

PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP TANAH FIKTIF DAN AKTA KESEPAKATAN BERSAMA ATAS TANAH MILIK PIHAK LAIN SEBAGAI JAMINAN OLEH NOTARIS

Bifi Enggawita, Farida Prihatini
Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok
Jalan Margonda Raya, Pondok Cina, Beji, Depok - 16424
bifienggawita@gmail.com

Abstract

The notary makes the deed not in accordance with the provisions of the law. The purpose of this study is to analyze the role of the Notary in making the deed of binding sale and purchase agreement on fictitious land and the deed of mutual agreement on land belonging to another party as collateral and to analyze how the Supervision of the Notary Supervisory Board over abuse of the Notary's authority in making the deed of binding sale and purchase agreement on fictitious land and a deed of mutual agreement on land belonging to another party as collateral. The research method used is normative juridical based on existing positive law. The notary violates the UUJN and is given a temporary warning.

Keywords: Notary, notarial deed, notary supervisory agency

Abstrak

Notaris melakukan pembuatan akta tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang. Tujuan penelitian ini adalah menganalisa peran Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah fiktif dan akta kesepakatan bersama atas tanah milik pihak lain sebagai jaminan serta menganalisa Bagaimana Pengawasan Majelis Pengawas Notaris atas penyalahgunaan wewenang Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah fiktif dan akta kesepakatan bersama atas tanah milik pihak lain sebagai jaminan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif berdasarkan hukum positif yang ada. Notaris melakukan pelanggaran UUJN dan dijatuhkan sanksi teguran sementara.

Kata kunci : Notaris, akta notaris, lembaga pengawas notaris

Pendahuluan

Kehidupan masyarakat selalu dikaitkan dengan sistem hukum sehingga dalam kehidupan masyarakat selalu di iringi dengan sistem hukum dimana ada masyarakat pasti ada norma hukum (Rahmad Hendra, 2012). Di kehidupan masyarakat peran jabatan Notaris sangat dibutuhkan sebab tugas dari Notaris ialah pejabat umum yang membuat alat bukti tertulis berupa akta autentik (Valentine Phebe Mowoka, 2014).

Notaris sebagai pejabat umum, yang diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia merupakan salah satu organ negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat, istimewa dalam pembuatan Akta Otentik sebagai alat bukti yang sempurna

berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang keperdataan. Jabatan Notaris merupakan suatu jabatan yang mulia (*oficium nobile*) karena berdasarkan kepercayaan penuh yang selanjutnya bertanggung jawab baik secara hukum, moral, maupun etika kepada Negara atau pemerintah, serta kepada masyarakat dan pihak-pihak yang bersangkutan termasuk organisasi profesi (Abdul Ghofur Ansori, 2016). Profesi Notaris merupakan jabatan yang terhormat karena tugas dari pada Notaris untuk melayani kepentingan masyarakat khususnya dalam hukum perdata sehingga seorang yang memabgku jabatan atau profesi seorang Notaris harus sanggup menjaga harkat, martabat dan kehormatan jabatan atau profesi notaris. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dalam pasal 1 ayat (1) dikatakan bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (1) UUJN dapat dikatakan bahwa Notaris merupakan Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta yang disebut dengan akta autentik. Otentitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) UUJN, yaitu:

“notaris dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik”.

Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat autentik, bukan oleh karena undang-undang menerapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.

Sebagai pejabat umum Notaris dituntut untuk bertanggung jawab terhadap akta yang telah dibuatnya. Apabila akta yang dibuat ternyata dibelakang hari mengandung sengketa maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta ini merupakan kesalahan notaris atau kesalahan para pihak tidak mau jujur dalam memberikan keterangannya terhadap notaris; atautkah adanya kesepakatan yang telah dibuat antara notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Jika akta yang diterbitkan Notaris mengandung cacat hukum yang terjadi karena kesalahan Notaris baik karena kelalaiannya maupun karena kesengajaan notaris itu sendiri maka notaris memberikan pertanggungjawaban. Autentik yang dimaksud adalah akta autentik sesuai dengan rumusan Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu:

“Suatu akta autentik ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.”

Berdasarkan Pasal 1 ayat (7) menyatakan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta autentik yang di buat oleh atau dihadapan

Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Notaris pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum sehingga Notaris memiliki peranan penting di dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum, melalui akta autentik yang dibuat oleh dan dihadapannya. Dengan demikian akta autentik merupakan alat bukti yang kuat dan apabila terjadi suatu kasus atau sengketa di Pengadilan, karenanya akta Notaris memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUHPerdara (Maimunah Nurlete, et al, 2020)

Autentitas suatu akta tidaklah cukup apabila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang saja, namun cara membuat akta autentik tersebut haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, idaklah dapat dianggap sebagai akta autentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan (Sudikno Mertokusumo, 1998). Para pengabdian dari Lembaga ini ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk membuat alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian autentik (G.H.S Lumban Tobing, 1996).

Oleh karena itu akta yang dibuat oleh Notaris dianggap sebagai akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna tanpa cacat sampai saat terjadinya pembuktian apabila akta tersebut palsu dan menimbulkan sengketa terhadap akta tersebut maka akibatnya akta tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Pembatalan suatu akta Notaris bukan hanya disebabkan kesalahan atas kelalaian maupun kekeliruan yang dilakukan oleh Notaris tersebut namun juga dapat disebabkan dari kesalahan atau kelalaian dari para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut.

Pembuatan akta dihadapan Notaris bertujuan agar akta yang dibuat menjadi autentik serta terjamin kepastian hukumnya dan menjadi suatu alat bukti yang kuat dalam

persidangan jika adanya sengketa dari para pihak atau gugatan berasal dari para pihak. Pada prakteknya, pembuatan Akta Notaris merupakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak dan tidak lepas dari syarat sah suatu perjanjian yang wajib terpenuhi setiap unsurnya, agar akta yang dibuat tidak mengalami cacat hukum. Dalam penelitian ini penulis akan fokus membahas mengenai akta kesepakatan bersama dan akta perjanjian pengikatan jual beli (untuk selanjutnya disebut "PPJB"). Akta autentik memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) yang merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*) yang memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul diketahui dan didengar oleh Notaris sebagaimana yang telah diterangkan oleh para pihak yang menghadap. Kekuatan pembuktian Materiil (*materiele bewijskracht*) yang merupakan kepastian tentang materi atau isi suatu akta (Viktor M, 1993). Notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta autentik selain itu juga Notaris dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Akta pertanahan yang dimaksud adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Para pihak membuat PPJB yang dibuat dihadapan notaris. Isi dari PPJB adalah syarat-syarat perjanjian yang mengatur antara hak dan kewajiban serta tanggung jawab masing-masing pihak dalam perjanjian. Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli haknya pembeli sudah ada dan dapat terlindungi, tinggal menunggu proses pemecahan selesai dan setelah itu diproses balik nama keatas nama diri sendiri (pembeli) (Pingkan Martina Manueke, 2018). PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan Akta Jual beli (untuk selanjutnya disebut "AJB") yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli (Alusianto Hamongan, et al, 2021). AJB merupakan suatu

akta autentik yang dibuat dihadapan PPAT sebagai bukti peralihan tanah dan bangunan (Abel Agustian, 2020).

Akta kesepakatan bersama dibuat dengan para pihak sependapat, setuju dan setuju untuk dituangkan dalam akta. Pembuatan akta kesepakatan bersama ini bertujuan agar mencegah terjadinya suatu perselisihan yang disebabkan oleh keduabelah pihak dimana dalam isi akta tersebut terdapat suatu hak dan kewajiban para pihak yang harus terpenuhi. Pembuatan akta kesepakatan bersama ini berlaku asas kebebasan berkontrak dimana dalam pembuatannya tidak boleh melanggar ketentuan dari peraturan perundang-undangan. Dalam Praktiknya banyak Notaris yang tidak menjalankan wewenangnya untuk pembuatan akta sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sehingga terjadinya suatu pelanggaran jabatan Notaris karena Notaris tidak membuat akta sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau peraturan lainnya. Dikarenakan terjadinya suatu pelanggaran jabatan Notaris maka diperlukan pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris agar menimbulkan efek jera bagi Notaris sehingga Notaris yang melaukan pelanggaran tidak akan melakukan perbuatan yang sama dikemudian hari. Pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri, dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Dalam melaksanakan tugas pengawasan oleh menteri dibentuk lah Majelis Pengawas Notaris yang terdiri dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Pusat (Dea Nyoman Rai Asmara Putera dan Sagung Puteri, 2016). Sebagaimana dalam kasus ini, membahas mengenai Notaris LH yang membuat akta PPJB menjamin bukti kepemilikan yang diberikan oleh penjual tanpa melakukan pengecekan terlebih dahulu dan mengatakan pengecekan sudah dilakukan oleh penjual, pada saat penandatanganan akta PPJB isteri penjual tidak hadir dan pembeli menerima nota pemecahan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung. Setelah pembeli melakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung baru diketahui bahwa Nota tersebut palsu serta pihak yang menandatangani Nota

tersebut sudah lama pensiun dan objek dalam PPJB tersebut merupakan tanah fiktif. Penjual ditahan karena terbukti menggelapkan uang terhadap objek dalam PPJB tersebut. Setelah itu dilakukan mediasi anak dari penjual Nona S mengatakan akan menjaminkan sebidang tanah karena belum bisa membayar dengan dana tunai. Kemudian dibuat lah akta kesepakatan bersama dihadapan Notaris EAC dengan tanah atas nama orang lain yaitu Nyonya B melainkan bukan Nona S sebagai anak dari penjual, ketika penandatanganan akta kesepakatan bersama suami dari Nyonya B tidak hadir dalam penandatanganan akta dan Nona S sebagai penjamin tidak hadir dalam ruangan tersebut. Pembeli tidak paham terkait dengan isi akta yang dibacakan oleh Notaris EAC dan telah mempercayai Notaris EAC bahwa ia sebagai pembeli tidak akan tertipu lagi. Namun Janji Penjual tidak terealisasi dan permasalahan mengenai akta kesepakatan bersama ini mulai bermunculan dimana apa yang dituangkan dalam akta tidak sesuai dengan fakta-fakta.

Sehubungan dengan permasalahan tersebut diatas sebagaimana diuraikan sebelumnya, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian serta mengkaji dengan seksama dalam bentuk jurnal terkait dengan Penyalahgunaan wewenang Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah fiktif dan akta kesepakatan bersama atas tanah milik pihak lain sebagai jaminan disebabkan oleh akibat ketidakhatian dan ketidaktelitiannya Notaris dalam menjalankan wewenang dalam membuat akta autentik sehingga merugikan para pihak.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan merupakan penelitian kepustakaan dengan bentuk Yuridis-Normatif. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum Primer yang mempunyai kekuatan mengikat pada masyarakat seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku, jurnal dan literatur mengenai bidang kenotariatan. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dengan

memperoleh data langsung berdasarkan literatur dan kepustakaan. Data yang diperoleh dan dianalisis dalam kasus ini adalah data kualitatif dengan menggunakan analisis berdasarkan pemikiran penulis terhadap data serta norma yang diperoleh.

Hasil dan Pembahasan

Notaris mengakibatkan kerugian para pihak. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta autentik seharusnya bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Dalam kasus ini terjadinya beberapa pelanggaran yang dilakukan Notaris dalam pembuatan akta PPJB dan akta kesepakatan bersama, Notaris LH tidak melakukan pengecekan terhadap sertifikat tanah atas objek jual beli terlebih dahulu, mengatakan bahwa sudah dilakukan pengecekan sertipikat atas objek jual beli oleh penjual dan meyakinkan pembeli bahwa tanah tersebut tidak ada masalah apapun. Kemudian dilakukan penandatanganan PPJB dikantor Notaris LH dengan tidak dihadiri oleh isteri dari pembeli dan menyerahkan bukti hasil pengecekan yang diberikan oleh penjual kepada pembeli. Karena pembeli merasa tidak yakin terhadap Notaris LH maka untuk memastikan kembali ia melakukan pengecekan kembali pada Kantor Pertanahan kota Bandung kemudian ditemukan fakta bahwa tanah tersebut merupakan tanah fiktif serta nota pemecahan tersebut palsu dan pegawai yang menandatangani nota tersebut sudah lama pensiun.

Pembeli meminta pertanggung jawaban dari Notaris untuk meminta uangnya kembali akan tetapi tidak ada respon dari penjual. Mengetahui hal tersebut penjual menghilang dan tidak bisa dihubungi, Setelah pencarian oleh kepolisian selama berbulan bulan akhirnya Penjual tertangkap. Kemudian anak penjual Nona S tidak terima dengan hal tersebut dan melakukan musyawarah kepada Pembeli ia mengatakan bahwa belum mempunyai uang tunai untuk membayar kerugian tersebut akan tetapi mempunyai jaminan berupa tanah dan bangunan, jika ia tidak membayar selama 4 (empat) bulan maka jaminan tersebut menjadi milik pembeli. Setelah terjadinya musyawarah tersebut penjual bebas dan para pihak sepakat maka dibuatlah akta

kesepakatan bersama dihadapan Notaris EAC yang didalamnya berisi jaminan berupa tanah dan bangunan akan tetapi objek tersebut milik orang lain bukan si penjamin yaitu Nona S. Pada saat penandatanganan akta tersebut suami dari nyonya B tidak hadir dan Nona S tidak hadir dalam penandatanganan akta. Merasa curiga dengan hal tersebut pembeli diyakinkan oleh Notaris EAC bahwa tidak akan terjadi seperti hal-hal sebelumnya, setelah penandatanganan akta pembeli tidak memahami isi akta tersebut. Namun Janji Penjual tidak terealisasi dan permasalahan mengenai akta kesepakatan bersama ini mulai bermunculan dimana apa yang dituangkan dalam akta tidak sesuai dengan fakta-fakta.

Dikarenakan hal tersebut diatas terjadinya suatu pelanggaran jabatan Notaris memerlukan pengawasan dan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris. Oleh karenanya Majelis Pengawas Daerah kota Bandung meminta Majelis Pengawas Wilayah Jawa Barat untuk memberikan keputusan seadil adilnya dan Majelis Pengawas Wilayah Jawa Barat menjatuhkan sanksi berupa teguran tertulis.

Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kesepakatan Bersama

Peran Notaris tidak disebutkan secara jelas dalam UUJN mengenai kata "peran" seorang Notaris dalam memberikan pelayanannya pada publik. Peran Notaris dalam memberikan suatu pelayanan kepada masyarakat timbul dari suatu kewenangan Notaris sebagaimana yang diatur dalam UUJN. Definisi kewenangan menurut H.D. Stoud adalah: "Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subyek hukum publik di dalam hukum publik" (Ridwan HR, 2008).

Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN dikatakan bahwa Notaris adalah "pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan dalam undang-undang ini atau undang-undang lainnya". Berdasarkan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta autentik dan

tentunya memiliki kewenangan sebagaimana diatur dalam UUJN hal tersebut tentunya berkaitan dengan Pasal 15 UUJN yang mengatur mengenai kewenangan Notaris.

Notaris memiliki kewenangan untuk menjalankan jabatannya terutama dalam membuat akta autentik sebagaimana ternyata diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2), Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, kewenangan tersebut meliputi:

1. "Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."
2. Notaris berwenang pula:
 - a. "Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat akta risalah lelang."

Berdasarkan kedua Pasal tersebut dapat dikatakan bahwa seorang Notaris berhak membuat akta sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan serta menjamin kepastian segala yang dimuat kedalam akta, kemudian seorang Notaris juga mempunyai

wewenang untuk membuat suatu akta pertanahan berdasarkan Pasal 15 ayat 2 huruf f UUJN, dimana maksud dari akta pertanahan tersebut adalah akta PPJB. Jika dikaitkan dengan kasus dapat dikatakan bahwa Notaris tersebut melakukan penyalahgunaan wewenang dan melanggar ketentuan UUJN terhadap pembuatan akta dikarenakan Notaris tersebut membuat akta tidak sesuai dengan fakta dan tidak menjamin isi akta. Dalam kasus ini peran notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta tidak dilakukan sebagaimana mestinya, dimana dalam pembuatan PPJB melanggar ketentuan 1320 KUHPerdara dan 1328 KUHPerdara dimana ada pihak yang di rugikan Penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Notaris karena tidak sesuai dengan Undang-Undang menimbulkan beberapa pelanggaran Jabatan Notaris yang dilakukan oleh Notaris dalam kasus tersebut. Notaris dinilai melanggar ketentuan pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN yang berbunyi:

“(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

Sebagaimana dalam kasus tersebut Notaris tidak bertindak amanah dalam menjalankan jabatannya, dikarenakan Pihak Pembeli merasa dirugikan oleh Notaris tersebut dalam pembuatan suatu akta dan meyakinkan pembeli bahwa sudah dilakukan pengecekan oleh pembeli dan tidak ada permasalahan mengenai objek jual beli serta meyakinkan pembeli setelah penandatanganan akta kesepakatan bersama bahwa tidak akan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan kembali. Namun pernyataan dari Notaris tersebut terbantahkan dan tidak dapat dipercaya ternyata setelah dilakukan pengecekan ulang oleh pembeli tanah objek jual beli tersebut merupakan tanah fiktif serta nota pemecahan yang diberikan adalah palsu dan banyak permasalahan yang muncul setelah penandatanganan akta kesepakatan bersama yang mengakibatkan kerugian pembeli.

Notaris tersebut tidak saksama, tidak teliti atau tidak cermat dalam kasus tersebut

oleh karena tanah sebagai objek jual beli dalam kasus tersebut merupakan tanah fiktif dan pengecekan dilakukan oleh penjual, jika Notaris lebih cermat dan teliti sebelum pembuatan PPJB akan dilakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk memastikan kebenaran dari sertipikat tersebut. Objek yang dituangkan dalam akta kesepakatan bersama merupakan milik orang lain bukan milik penjamin yaitu nona S dan penjamin tidak turut hadir dalam proses pendandatangan akta. Hal tersebut tentunya melanggar ketentuan sebagaimana dalam UUJN jika Notaris bersikap saksama maka objek yang dituangkan dalam akta sebagai objek jaminan bukan lah milik orang lain serta penjamin wajib hadir pada saat penandatanganan akta dan memastikan kebenaran para pihak. Kemudian dalam kasus ini Notaris cenderung memihak kepada penjual dan melanggar ketentuan sebagaimana termaktub dalam pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN dimana seorang Notaris “tidak berpihak”. Pembeli dalam kasus ini merasa dikecewakan oleh Notaris dan dirugikan oleh Notaris dikarenakan penjual telah bebas setelah penandatanganan akta kesepakatan bersama dan uang jaminan yang dijanjikan dalam akta kesepakatan bersama berdasarkan hasil musyawarah tidak dibayarkan.

Notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan undang-undang sebagaimana termaktub dalam pasal 16 ayat 1 huruf e yaitu memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Berdasarkan kasus tersebut Notaris tidak memberikan pelayanan yang baik sesuai dengan aturan yang berlaku, dimana Notaris tidak menjamin kebenaran dari akta yang dibuatnya dengan tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum pembuatan akta, objek yang dituangkan dalam akta kesepakatan bersama merupakan milik pihak lain bukan atasnama penjamin, tidak memastikan kembali kepada para pihak apakah mengerti mengenai isi akta tersebut dan pembeli merasa dirugikan dengan hal tersebut dikarenakan akta tidak dibuat sesuai dengan fakta-fakta yang ada. Seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib

memberikan pelayanan yang baik, menjauhkan kepentingan pribadi, mementingkan para pihak serta menjamin kebenaran dari isi dari akta yang dibuatnya.

Pengawasan Oleh Majelis Pengawas Notaris Atas Penyalahgunaan Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Fiktif Dan Akta Kesepakatan Bersama Atas Tanah Milik Pihak Lain Sebagai Jaminan

Pembuatan akta PPJB dan akta kesepakatan bersama dalam kasus ini melibatkan seorang Notaris sebagai pihak yang berwenang dalam pembuatan akta autentik. Dalam menjalankan jabatannya sebagai seorang Notaris wajib bertanggung jawab atas perbuatannya dikarenakan telah disumpah sebelum menjabat sebagai seorang Notaris. Dalam Kasus ini Notaris dinilai lalai dan melanggar ketentuan UUJN atas pembuatan akta PPJB dan akta Kesepakatan bersama. Sehubungan dengan hal tersebut maka peran Majelis Pengawas Notaris sebagai suatu lembaga pengawasan dan pembinaan Notaris sangat lah diperlukan. Tujuan pengawasan sendiri agar Notaris dalam menjalankan jabatannya memenuhi semua persyaratan dengan pelaksanaan tugas, pengamanan dari masyarakat, diangkat oleh pemerintah dan tidak mementingkan diri sendiri (Habib Adjie,2017).

Lembaga pengawasan dan pembinaan Notaris terdiri dari Majelis Pengawas Daerah (untuk selanjutnya disebut "MPD"), Majelis Pengawas Wilayah (untuk selanjutnya disebut "MPW") dan Majelis Pengawas Pusat (untuk selanjutnya disebut "MPP"). Baik MPP, MPW maupun MPD, sebagaimana tersebut diatas, beranggotakan 9 (sembilan) yaitu:

- a. Unsur Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
- b. Unsur Organisasi Notaris 3 (tiga) orang;
- c. Unsur Ahli atau akademisi 3 (tiga) orang;"

Kewenangan Majelis Pengawas Daerah diatur dalam Pasal 70 UUJN yaitu:

- a. menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris;
- b. melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1

(satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;

- c. memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
- d. menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan;
- e. menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
- f. menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4);
- g. menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini;
- h. membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, dan huruf g kepada Majelis Pengawas Wilayah."

Pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah Kota Bandung dalam kasus tersebut hanya menerima laporan dari masyarakat yaitu Pembeli dengan melaporkan adanya dugaan pelanggaran UUJN dan kode etik yang dilakukan oleh Notaris. Melakukan sidang dan pemeriksaan kepada Notaris dan pelapor dan ditemukan beberapa pelanggaran jabatan Notaris terkait dengan pelayanan yang dilakukan oleh Notaris, Akta Notaris yang tidak sesuai dengan fakta serta Notaris cenderung memihak pembeli. Setelah ditemukan beberapa pelanggaran MPD Kota Bandung membuat dan menyampaikan laporan hasil klarifikasi kepada MPW Jawa Barat untuk memberikan keputusan seadil adilnya sebab MPD tidak mempunyai wewenang untuk menjatuhkan sanksi kepada Notaris.

Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah diatur dalam pasal 73 UUJN:

"1) Majelis Pengawas Wilayah berwenang:

- a. menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui Majelis Pengawas Wilayah;

- 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 berupa teguran lisan atau tertulis;
 - f. mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa: 1) pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan; atau 2) pemberhentian dengan tidak hormat.
 - g. membuat berita acara atas setiap keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f.
- 2) Keputusan Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e bersifat final;
 - 3) Terhadap setiap keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dan huruf f dibuatkan berita acara;"

Pengawasan yang dilakukan oleh MPW Jawa Barat berdasarkan kasus tersebut ialah menyelenggarakan sidang berdasarkan laporan yang diajukan oleh pembeli melalui MPD Kota Bandung, melakukan pemeriksaan terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran berupa tidak memberikan pelayanan sesuai dengan undang-undang dan isi akta tidak sesuai dengan fakta. Setelah dilakukan pemeriksaan oleh MPW Jawa Barat diputuskan bahwa laporan dari pembeli dapat diterima sebagian dan Notaris dijatuhi sanksi berupa teguran tertulis sebagai Notaris karena terbukti telah melanggar kewajiban yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) jo Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan keputusan yang dibuat oleh MPW Jawa Barat kepada Notaris bersifat Final.

Kesimpulan

Penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Notaris Kota Bandung menimbulkan suatu pelanggaran terhadap pembuatan akta PPJB dan akta kesepakatan bersama. Pembeli merasa dirugikan dalam kasus tersebut dikarenakan Notaris tersebut tidak memberikan pelayanan sesuai dengan Undang-Undang dan akta yang dibuatnya tidak sesuai dengan fakta-fakta. MPD Kota Bandung melakukan pemeriksaan kepada Notaris atas laporan dari pembeli dan ditemukannya beberapa pelanggaran jabatan Notaris. Karena ditemukannya pelanggaran jabatan Notaris MPD kota Bandung meminta MPW Jawa Barat untuk memberikan keputusan seadil adilnya dan MPW Jawa Barat menjatuhkan sanksi kepada Notaris yang melakukan pelanggaran Jabatan Notaris berupa teguran tertulis.

Daftar Pustaka

- Adjie. Habib. 2017. *Memahami Majelis Pengawas Notaris (MPN) dan Majelis Kehormatan Notaris (MKN)*. PT Refika Adhitama: Bandung.
- Agustian. Abel. 2020. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi", *Rectical Review* 2. No. 2.
- Anshori. 2016. Abdul Gofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: UII Pres.
- Hamongan. Alusianto. et., al. 2021. "Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan". *Jurnal Rectum* 3.
- Hendra. Rahmad. 2012. " Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru". *Jurnal Ilmu Hukum* 3. No. 1.
- HR. Ridwan. 2008. *Hukum Administrasi Negara*. Persada Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Indonesia. 2014. Undang-undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. 2015. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.41. Jakarta: Balai Pustaka.

- Mamudji. Sri. et al. 2005. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Manueke. Pingkan Martina. 2018. "Jual Beli Tanah Yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". Lex Privatum. VI.
- Mertokusumo. 1998. Sudikno. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty.
- Mowoka. Valentine Phebe. 2014. "Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Dibuatnya". Lex et Societatis 2. No. 4.
- Nurlete. Maimunah. et.al. 2020. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Palsu Berdasarkan Pelanggaran Jenis Norma dan Sanksinya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 244/PID.B/PN.TJK)". Indonesian Notary.
- Putera. Dewa Nyoman Rai Asmara dan Sagung Putri M.E Purwani. 2016. "Pengawasan Notaris oleh Majelis Pengawas Notaris Daerah Pasca Putusan M.K. No. 49/PUU-X/2012", Jurnal Magister Hukum Udayana 5, No. 4.
- Situmorang. Viktor M. dan Comentya Sitanggang. 1993. "Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi". Jakarta: Rineka Cipta.
- Subekti, 2005. Aneka Perjanjian, Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti.
- Tobing. G.H.S Lumban. 1993. Peraturan Jabatan Notaris, Jakarta: Erlangga.