perdata adalah perjanjian konsensual, artinya jual-beli lahir sebagai perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya suatu kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok terkait kebendaan dan harga, jika dilihat dari kehidupan manusia tidak terlepas dengan adanya interaksi dengan manusia lainnya dalam kehidupan bermasyarakat.

[1]R. Subekti dan R. Tjitro Sudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), hal. 12.
[2]Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Edisi Revisi, Cetakan ke-7, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal.27.
[3]*Ibid*., hal.27.

Dalam kehidupan bermasyarakat tersebut sering kali terdapat hubungan yang dapat mengikat secara hukum, peristiwa tersebut ditafsirkan sebagai suatu peristiwa perdata dimana timbul hak-hak dan kewajiban perdata antar para pihak. Salah satu peristiwa perdata tersebut adalah kegiatan jual-beli. Kegiatan jual-beli ini didasarkan suatu perjanjian antar para pihak.[4]

Jika adanya transaksi jual-beli tanah mengakibatkan, terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual dan pembeli. Peralihan hak tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Peralihan hak atas tanah dilihat dari Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam peralihan hak atas tanah seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang mana akta tersebut dibuat adalah dasar bagi pendaftaran. Kemudian jika dilihat dalam Pasal 37 Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan peralihan hak atas tanah harus menggunakan jual-beli. Sebagaimana yang tertentu dengan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya.

Seperti pula ada satu kasus yang ditemui dalam penelusuran dimana melakukan peralihan hak atas tanah menggunakan kuasa jual dari penjual ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan pemilik tanah Nyonya Waliati Mangun Perbawa selaku penjual dan penggugat yang selanjutnya kasus bermula dari R. Subagio sebagai kuasanya telah menyerahkan suatu Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada PPAT/Notaris Muhammad Irsan, S.H., tersebut sebagai tergugat selaku PPAT dan Notaris dengan wilayah tugas kota Tangerang, dengan maksud untuk diperiksa kebenaran asli sertifikat hak milik atau SHM No. 2841/Bintaro ke kantor pertanahan.[5] Seiring berjalannya waktu

[4]M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 23.
[5]Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng, hal. 2.

ternyata pemilik tanah atau bisa disebut penggugat tidak mendapat kabar dari pihak PPAT. Lalu penggugat menemui sdr. Hartawan untuk membicarakan lebih lanjut mengenai persoalan sertifikat hak milik (SHM) ini.[6] Pembeli yang telah diketahui oleh pemilik tanah atas nama Firman Sakawali menyatakan telah terjadi pembayaran atas dan ternyata belakangan ini terbukti bahwa transaksi pembayarannya rekayasa.[7] Seiring berjalannya waktu pemilik tanah mendatangi kantor pertanahan setempat untuk mengecek sertifikat hak miliknya dan ingin memblokir sertifikat hak milik tersebut. Dan ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor.2841/Bintaro sudah diturunkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.2058/Bintaro.[8] Notaris dan PPAT Muhamad Irsan, S.H., dilaporkan ke oleh pemilik tanah Nyonya Waliati atas perbuatannya telah mengalihkan SHM (Sertifikat Hak Milik) menjadi HGB (Hak Guna Bangunan) yang mengatas namakan pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik tanah dengan tidak adanya pembayaran yang telah disepakati.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka Penulis tertarik untuk menganalisis lebih lanjut secara komprehensif dan menuangkannya dalam bentuk proposal skripsi dengan judul peralihan hak atas tanah menggunakan kuasa jual oleh PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 Jo Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/PTPN/IX/2018).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan di kaji yaitu :

[6] *Ibid*., hal. 4.
[7] *Ibid*., hal. 5
[8] *Ibid*., hal. 8.

1. Bagaimana legalitas peralihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa jual oleh PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 Jo Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/PTPN/IX/2018) ?
2. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT yang dengan melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa jual. (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 Jo Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/PTPN/IX/2018) ?

C. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif.[9] Penelitian yang Penulis gunakan adalah penelitian bersifat deskriptif analitis. Jenis data yaitu data sekunder, data yang diperoleh dari bahan pustaka. Data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya. Data sekunder mencakup: Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan : Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/IX/2018 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 pun dalam Bahan hukum sekunder, yaitu Bahan hukum sekunder yang digunakan antara lain publikasi hukum yang meliputi buku, teks, jurnal hukum, dan karya ilmiah lainnya.[10]Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang. Jika dikaitkan menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas adanya peralihan hak atas tanah yang

[9]Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum,* Cetakan ke-13. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hal. 93.
[10] *Ibid*., hal. 181.

dilakukan PPAT menggunakan kuasa jual tersebut. Hal ini dimaksudkan bahwa dalam penelitian ini menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.[11]Teknik Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan logika deduktif. Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori didapatkan sebelumnya.

II. PEMBAHASAN

A. Bagaimana Legalitas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Menggunakan Kuasa Jual Oleh PPAT Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Atas Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 Jo Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/PTPN/IX/2018

terlebih akan diuraikan mengenai Kuasa jual adalah salah satu satu bentuk dari kuasa khusus yang dibuat mengikuti daripada pembuatan perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah atau bisa disebut sebagai PPJB.[12] Perjanjian Pengikatan Jual-Beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli dimana sebelum dilaksanakan jual-beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhinya jual-beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih proses dan belum terjadi adanya pelunasan harga.[13] Ada 2 macam PPJB yaitu Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tidak Lunas. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Lunas yaitu perjanjian yang dibuat dalam hal pembayarannya telah dilakukan secara lunas namun

[11] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme* Penelitian *Hukum Normatif dan Empiris,* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hal.185.
[12] Bambang Eko Mulyono, ”Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris”, Jurnal Independent Vol. 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, 2017, hal. 66.
[13] Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual-belI Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tidak lunas”, Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung, Vol 4 Nomor 4, Tahun 2017, hal. 632

terdapat beberapa persyaratan melakukan jual-beli yang belum dipenuhi, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tidak Lunas yaitu perjanjian yang dibuat dalam hal pembayaran belum dilakukan secara penuh atau dengan cara cicilan. Adanya Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, belum terjadi penyerahan fisik maupun yuridis terhadap objek yang diperjualbelikan. Dalam halnya pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengemukakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Suatu peralihan hak atas tanah baru dikatakan dan dapat terlaksana dengan menggunakan Akta Jual-Beli yang dibuat oleh PPAT setempat, dimana tanah yang menjadikan objek jual-beli berada. Dalam praktiknya agar menjaga kepentingan hukum dari pembeli, dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Lunas, Notaris akan membuatkan berupa akta kuasa menjual yang diberikan oleh penjual kepada pembeli yang dapat dibuat dalam bentuk akta yang terpisah dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, namun dapat menjadi satu kesatuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli. Kuasa tersebut memberikan kuasa kepada pembeli untuk melangsungkan jual-beli terhadap tanah yang diperjualbelikan dihadapan PPAT tanpa lagi harus memerlukan bantuan dan persetujuan dari pihak penjual.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dan Akta Kuasa Jual tersebut, pihak pembeli akan menghadap PPAT untuk dibuatkan Akta Jual-Beli yang sesungguhnya. Jika melihat dari pembahasan ini yaitu telah diketahui bahwa pihak Penjual selaku pemilik tanah kehilangan hak atas tanah yang dimilikinya karena adanya peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH.

Akta Kuasa Jual tersebut merupakan akta yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 dan kemudian dilanjutkan dengan Akta Perjanjian Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro Nomor 3 tanggal 2 Mei 2017. Demikian, kuasa menjual diberikan karena untuk perlindungan hukum bagi pihak Pembeli supaya dapat melangsungkan pembuatan Akta Jual-Beli dihadapan PPAT secara langsung tanpa adanya kehadiran dari pihak Penjual. Terkait pembahasan ini, bentuk kuasa menjualnya merupakan suatu akta terpisah berdasarkan Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017. Akta Kuasa Jual tersebut merupakan dasar bagi pembeli untuk menandatangani Akta Jual-Beli yang dibuat oleh PPAT setempat dimana lokasi tanah berada yang seharusnya yaitu PPAT yang berada di Jakarta Selatan karena keberadaan tanah tersebut. Akta tersebut ditandatangani oleh pihak Penjual dihadapan PPAT dan Notaris Muhammad Irsan, SH. Dalam hal ini, Akta Kuasa Jual tersebut merupakan akta yang sah dibuat oleh Notaris dan PPAT lalu dapat digunakan oleh pihak Pembeli guna mengalihkan kepemilikan hak atas tanah milik pihak Penjual pada PPAT yang berwenang. Bentuk Akta Kuasa Jual yang terpisah dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dalam kasus ini juga tidak menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan, karena pada dasarnya tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai bentuk kuasa menjual tersebut. Tetapi sebetulnya permasalahan adalah peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Kuasa Jual tersebut tidak diiringi dengan pembayaran yang dilakukan oleh pihak Pembeli dan adanya ketidakpastian mengenai kesepakatan daripada harga tanah tersebut. Kemudian diketahui juga bahwa terdapat perbedaan pada tanggal penandatanganan aka yang menurut pihak Penjual ditandatangani pada tanggal 27 April 2017, sedangkan dalam akta yang diajukan sebagai bukti di pengadilan menyatakan seluruh tanggal akta adalah tanggal 2 Mei 2017. Maka dengan demikian, terdapat perbedaan tanggal penandatanganan dan tanggal pada akta yang tercantum dalam akta. Selain itu, penandatanganan akta dilakukan dengan tidak bersama-sama antara pihak

(Penjual dan pihak Pembeli, sehingga tidak memenuhi unsur penandatanganan akta secara bersama-sama antara para penghadap, saksi-saksi dan Notaris setelah akta tersebut dibacakan oleh Notaris. Atas perbuatan Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH terdapat akibat hukum dari legalitas akta-akta yang dibuatnya jika dilihat dalam Pasal 16 ayat (9) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatakan jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Lalu Pasal 44 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatakan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Walaupun pada dasarnya terdapat penyimpangan dalam praktik pembacaan akta seperti yang terjadi dalam kasus yang dibahas ini namun, sebenarnya hal ini dapat dilakukan selama para pihak mengetahui dan menyetuju. Kemudian dalam pembuatan akta otentiknya, Notaris harus mencantumkan keterangan yang terdapat dalam akhir akta yang menyatakan bahwa akta tersebut dibacakan tidak dihadapan para penghadap secara bersama-sama. Sehingga demikian, walaupun terdapat perbedaan waktu dan tempat pembacaan akta, namun nomor akta tetap menjadi satu dan tidak terpisah-pisah. Syarat yang kedua adalah dalam hal pembacaan akta yang dilakukan secara terpisah, lokasi pembacaan akta yang berbeda-beda itu masih merupakan wilayah jabatan Notaris yang membacakan akta tersebut. Dalam kasus yang dibahas disini, Notaris Muhammad Irsan, SH tidak mencantumkan keterangan pada akhir akta yang menyatakan bahwa pembacaan akta dilakukan secara terpisah antara pihak Penjual dan pihak Pembeli. Selain itu, pembacaan

akta yang dilakukan terpisah juga bertempatkan di Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara yang merupakan (di luar) wilayah jabatan dari Notaris Muhammad Irsan. SH. yaitu di Kota Tangerang.. Sehingga demikian, pembenaran atas penyimpangan pembacaan akta Notaris yang dilakukan secara terpisah juga tidak terpenuhi dan menyebabkan seluruh aka yang dibuat oleh Notaris Mühammad Iran, SH menjadthanya berkekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tapa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang (palsu, atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Dalam kasus ini, selain tindakan Notaris dan PPAT Muhammad Iran, SH yang telah disebutkan di atas, terdapat juga tindakan pihak Pembeli yang melakukan penipuan berupa pemalsuan bentuk bukti pembayaran terhadap harga pembelian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga hak atas tanah milik pihak Penjual beralih tanpa mendapatkan pembayaran penh dari pihak Pembeli. Melihat daripada Akta Kuasa Jual itu sendiri merupakan akta yang sah dan mengikat para pihak. Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli merupakan suatu perjanjian yang mana harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang menyangkut syarat subjektif dan syarat objektif.

Dalam pembahasan kasus ini, pihak Pembeli bisa dikatakan melakukan penipuan terhadap pihak Penjual dengan tidak melakukan pembayaran terhadap harga transaksi yang telah disepakati. Yang pada saat itu Pihak Pembeli memberikan bukti pembayaran berupa buku tabungan yang telah tercantum nominal Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar Rupiah), namun belakangan terbukti pembayaran tersebut fiktif. Pun jika melihat pada Pasal 1321 KUHPerdata mengatakan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Maka dari itu dengan adanya unsur penipuan terhadap pembayaran yang

dilakukan oleh pihak Pembeli, maka syarat subjektif perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdata yaitu unsur kesepakatan tidak terpenuhi karena terdapat itikad buruk berupa penipuan yang dilakukan oleh pihak Pembeli. Demikian legalitas dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 tersebut menjadi tidak sah dan mengakibatkan Akta Kuasa Jual Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 yang menjadi dasar pembuatan Akta Jual-Beli Tanah untuk peralihan hak atas tanah milik pihak Penjual kepada pihak Pembeli dihadapan PPAT menjadi tidak sah karena mengandung unsur cacat hukum. Lain halnya, peralihan kepemilikan hak atas tanah merupakan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa PPAT berwenang untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum, yang dalam hal ini adalah jual-beli tanah, yang mana akta yang dibuatnya tersebut adalah dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan. Kemudian dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengemukakan suatu peralihan hak atas tanah dilakukan dengan menggunakan Akta Jual-Beli yang dibuat oleh PPAT setempat. Dimana dalam kasus yang dibahas ini, peralihan hak atas tanah hanya menggunakan Akta Kuasa Jual yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH, yang mana bukan merupakan kewenangannya untuk mengalihkan hak atas tanah milik Penjual. Sehingga dalam pembahasan ini, peralihan hak atas tanah yang terjadi telah melanggar ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 998 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena tidak dilakukan dengan Akta Jual-Beli yang merupakan kewenangan dari PPAT yang berwenang

B. Pertanggungjawaban PPAT yang dengan melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa jual (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 Jo Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/PTPN/IX/2018) Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MOON/XI/2018

Terkait tanggung jawab profesinya dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dan dikenakan sanksi, jika melihat Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 terkait tanggung jawab hukum Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, S.H menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Nyonya Waliati Mangun Perbawa selaku Penggugat dinyatakan kabur dan eksepsi Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH selaku Tergugat dikabulkan. Sehingga gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan kepada Notaris Muhammad Irsan, SH tidak dapat diperiksa, lalu Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH dinyatakan tidak bersalah atas segala kerugian yang diderita oleh Penggugat yang merupakan pihak Penjual. Melihat sudut pandang dari pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materil atas kebenaran akta yang dibuatnya dan juga kebenaran formil yang didasarkan pada keterangan para pihak yang menghadap dalam proses pembuatan akta. Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat dihadapannya, melainkan Notaris hanya bertanggung jawab dalam bentuk kebenaran formil akta autentik sesuai yang dikatakan oleh undang-undang. Walaupun pada dasarnya dalam pembuatan akta Notaris hanya memeriksa kebenaran formil yang diberikan oleh para pihak, namun demikian Notaris harus juga memeriksa kebenaran yang bersifat materil. Dalam hal ini, selain memeriksa kebenaran formil, PPAT yang membuatkan Akta Jual-Beli seharusnya juga memeriksa kebenaran materil terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh pihak Pembeli pada saat pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan

Jual-Beli, Akta Kuasa Jual dan Akta Perjanjian Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro. Setidaknya PPAT yang membuatkan Akta Jual-Beli tersebut memeriksa apakah suatu surat pernyataan Muhammad Irsan, SH terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh Pembeli telah menyatakan bahwa pembayaran telah lunas. Agar melindungi kepentingan pihak Penjual yang hendak melepaskan tanahnya. Namun demikian, apabila dengan pembahasan ini dapat diperiksa dan diputus, tuntutan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat seharusnya dapat dikabulkan. Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana melihat Pasal 1365 KUHPerdata merupakan tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan pemaparan dalam Pasal tersebut, terdapat 4 (empat) syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dikatakan suatu perbuatan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

1. Ada Perbuatan Melawan Hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian

Maka bisa dikatakan, apabila kasus dalam pembahasan ini dikaitkan dengan syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum, maka perbuatan Notaris Muhammad Irsan, SH telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut. Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH telah melanggar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pengalihan hak atas tanah yang diwajibkan menggunakan Akta Jual-Beli yang dibuat oleh PPAT setempat. Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 berikut dengan Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 dan Akta Perjanjian Pengosongan

Objek Sertifikat Hak Milik No. 2841/Bintaro Nomor 3 tanggal 2 Mei 2017, daripada ketiga akta ini merupakan dasar untuk Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH melakukan peralihan hak atas tanah milik Penggugat kepada pihak Pembeli. Sebetulnya dengan adanya Akta Kuasa Jual tidak diberikan kepada pihak Pembeli agar melindungi kepentingan hukum dari pihak Penjual yang belum menerima pembayaran dari pihak Pembeli. Terpenuhinya unsur kesalahan pada Perbuatan Melawan Hukum oleh Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH terpenuhi dengan pemikiran bahwa Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH mengetahui perbuatannya tersebut dapat merugikan Penggugat. Dalam pembahasan ini, Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro milik Penggugat yang dititipkan kepada Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH guna pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional setempat dalam rangka rencana jual-beli tanah milik Penggugat dan pihak Pembeli. Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH dengan sadar menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro kepada pihak Pembeli, padahal pembayaran terhadap tanah tersebut belum dilakukan oleh Pembeli. Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 2841/Bintaro kepada pihak Pembeli hanya didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 yang mana dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli belum ada peralihan terhadap hak atas tanah dan belum terjadi pembayaran yang dilakukan oleh pihak Pembeli sehingga hal tersebut merugikan Penggugat selaku pihak Penjual yang dengan adanya peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro kepada pihak Pembeli. Dengan adanya unsur kesalahan yang dilakukan Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH, maka hal ini menimbulkan Penggugat mengalami kerugian. Dengan adanya Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017, pihak Pembeli dapat dengan mudah melakukan pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain karena Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro tersebut telah berada dalam kekuasaannya. Hal ini tentu saja sangat merugikan Penggugat selaku pihak

Penjual, karena dalam hal ini belum ada pembayaran yang dilakukan oleh pihak Pembeli. Pada saat dalam perjalanan menuju kantor Pembeli untuk menandatangani akta-akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH terkait dengan rencana peralihan hak atas tanah, Pihak Pembeli memberikan bukti pembayaran sejumlah Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar Rupiah) kepada Penggugat berupa buku tabungan, namun diketahui belakangan ternyata pembayaran tersebut adalah fiktif. Hal ini tentu saja merugikan Penggugat, karena Penggugat menjadi kehilangan hak atas tanah yang belakangan diketahui telah beralih kepada pihak ketiga lainnya dan telah diturunkan hak atas tanahnya menjadi Hak Guna Bangunan, tanpa mendapatkan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli. Maka, Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dasar hukum Pasal 1365 KUHPerdata. Dengan demikian, apabila pembahasan ini dapat diperiksa oleh Pengadilan Negeri Tangerang, maka Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH dapat dijatuhkan sanksi perdata berupa ganti rugi kepada Penggugat, pembatalan ketiga akta-akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Irsan, SH yang dapat memulihkan keadaan semula seperti sebelum terjadinya akta-akta ini Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH dapat dimintakan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro milik Penggugat yang dialihkan tanpa dasar hukum yang sah, yaitu hanya berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017.

Notaris dan PPAT menjalankan jabatannya memiliki tanggung jawab yang mendasar dan selalu beriringan pada jabatannya. Pada dasarnya, tanggung jawab Notaris terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab moral, tanggung jawab profesi dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab moral dijatuhkan kepada Notaris dalam hal Notaris melanggar ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Kode Etik Notaris, tanggung jawab profesi dijatuhkan apabila Notaris melanggar ketentuan yang terdapat di dalam Undang-Undang

Jabatan Notaris dan tanggung jawab hukum yang dapat berupa tanggung jawab perdata dan tanggung jawab pidana. Jika terdapat pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT, maka harus mempertanggungjawabkan setiap perbuatannya tersebut. Dalam pembahasan kasus ini sebagaimana yang telah dijelaskan dalam kasus posisi, Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH telah melakukan beberapa pelanggaran yang terdapat di Undang-Undang Jabatan Notaris maupun peraturan perundang-undangan lainnya. Berkaitan dengan perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH, terdapat 2 (dua) putusan terhadap kasus ini yaitu melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 tanggungjawab hukumnya dan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018 untuk tanggung jawab profesinya. Dalam kedua putusan tersebut telah dijelaskan mengenai perbuatan Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH yang telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya yaitu Pasal 1365 KUHPerdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018, Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH telah terbukti melakukan pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris sebagai berikut:

1. Membuat seluruh akta yang dimaksud di luar wilayah jabatannya, berdasarkan Pasal 17 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris jo. Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 angka 15 Kode Etik Notaris;
2. Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH tidak memberikan salinan seluruh akta yang telah ditandatangani oleh Penjual, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang Jabatan Notaris;
3. Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH tidak jujur dan berpihak kepada Pembeli, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris;

4. Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH membacakan akta kepada para pihak, namun tidak dilakukan secara bersama-sama antara pihak Penjual dan pihak Pembeli, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris.[14]

Dalam Pasal 18 Undang-Undang Jabatan Notaris mengatakan bahwa Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Seperti yang telah diketahui bahwa Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH merupakan Notaris dan PPAT yang memiliki tempat kedudukan di Kota Tangerang. Maka wilayah jabatan Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH adalah meliputi seluruh provinsi Banten. Dalam pembahasan ini, Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH terbukti bersalah membuat 3 (tiga) akta di luar wilayah jabatannya, yaitu di kantor pembeli yang terletak di Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara. Perbuatan Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH telah melanggar ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris dilarang untuk menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya. Pun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 terdapat pada Pasal 12 ayat (1) mengatakan Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Provinsi dan Pasal 12A PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja.

Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH juga melanggar ketentuan Pasal 3 angka 15 Kode Etik Notaris yang menyebutkan bahwa Notaris wajib menjalankan jabatan Notaris di kantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu. Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH telah sah melanggar ketentuan yang terdapat di Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik

[14] Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/IX/2018, hal. 26-27.

Notaris sebagaimana yang disebutkan di atas karena Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH membuat akta dan melakukan penandatanganan akta tersebut tidak di kantornya yang berada di Kota Tangerang, melainkan di kantor pembeli yang berada di provinsi lain, yaitu di Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara dengan tidak ada alasan tertentu untuk melaksanakan pembuatan akta di luar wilayah jabatannya.

Notaris seharusnya pun wajib mengeluarkan salinan akta sebagaimana yang telah dicantumkan Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam pembahasan ini Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH menolak untuk memberikan salinan terhadap ketiga akta yang dibuatnya ketika diminta oleh Nyonya Waliati Mangun Perbawa yang merupakan salah satu pihak dalam akta yang dibuatnya dengan alasan bahwa pemberian salinan ketiga akta yang dibuatnya bukan merupakan kewenangan dari Notaris Muhammad Irsan, SH. Para pihak yang tercantum dalam akta memiliki hak untuk memperoleh salinan akta dari Notaris yang membuat akta tersebut. Hal ini sejalan dengan yang disebutkan dalam Pasal 54 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan atau memberitahukan isi akta, grosse akta, salinan akta atau kutipan akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Sehingga demikian, tindakan dari Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, seharusnya seorang Notaris yang membuat akta wajib mengeluarkan salinan dan memberikan salinan tersebut kepada pihak-pihak yang berkepentingan yang dalam hal ini adalah Nyonya Waliatai Mangun Perbawa selaku pihak Penjual

dan perbuatan dari Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH telah melanggar hak daripada pihak Penjual sekaligus pihak dalam akta tersebut untuk mendapatkan salinan akta-akta yang ditandatanganinya. Dengan begitu seharusnya Notaris dan PPAT wajib menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam pembahasan ini, Muhammad Irsan, SH merupakan Notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh pihak Pembeli untuk melakukan pembuatan akta-akta sehubungan dengan rencana jual-beli tanah di Bintaro, Jakarta Selatan. Yang telah diketahui Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH merupakan Notaris yang ditunjuk oleh pihak Pembeli, namun Muhammad Irsan, SH seharusnya dapat menetralkan dan menjalankan tugas jabatannya. Atas adanya keberpihakan Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH kepada salah satu pihak yaitu pihak Pembeli terbukti pada saat pihak Penjual hendak meminta salinan akta kepada Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH, namun Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH tidak memberikan salinan akta dengan alasan bukan kewenangan dari Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH untuk memberikan salinan tersebut dengan mengatakan seharusnya pihak Penjual langsung menemui pihak Pembeli untuk mendapatkan salinan akta yang dibuatnya. Dengan tidak diberikannya salinan dari ketiga akta tersebut mengakibatkan pihak Penjual tidak dapat mengetahui isi dari perjanjian yang ia tandatangani, khususnya mengenai hak dan kewajiban para pihak yang menandatangani akta tersebut. Hal tersebut membuktikan bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH telah berpihak pada salah satu pihak yang menandatangani akta-aktanya, yaitu pihak Pembeli dan tidak dapat menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Telah diketahui bahwa Akta Notaris dapat dikatakan sebagai

akta autentik apabila bentuknya telah memenuhi ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, serta dalam proses pembuatannya akta tersebut telah dibacakan dihadapan para penghadap dan saksi-saksi, kemudian akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris. Pembacaan akta dalam proses pembuatan akta Notaris merupakan suatu hal yang penting sebagaimana telah disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu Notaris wajib membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris. Tetapi dalam pembahasan ini, Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH telah benar membacakan akta Notaris yang dibuatnya. Namun, permasalahannya adalah Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH tidak membacakan isi akta dihadapan para penghadap yang merupakan para pihak dalam perjanjian secara bersama-sama. Karena pembacaan akta tidak dilakukan bersama-sama antara pihak Penjual dan pihak Pembeli, hal ini merugikan pihak Penjual karena tidak mengetahui siapa pihak lawannya dalam proses penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tersebut. Pada prinsipnya, pembacaan dan penandatanganan akta merupakan suatu perbuatan yang tidak terbagi-bagi dan merupakan perbuatan yang tidak terpisah. Hal ini berarti tidak diperkenankan bahwa penghadap satu menandatangani akta itu pada hari ini dan penghadap lain menandatangani akta itu dihari yang berbeda. Terhadap perbuatan-perbuatan yang melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut di atas, Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH diberikan sanksi administratif berupa pemberhentian sementara dari jabatannya selama 6 (enam) bulan yang dijatuhkan oleh Majelis Pemeriksa Pusat Notaris.

Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris merupakan putusan tingkat banding yang berkekuatan hukum terakhir dan mengikat. Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018 adalah putusan yang menguatkan Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Banten Nomor 06/PTS/Mj.PWN Prov.Banten/V/2018 yang mengusulkan kepada Majelis Pemeriksa Pusat Notaris untuk memberhentikan sementara selama 6 (enam) bulan. Diberikannya sanksi administratif berupa pemberhentian sementara dari jabatan Notaris adalah kewenangan yang dimiliki oleh Majelis Pemeriksa Pusat Notaris sebagaimana Pasal 77 huruf c Undang-Undang Jabatan Notaris Selain itu, penjatuhan sanksi administratif berupa pemberhentian selama 6 (enam) bulan merupakan hal yang sesuai dengan Pasal 9 Undang-Undang Jabatan Notaris yang telah disebutkan di atas, melihat pada pembahasan kasus ini diputus oleh Majelis Pemeriksa Pusat Notaris. Pun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 22 mengatakan Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isi nya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mengenai legalitas peralihan hak atas tanah menggunakan Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 yang didasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 pada dasarnya merupakan suatu perbuatan yang sah. Pun demikian, dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 yang merupakan dasar pembuatan Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 diketahui bahwa unsur kesepakatan sebagaimana Pasal 1321 KUHPerdata tidak terpenuhi karena adanya penipuan dari pihak Pembeli,

sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017 dianggap cacat hukum dan tidak sah, yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah milk Nyonya Waliati Mangun Perbawa menjadi tidak sah. Akibat hukum terhadap akta-akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Muhammad Irsan, SH yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 1 tanggal 2 Mei 2017, Akta Kuasa Jual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2017 dan Akta Perjanjian Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik Nomor 2841/Bintaro Nomor 3 tanggal 2 Mei 2017 yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akibat dari perbuatan PPAT dan Notaris Muhammad Iran, SH tersebut, oleh pihak Penjual dapat dimintakan pembatalan terhadap ketiga akta tersebut.

2. Mengenai Tanggung jawab yang harus dapatkan oleh PPAT dan Notaris Muhammad Iran, SH terhadap perbuatannya adalah penjatuhan sanksi berupa sanksi administratif berdasarkan Putusan Majelis Pemriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/X1/2018 berupa pemberhentian sementara dari jabatannya selama 6 (enam) bulan dan penyerahan protokol milik PPAT dan Notaris Muhammad Irsan, SH kepada Majelis Pengawas Daerah untuk diberikan kepada Notaris pemegang Protokol yang ditentukan oleh Majelis Pengawas Daerah. Selain itu terhadap perbuatan Notaris dan PPAT Muhammad Iran, SH tersebut dapat dijatuhkan sanksi perdata berupa ganti rugi dan pembatalan seluruh akta yang telah dibuatnya dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pun demikian, dalam Putusan Mahkamah Agung 3017 K/PDT/2019 terhadap gugatan yang diajukan oleh Nyonya Waliati Mangun Perbawa ditolak permohonan kasasinya dan menghukum pemohon kasasi untuk membayar dalam semua tingkat peradilan.

B. Saran

1. Untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang sudah berkewajiban membuat Akta Jual-Beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli untuk memeriksa kembali terhadap kelengkapan dokumen persyaratan untuk melaksanakan membuat Akta Jual-Beli. Tetapi dengan hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang membuat Akta Jual-Beli harus meminta pernyataan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tersebut telah dilaksanakan dengan lunas, schingga syarat peralihan hak atas tanah sesuai peraturan perundang-undangan yaitu terang dan tunai berjalan dengan baik.
2. Untuk Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli untuk memperjelas adanya klausul kuasa menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli atau Akta Kuasa Jual dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dibuat pada saat pembayaran telah dilaksanakan secara penuh atau dengan pembayarannya telah lunas dari pembeli kepada penjual, sehingga kepentingan dari masing-masing pihak terlindungi dan terpenuhi.
3. Untuk pihak penjual atau pihak pemilik tanah Nyonya Waliati Mangun Perbawa, bahwa terhadap kasus yang telah terjadi bisa saja dapat mengajukan tuntutan pidana kepada PPAT dan Notaris Muhammad Iran, SH terkait dengan tindak pidana penggelapan dengan mana telah diatur di dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
4. Sebetulnya dalam kuasa jual bisa dikatakan harus berhati-hati dalam halnya Akta Kuasa jual seharusnya bukan untuk memindahkan kepemilikan hak kepada penerima kuasa, tetap hanya mewakili pemberi kuasa selaku penjual. Dalam artinya, kepentingannya tetap atas nama penjual sebagaimana diamanatkan secara tegas dalam kuasanya. Akta Kuasa Menjual juga bukan hanya kuasa untuk mencari pembeli (memasarkan/menjualkan), melainkan kuasa untuk mewakili penjual dalam suatu transaksi jual-beli, dimana para pihak, objek dan harganya sudah disepakati bersama. Bila perlu, harga yang

dibayarkan diterima langsung ke rekening penjual dan dihadapkan beberapa saksi.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Subekti,R. Dan R. Tjitro Sudibyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.* (Jakarta: Pradya Paramita, 1992).

Harsono,Boedi. *Simposium undang-undang pokok agraria dan kedudukan tanah-tanah adat dewasa ini.* (BPHN Kalsel dan FH. Unilam: Bina Cipta, 1997).

Harahap,M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian.* (Bandung: Alumni, 1986).

Mahmud,Peter. *Penelitian Hukum*. Cetakan ke-13. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017).

Fajar,Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Cetakan ke-4. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015).

Mulyono,Eko Bambang ”Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris”. Jurnal Independent Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan. Vol.2 Tahun 2017.

B. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng.

Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/IX/2018.

C. Artikel Jurnal

Mulyono,Eko Bambang ”Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris”. Jurnal Independent Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan. Vol.2 Tahun 2017.

Putri,Kurnia Dewi dan Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tidak lunas”. Jurnal Akta Universitas Islam Sultan Agung. Vol.4 No. 4 Tahun 2017.