

TESIS

**IMPLIKASI YURIDIS TRANSAKSI IKUTAN YANG DIBUAT
BERDASARKAN SURAT KUASA MENJUAL**

Disusun dan diajukan oleh

ABDUL MUHAIMIN RAHIM MULSIN

B022171049



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2021**

HALAMAN JUDUL

**IMPLIKASI YURIDIS TRANSAKSI IKUTAN YANG DIBUAT
BERDASARKAN SURAT KUASA MENJUAL**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

ABDUL MUHAIMIN RAHIM MULSIN

NIM. B022171049

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2021**

TESIS

**IMPLIKASI YURIDIS TRANSAKSI IKUTAN YANG DIBUAT
BERDASARKAN SURAT KUASA MENJUAL**

Disusun dan diajukan oleh

ABDUL MUHAIMIN RAHIM MULSIN

B022171049

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 13 Agustus 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.
NIP. 19601008 198703 1 001



Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H.
NIP. 19700708 199412 1 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641231 199002 2 001



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.
NIP. 19671231 199103 2 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Abdul Muhaimin Rahim Mulsin
NIM : B022171049
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul IMPLIKASI YURIDIS TRANSAKSI IKUTAN YANG DIBUAT BERDASARKAN SURAT KUASA MENJUAL adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 13 Agustus 2021

Yang Menyatakan,



Abdul Muhaimin Rahim Mulsin

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan seluruh alam yang selalu melimpahkan, nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan taslim kita kirimkan kepada baginda Muhammad Rasulullah SAW sebagai rahmat bagi seluruh alam.

Suatu kebahagiaan bagi penulis dengan diselesaikannya tugas akhir ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Program Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin. Namun keberhasilan ini tidak penulis dapatkan dengan sendirinya, karena keberhasilan ini merupakan hasil dari beberapa pihak yang tidak ada hentinya menyemangati penulis dalam menyelesaikan kuliah dan tugas akhir.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan sumbangsih begitu besar dan mendampingi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini sesuai dengan waktu yang telah ditargetkan. Terkhusus kepada Ayahanda Almarhum Muh. Lody Sindangan dan Ibunda Surtini yang telah membesarkan penulis dengan penuh perhatian dan kasih sayang, yang dengan ikhlas merawat dan menjaga penulis, menasehati, dan terus memberikan semangat, mengajarkan kehidupan, selalu bertawakal, menjaga penulis dengan doa yang tidak pernah putus. Beliau adalah sosok terbaik di dunia dan akhirat. Dan kepada saudara-saudara Penulis,

Marhamah dan Nur Kalsum Mulsin terima kasih atas semangat yang selalu diberikan kepada penulis.

Melalui kesempatan ini, penulis juga menghaturkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, S.Sos., M.A., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, M.P., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Bapak Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan dan Infrastruktur, Bapak Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, Bapak Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi dan Kemitraan Universitas Hasanuddin.
2. Dekan Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Jamaluddin Jompa, Ph.D., Wakil Dekan Bidang Akademik dan Publikasi Ilmiah Sekolah Pascasarjana, Bapak Prof. Dr. Ir. Laode Asrul, MP., Wakil dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Sekolah Pascasarjana, Bapak Prof. Dr. Hamka, MA., Wakil Dekan Bidang Inovasi, Kemitraan dan Alumni Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ing. Herman Parung.
3. Ibu Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi, Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang

Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Manusia, dan Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan.

4. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
5. Komisi penasihat yang telah membimbing, memberikan masukan dan bantuan kepada penulis hingga terselesaikannya tesis ini, selaku Pembimbing Utama, Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., dan, selaku Pembimbing Pendamping, Bapak Dr. Hasbir, S.H., M.H.
6. Komisi penguji yang telah memberi saran dalam penyusunan tesis ini, Bapak Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H, Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si, dan Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M.
7. Bapak dan Ibu Dosen tim pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah berbagi ilmu.
8. Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dalam kelancaran proses perkuliahan dan penyelesaian studi penulis, terkhusus kepada Ibu Alfiah Firdaus, S.T dan Bapak Aksa.
9. Ibu Hj. Farida Said, S.H., M.Kn., Ibu Dr. Ria Trisnomurti, S.H., M.H., Bapak Dr. Zulkifli Aspan, S.H., M.H. atas ilmu dan kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk menambah pengalaman di bidang

hukum dan kenotariatan yang bermanfaat bagi penulis dalam penyusunan tesis ini.

10. Bapak Dr. Amir Syamsuddin, S.H. (Hakim), Bapak Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum. (Notaris/ PPAT), Ibu Rini Ariani Said, S.H., M.H., Ibu Giovani, S.H. (Hakim), Bapak Zulkifli Rahman, S.H. (Hakim), Bapak Yahya Muhaymin Hatta, S.H. (Hakim), dan Bapak Wahyu Hidayat Liwang, S.H. (Hakim) atas waktu dan kesempatannya untuk menjadi narasumber dalam menyelesaikan tesis ini.
11. Teman-teman berbagi dan diskusi, Sri Wahyuni S., S.H., Siti Nur Kholisah, S.H., Syulfiadi, S.H., Aswar Tahir, S.Kom., M.Kom., Sargina Irenika, S.Si., Muh. Faisal Syam, S.T., atas waktu dan kesempatannya untuk berbagi pengalaman dan pengetahuan, serta bantuannya yang luar biasa.
12. Teman-teman seperjuangan tesis, Risma Triwahyuni, S.H., M.Kn., Kevin Hongdoyo, S.H., M.Kn., Filbert Maynaldi, S.H., M.Kn., Anugrah Pratama Armin, S.H., M.Kn., Rahmat Hidayat Munir, S.H., M.Kn., Rizky Dwi Putri, S.H., M.Kn., Nur Wahyudi Saputra, S.H., M.Kn., Anggi Angraeni, S.H., M.Kn., serta Andi Ismaya Widyastuti, S.H., M.Kn., atas semangat dan bantuannya selama ini.
13. Teman-teman staf/pegawai Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan atas semangat dan dukungan morilnya.
14. Teman seperjuangan Autentik 2017, atas kebersamaan dan persaudaraannya selama ini.

15. Seluruh teman-teman yang tidak sempat saya sebutkan satu per satu, atas dukungan yang selama ini terus mengalir untuk penulis.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan, namun penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai Jariyah. *Amin Yaa Rabbal'alaamiin.*

Makassar, 13 Agustus 2021

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Orisinalitas Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perjanjian Utang Piutang	17
1. Definisi Utang Piutang	17
2. Unsur-Unsur dalam Perjanjian Utang Piutang	18
3. Akta Pengakuan Utang	20
4. Syarat Perjanjian	22
B. Surat Kuasa	27
1. Jenis-Jenis Kuasa	30
2. Kuasa Menjual	34
3. Kuasa yang Dilarang	35
4. Sebab Kuasa Berakhir	39
C. Kewenangan, Kewajiban, dan Tanggung Jawab Pejabat Umum.....	41
1. Kewenangan dan Kewajiban Notaris	43

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	48
3. Tanggung Jawab Pejabat Umum	55
D. Landasan Teori	71
1. Teori Kewenangan	71
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum	76
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Tipe Penelitian	79
B. Jenis Pendekatan	79
C. Sumber Bahan Hukum	79
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	81
E. Analisis Bahan Hukum	82
BAB IV HASIL PENELITIAN	
A. Keabsahan Transaksi dan Transaksi Ikutan yang telah Dilakukan berdasarkan Surat Kuasa Menjual yang Kemudian Dibatalkan melalui Putusan Pengadilan	83
B. Implikasi Yuridis bagi PPAT yang Membuat Akta Perjanjian yang Didasarkan pada Surat Kuasa Menjual yang Dinyatakan Batal Demi Hukum	133
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	152
B. Saran	153
DAFTAR PUSTAKA	

ABSTRAK

Abdul Muhaimin Rahim Mulsin (B022171049), Implikasi Yuridis Transaksi Ikutan yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Menjual (dibimbing oleh Anwar Borahima dan Hasbir).

Penelitian ini bertujuan untuk menilai keabsahan transaksi dan transaksi ikutan yang telah dilakukan berdasarkan surat kuasa menjual yang kemudian dibatalkan melalui putusan pengadilan dan untuk mengkritisi implikasi yuridis bagi PPAT sebagai pembuat akta perjanjian yang memuat transaksi ikutan berdasarkan surat kuasa menjual yang kemudian dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Tipe penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan yang diperoleh baik bahan primer maupun bahan sekunder diolah dan dianalisis secara kualitatif, selanjutnya disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menjelaskan, menguraikan dan memberikan gambaran dengan kata-kata atas temuan dari penelitian yang mengutamakan mutu/kualitas dari data.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kuasa menjual yang terdapat cacat hukum seperti melanggar Pasal 20 ayat (4) UUHT, cacat kehendak, atau perbuatan melawan hukum maka kuasa menjual tersebut batal demi hukum sehingga produk hukum lanjutan yang dihasilkan (transaksi dan transaksi ikutan) dinyatakan tidak sah. Jika PPAT mengetahui peralihan utang piutang ke jual beli melalui kuasa menjual, maka PPAT bertanggung jawab secara administratif dan perdata.

Kata Kunci: Transaksi Ikutan; Surat Kuasa Menjual

ABSTRACT

Abdul Muhaimin Rahim Mulsin (B022171049), Implications of Juridical Follow-up Transactions made based on Selling Power of Attorney (guided by Anwar Borahima and Hasbir).

This study aims to assess the validity of transactions and accompanying transactions that have been carried out based on a power of attorney to sell which was later canceled through a court decision and to criticize the juridical implications for PPAT as the maker of the agreement deed containing the accompanying transactions based on the letter. power to sell which was later canceled through a court decision.

This type of research is a normative legal research. The research approach used is the statute approach and the case approach. The materials obtained, both primary and secondary materials, were processed and analyzed qualitatively, then presented descriptively, namely by explaining, describing and providing a description in words of the findings of research that prioritized the quality of the data.

The results of the study indicate that the power to sell has legal defects such as violating Article 20 paragraph (4) UUHT, defect of will, or acts against the law, the power to sell is null and void so that the resulting further legal products (transactions and follow-up transactions) are declared invalid. If the PPAT is aware of the transfer of receivables debt to trade through the power of sale, then PPAT is administratively and civilly responsible..

Keywords: Follow-up Transactions; Power of Attorney to Sell

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kredit merupakan kegiatan usaha bank yang paling utama dalam menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Kredit antara lain memfasilitasi permodalan terhadap usaha melalui kredit perbankan, untuk mengembangkan usahanya agar dapat berdaya saing, mengingat kendala yang paling dominan adalah permodalan. Selain untuk permodalan usaha, bank juga menyediakan fasilitas kredit untuk kepemilikan rumah, rumah susun, rumah kantor, rumah toko, dan kendaraan bermotor. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), yang dimaksud dengan kredit adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Pelepasan kredit oleh bank juga didasari oleh unsur prestasi. Hal ini berarti bahwa setiap kesepakatan terjadi antara bank dengan debitornya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi. Keadaan ini mengandung pengertian bahwa di salah satu pihak bank memiliki kewajiban untuk

menyerahkan dana kredit kepada nasabah (debitor) dan di lain pihak nasabah memiliki kewajiban untuk melunasi kredit beserta bunganya ke pada bank berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.¹

Pada praktik perbankan realisasi kredit biasanya dilakukan dalam bentuk perjanjian kredit antara debitor dengan kreditor. Nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank bergantung kepada penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, prospek usaha, dan agunannya. Agunan dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak (tanah, bangunan, dan gedung).²

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai *accessoria*. Berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti “riil” adalah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan dengan penyerahan uang oleh pihak bank kepada debitor. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan umumnya berbentuk perjanjian pokok (*standard contract*), karena bentuk perjanjiannya telah disediakan pihak bank sebagai kreditor, sedangkan pihak debitor hanya mempelajari dan memahami dengan baik.³

Pihak debitor dalam perjanjian baku, hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan melakukan negosiasi atau tawar-menawar. Apabila debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan

¹Imam Gozali, 2007, *Manajemen Risiko Perbankan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 12.

²Nia Mardianto, 2012, *Peranan Grosse Akta Pengakuan Hutang dalam Eksekusi Jaminan Kredit Harta Kekayaan*, Skripsi, Fakultas Hukum: UPN Veteran Jawa Timur, hal. 2

³Iswi Hariyani, 2010, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, PT Elex Media Komputindo: Jakarta, hal. 19.

yang ditentukan bank, maka ia berkewajiban menandatangani perjanjian kredit, tetapi apabila debitor menolak maka ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Perjanjian kredit merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW). Apa pun bentuk pemberian kredit itu diadakan, pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam, sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 BW.⁴

Namun demikian dalam aplikasi perbankan modern, ikatan hukum dalam kredit tidak lagi sekedar berupa perjanjian pinjam meminjam saja, melainkan terdapatnya kombinasi dengan wujud perjanjian lain semacam perjanjian pemberian kuasa serta perjanjian yang lain. Perjanjian kredit selaku perjanjian pokok kerap kurang menemukan atensi debitor sebab perjanjian tersebut mayoritas telah terbuat baku oleh pihak bank. Debitor biasanya kurang berhati-hati dalam menguasai isi perjanjian kredit akibat minimnya rasa percaya diri dan pengetahuan akan aturan hukum.⁵

Sebagaimana perjanjian kredit pada umumnya, selain harus didasarkan adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, juga harus diikuti pembuatan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian jaminan digolongkan sebagai perjanjian *accessoir*

⁴*Ibid*, hal. 20.

⁵*Ibid*, hal. 23.

karena perjanjian tersebut bersifat perjanjian tambahan atau ikutan yang pemberlakuannya mengikuti perjanjian pokok yang mendasarinya.

Objek jaminan yang mengikuti perjanjian kredit bisa bermacam-macam, antaranya surat berharga, tanah, gedung, mesin, pesawat udara, kendaraan bermotor, resi gudang, dan lainnya. Dalam hal jaminannya berupa tanah, maka penjaminannya dalam bentuk hak tanggungan sebagaimana tersebut dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT bahwa apabila debitor cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini dipertegas dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b bahwa pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan melalui *parate* eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Ayat (2) UUHT.

Selain melalui *parate* eksekusi, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) UUHT bahwa berdasarkan kesepakatan bersama antara debitor dan kreditor, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika hal tersebut menguntungkan bagi para pihak.

Adanya frasa “menguntungkan bagi para pihak” menunjukkan bahwa kepentingan antara debitor dan kreditor harus seimbang dalam penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan. Penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan dilakukan dengan membuat kuasa menjual sebagai dasar pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan oleh kreditor.

Penjualan objek hak tanggungan dengan menggunakan kuasa menjual tidak dilakukan serta-merta oleh kreditor. Sebelum melakukan penjualan objek hak tanggungan, kreditor terlebih dahulu melakukan pendekatan kepada debitor dengan merundingkan solusi yang dapat diterapkan. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 20 Ayat (3) UUHT penjualan objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Meski telah diatur sedemikian rupa mengenai prosedur pembebanan dan eksekusi dengan objek jaminan berupa tanah dalam UUHT, namun dalam praktik di lapangan prosedur tersebut sering dikesampingkan oleh pihak terkait. Lain halnya jika dalam pembuatan perjanjian tersebut tidak melibatkan pihak yang paham dengan aturan hukum jadi dapat dianggap penyimpangan terhadap aturan tersebut merupakan kekhilafan karena ketidak pahaman terhadap aturan.

Anggapan tersebut tentunya tidak dapat digunakan dalam hal pembuatan perjanjian itu melibatkan pejabat umum, seperti notaris atau PPAT yang tentunya dianggap paham dengan aturan dan akibat hukum. Meski demikian, dalam tahapan pembuatan perjanjian pinjam-meminjam yang disertai dengan perjanjian pembebanan hak tanggungan, masih ada notaris yang menyalahi prosedur dengan tetap mengeluarkan atau menerbitkan kuasa untuk menjual bersamaan dengan akta pemberian hak tanggungan sebagai salah satu syarat akta dalam akad kredit. Padahal semestinya kuasa menjual tersebut diterbitkan di kemudian hari setelah debitor wanprestasi memenuhi kewajibannya membayar utang. Itu pun pembuatan kuasa menjual merupakan salah satu opsi, bukan satu-satunya cara untuk mengeksekusi jaminan tersebut.

Syarat pembuatan kuasa menjual bersamaan dengan perjanjian kredit itu masih diberlakukan pada salah satu Bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Bank tersebut tetap menggunakan akta kuasa untuk menjual di awal bersamaan saat penandatanganan dengan akad kredit. Setiap kredit harus menggunakan akta kuasa untuk menjual atas dasar Pasal 12A UU Perbankan yaitu meminimalisir lelang akibat kredit macet, menghindari pajak lelang sebesar 10% dari nilai transaksi, dan menyelenggarakan penjualan aset terhadap kredit macet.⁶

Pembuatan kuasa menjual bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit menjadikan seolah-olah yang menjadi jaminan yang

⁶Muhammad Eddo Afrian, 2016, *Kuasa Menjual sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru*, Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Hukum, Volume III No. 2, Oktober 2016, hal. 11.

mengikat hak atas tanah adalah kuasa menjual, bukan hak tanggungan. Padahal telah ditentukan dalam UUHT bahwa hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah. Sebagaimana diuraikan di atas, kuasa menjual dapat digunakan menjadi dasar eksekusi jaminan, namun bukan kuasa menjual sebagaimana dipraktikkan oleh bank BUMN tersebut. Kuasa menjual yang dibenarkan oleh UUHT adalah kuasa menjual yang terbit setelah debitur cidera janji yang berakibat objek jaminan harus dieksekusi untuk melunasi utang debitur.

Kesalahan prosedur dalam pembebanan hak tanggungan tidak hanya dipraktikkan oleh bank saja. Ikatan utang-piutang antar perorangan juga sering menerapkan pembuatan kuasa menjual bersamaan dengan perjanjian pinjam-meminjam dalam bentuk akta pengakuan utang. Contoh kasus sebagaimana termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 4 Juli 2018, Nomor 211/Pdt.G/2017/PN.Cbi (selanjutnya disebut Putusan PN Cibinong) yang dimohonkan banding dalam putusan nomor: 576/Pdt/2018/PT.BDG., di mana Penggugat melakukan perjanjian utang-piutang dengan Tergugat II yang menjaminkan tanah dan bangunan sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3168/Lebak Bulus atas nama Penggugat, seluas 149 m² (seratus empat puluh sembilan meter persegi). Penggugat dan Tergugat II kemudian melakukan penandatanganan akta pengakuan utang Nomor 02 tanggal 7 Maret 2016, akta perjanjian jual beli dan kuasa nomor 03 tanggal 7 Maret 2016, dan akta surat kuasa menjual nomor 04 tanggal 7 Maret 2016. Berdasarkan

gambaran kasus dalam putusan tersebut, maka pada dasarnya penerbitan akta pengakuan utang dan surat kuasa menjual secara bersamaan masih sering diterapkan.

Kasus lainnya sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 November 2015, Nomor 182/Pdt.G/2015/PN Smg, (selanjutnya disebut Putusan PN Semarang) yang duduk perkaranya Tergugat berutang pada Koperasi dan untuk melunasi utangnya kepada Koperasi, Tergugat meminjam uang dari Penggugat dengan jaminan tanah yang sedang dalam jaminan juga di Koperasi. Perjanjian pinjam-meminjam uang antara Tergugat dan Penggugat ditindaklanjuti dengan Akta Pengakuan Hutang, SKMHT, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa, Kuasa Menjual, dan Perjanjian Pengosongan yang semua akta tersebut ditandatangani di tanggal yang sama pada notaris yang sama juga. Amar putusan baik itu pada tingkat pertama, banding, dan kasasi membenarkan praktik utang-piutang tersebut dan peralihan tanah dari Tergugat kepada Penggugat dengan dasar akta jual beli. Padahal secara jelas diatur baik itu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) maupun UUHT bahwa tidak dibenarkan Kreditor memiliki tanah yang menjadi jaminan bilamana debitor wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya.

Contoh kasus yang lain sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa tanggal 23 April 2015, Nomor

21/PDT.G/2014/PN.SGM (selanjutnya disebut Putusan PN Sungguminasa), yang mana menerangkan bahwa dalam perjanjian perorangan tersebut, ikatan pinjam-meminjam yang tertuang dalam akta pengakuan utang antara penggugat sebagai debitor dan tergugat sebagai kreditor dibuat bersamaan dengan surat kuasa menjual oleh notaris yang sama yang juga menjadi turut tergugat. Bahkan dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut tidak disertai dengan APHT sehingga dapat disimpulkan bahwa jaminan atas tanah tersebut hanyalah surat kuasa menjual. Meskipun amar putusan pengadilan tingkat pertama tersebut menyatakan kuasa menjual batal demi hukum, namun di tingkat banding dan kasasi menyatakan kuasa menjual tersebut sah dan membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.

Penerbitan akta kuasa menjual bersamaan dengan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana yang diterapkan dalam perjanjian kredit BTN maupun sebagaimana yang termuat dalam beberapa putusan di atas, pada dasarnya bertentangan dengan Pasal 20 Ayat (2) UUHT. Pada penjelasan Pasal 20 Ayat (2) UUHT dijelaskan bahwa dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada Ayat (3) dipenuhi.

Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi. Hal ini berarti, penjualan di bawah tangan merupakan alternatif yang disediakan oleh UUHT apabila *parate* eksekusi diperkirakan tidak lebih menguntungkan dibanding penjualan di bawah tangan. Adapun akibat hukum penerbitan akta kuasa menjual yang bertentangan dengan Pasal 20 Ayat (2) UUHT sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (4) UUHT adalah batal demi hukum. Dengan demikian, akta kuasa menjual yang diterbitkan oleh Notaris bersamaan dengan akta pemberian hak tanggungan yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) batal demi hukum. Artinya, akta kuasa menjual tersebut dianggap tidak pernah ada sehingga tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan penjualan di bawah tangan.

Kuasa menjual yang cacat hukum sangat rentan untuk dimohonkan pembatalan di pengadilan. Dari beberapa uraian kasus di atas, dijelaskan bahwa terdapat beberapa transaksi ikutan yang dibuat berdasarkan kuasa menjual tersebut. Tentunya pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi-transaksi ikutan tersebut tidak semuanya mengetahui atas kuasa menjual itu. Ketidaktahuan pihak-pihak tersebut berdampak merugikan di kemudian hari saat kuasa menjual digugat di pengadilan dan dibatalkan yang berdampak akta-akta yang dibuat berdasarkan kuasa menjual juga ikut digugat dan dibatalkan.

Masalah selanjutnya adalah bentuk pertanggungjawaban hukum dari pejabat yang menerbitkan akta berdasarkan kuasa menjual yang cacat hukum tersebut. Pejabat umum baik itu notaris maupun PPAT dalam beberapa putusan di atas turut dijadikan tergugat. Gugatan tersebut tentunya didasarkan karena kewenangan mereka dalam pembuatan akta dan kewenangan mereka sebagai penyuluh hukum yang sepatutnya memberikan pemahaman kepada para pihak terkait aturan hukum.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah sah transaksi dan transaksi ikutan yang telah dilakukan berdasarkan surat kuasa menjual yang kemudian dibatalkan melalui putusan pengadilan?
2. Apa implikasi yuridis bagi PPAT sebagai pembuat akta perjanjian yang memuat transaksi ikutan berdasarkan surat kuasa menjual yang kemudian dibatalkan melalui putusan pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menilai keabsahan transaksi dan transaksi ikutan yang telah dilakukan berdasarkan surat kuasa menjual yang kemudian dibatalkan melalui putusan pengadilan.
2. Untuk mengkritisi implikasi yuridis bagi PPAT sebagai pembuat akta perjanjian yang memuat transaksi ikutan berdasarkan surat kuasa menjual yang kemudian dibatalkan melalui putusan pengadilan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan dari hasil penelitian yang diinginkan adalah:

1. Bagi akademis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumber informasi untuk melakukan pengkajian ilmiah lebih lanjut mengenai keabsahan transaksi dan transaksi ikutan yang dibuat berdasarkan surat kuasa menjual.
2. Bagi pemerintah baik pusat maupun daerah, praktisi hukum khususnya notaris/PPAT dan aparat penegak hukum serta masyarakat sebagai warga negara Indonesia, diharapkan dapat dijadikan masukan dalam membuat akta perjanjian yang didasarkan pada surat kuasa menjual.

E. Orisinalitas Penelitian

Dalam menjaga orisinalitas dari penulisan ini, peneliti merujuk beberapa tulisan terkait dengan penelitian "*Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta berdasarkan Kuasa Menjual*". Untuk lebih memudahkan maka dari itu penulis mengambil sampel tiga penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan masalah dengan penelitian yang akan dilakukan penulis untuk dijadikan perbandingan agar terlihat keorisinalitasan dari penulis. Adapun judul yang dimaksud tersebut sebagai berikut:

1. **Riny Dwiyanti Manaroinsong**, Judul: Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual terhadap Objek Jaminan yang dibebani dengan Hak Tanggungan. (Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin 2012). Adapun permasalahan yang diangkat yaitu (1)

Bagaimana fungsi kuasa menjual terhadap objek jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan? (2) Bagaimana kekuatan mengikat dari Surat Kuasa Menjual terhadap objek jaminan yang dibebani/diikat dengan Hak Tanggungan?

Metode penelitian yang digunakan adalah normatif. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Riny Dwiyanti Manaroinsong yang mengkaji terkait fungsi kuasa menjual terhadap objek jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan dan kekuatan mengikat dari Surat Kuasa Menjual terhadap objek jaminan yang dibebani/diikat dengan Hak Tanggungan, objek kajian dalam penelitian yang penulis lakukan terdiri dari *pertama*, keabsahan transaksi dan transaksi ikutan yang dilakukan dengan berdasarkan pada surat kuasa menjual yang telah dibatalkan melalui putusan pengadilan. Kajian ini akan membahas terkait implikasi hukum dibatalkannya surat kuasa menjual yang telah digunakan sebagai dasar melakukan transaksi, serta perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam transaksi ikutan atau transaksi lanjutan seperti jual beli terhadap objek hak tanggungan yang surat kuasa menjualnya telah dibatalkan, sementara transaksi dan transaksi telah dilakukan sebelum terjadinya pembatalan. *Kedua*, implikasi yuridis bagi PPAT yang membuat akta perjanjian berdasarkan surat kuasa menjual yang dibuat bersamaan dengan akta pengakuan hutang, di mana surat kuasa menjual tersebut kemudian dibatalkan oleh putusan pengadilan.

2. **Lidya Christina Wardhani**, Judul: Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan (Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017). Adapun permasalahan yang diangkat yaitu (1) bagaimana tanggung jawab Notaris/ PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan?; dan (2) bagaimana akibat hukum terhadap akta Notaris/PPAT yang dibatalkan oleh pengadilan?

Metode penelitian yang digunakan adalah normatif yang merujuk pada data sekunder yang diperoleh dari bahan kepustakaan dan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan dari penelitian itu ditemukan hasil berupa bentuk pertanggungjawaban notaris yang terdiri dari pertanggungjawaban secara perdata, secara pidana, dan secara administratif. Selanjutnya, terhadap permasalahan kedua, yaitu akibat hukum terhadap pembatalan akta notaris/PPAT oleh pengadilan, maka dikemukakan tiga bentuk pembatalan, yaitu batal demi hukum, dapat dibatalkan, dan terdegradasi kekuatan pembuktiannya.

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Lidya Christina Wardhani, dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis berangkat dari dua permasalahan, yaitu, pertama, apakah sah transaksi dan transaksi ikutan yang dibuat berdasarkan surat kuasa menjual? Kedua, apakah implikasi yuridis bagi PPAT yang membuat akta perjanjian yang didasarkan pada surat kuasa menjual? Untuk menjawab kedua permasalahan tersebut penulis menggunakan

metode penelitian normatif dengan dilengkapi pendekatan kasus. Sebelumnya, penulis menganalisis keabsahan transaksi dan transaksi ikutan yang dibuat berdasarkan surat kuasa menjual. Pada penelitian Lidya Christina Wardhani, akibat hukum dari akta notaris/PPAT yang dibatalkan pengadilan yang menjadi objek kajian, sedangkan pada permasalahan pertama ini, penulis menjadikan transaksi dan transaksi ikutan dibuat oleh PPAT didasarkan pada surat/akta yang dibatalkan oleh pengadilan. Jika Lidya Christina Wardhani hanya menganalisis sampai akibat hukum dari akta yang dibatalkan pengadilan, penulis menganalisis lebih jauh lagi yakni terhadap keabsahan akta-akta yang dibuat setelah akta/surat yang dibatalkan pengadilan tersebut. Selanjutnya, dalam permasalahan kedua, diharapkan dalam penelitian ini, penulis dapat menemukan dua hasil berupa tindak lanjut dari jawaban permasalahan pertama dan bentuk tanggung jawab PPAT terhadap transaksi ikutan yang dimuat dalam akta dibuatnya.

3. **Muhammad Anshar**, Judul: Prinsip Kepatutan dalam Akta Kuasa untuk Menjual. (Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin 2018). Adapun permasalahan yang diangkat yaitu (1) Bagaimana penerapan Asas Kepatutan dalam Akta Kuasa Menjual yang memuat klausul “penerima kuasa dapat menjual kepada dirinya sendiri”?; (2) Bagaimana kedudukan hukum Akta Kuasa Menjual yang tidak memenuhi Asas Kepatutan?

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Anshar yang membahas tentang asas kepatutan dalam Akta Kuasa Menjual dan kedudukan akta kuasa menjual yang tidak memenuhi asas kepatutan tersebut, penulis justru tidak membahas terkait asas kepatutan. Melainkan lebih membahas terkait pembeli beritikad baik yang berkaitan dengan transaksi ikutan berdasarkan surat kuasa menjual yang kemudian dibatalkan melalui putusan pengadilan, serta implikasinya yuridis bagi PPAT yang telah membuat suatu akta berkaitan dengan transaksi ikutan tersebut. Perbedaan lainnya yaitu pada objek permasalahan yang mana Muhammad Anshar dalam tesisnya berfokus pada janji-janji yang dilarang dalam pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 12 UUHT yang mana janji tersebut dimuat dalam kuasa menjual. Lain halnya dengan penulis yang sama sekali tidak menyinggung terkait isi kesepakatan dalam kuasa menjual, melainkan syarat formil terbitnya kuasa menjual tersebut yang mana dikaitkan dengan perbuatan-perbuatan hukum berupa transaksi ikutan yang dilaksanakan berdasarkan kuasa menjual.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Utang Piutang

1. Definisi Utang Piutang

Utang piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman, sedangkan pihak yang lainnya menerima pinjaman uang. Uang yang dipinjamkan akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikannya.⁷

Perjanjian utang piutang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Bab XIII Buku III BW. Dalam Pasal 1754 BW mengatur bahwa pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Objek perjanjian pinjam-meminjam dalam Pasal 1754 BW tersebut berupa barang-barang yang habis karena pemakaian. Uang dapat merupakan objek perjanjian utang piutang, karena termasuk barang yang

⁷ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana: Jakarta, hal. 9

habis karena pemakaian. Uang yang fungsinya sebagai alat tukar, akan habis karena dipakai berbelanja.⁸

Oleh karena itu, sangat jelas utang piutang termasuk perjanjian pinjam-meminjam. Kemudian lebih jelas lagi secara yuridis Pasal 1756 BW mengatur tentang utang yang terjadi karena peminjaman uang, diatur dalam Bab XIII BW yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan perjanjian pinjam-meminjam.⁹

2. Unsur-Unsur dalam Perjanjian Utang Piutang

Penjaminan dapat dibedakan dalam 2 (dua) jenis, yaitu jaminan kebendaan (materiil) dan jaminan perorangan (imateriil) dengan unsur-unsur sebagai berikut:¹⁰

- 1) Unsur jaminan kebendaan meliputi:
 - a) Hak mutlak atas suatu benda;
 - b) Memiliki hubungan langsung dengan benda tertentu;
 - c) Dapat dipertahankan terhadap siapapun;
 - d) Selalu mengikuti bendanya;
 - e) Dapat dialihkan kepada pihak lain.

Termasuk dalam jenis jaminan kebendaan adalah gadai (*pand*), hipotek, *credietverband*, hak tanggungan dan jaminan fidusia. Seiring dengan perkembangan hukum jaminan, jaminan kebendaan yang masih

⁸*Ibid.*, hal.10.

⁹*Ibid.*

¹⁰Sulasi Rongiyati, 2016, *Perjanjian Penjaminan Kredit antara UMKM dan Lembaga Penjamin Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Penjaminan*, Jurnal Negara Hukum Vol. 7 No. 1, DPR RI, hal. 5.

berlaku saat ini adalah gadai, hak tanggungan, jaminan fidusia, serta hipotek atas kapal laut. Sedangkan unsur jaminan perorangan, yaitu:

- a. Memiliki hubungan langsung dengan perorangan tertentu;
- b. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu;
- c. Meliputi harta kekayaan debitor umumnya.

2) Unsur jaminan perorangan

Termasuk dalam kategori jaminan perorangan, yaitu:

- a) penanggung (*borg*), yaitu orang lain yang dapat ditagih;
- b) tanggung menanggung (tanggung renteng);
- c) perjanjian garansi.

Keberadaan penjaminan didasarkan pada suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian penjaminan. Sifat dari perjanjian penjaminan ini, merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit atau utang piutang. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1820 BW bahwa penanggungan adalah suatu perjanjian, di mana pihak ketiga, demi kepentingan kreditor, mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitor, bila debitor itu tidak memenuhi perikatannya. Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu penanggungan meliputi beberapa unsur, yaitu:¹¹

- a) Penanggungan utang adalah suatu bentuk perjanjian, berarti sahnya penanggungan utang tidak terlepas dari sahnya perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 BW;
- b) Penanggungan utang melibatkan keberadaan suatu utang yang terlebih dahulu ada. Hal ini berarti tanpa keberadaan utang yang ditanggung tersebut, maka penanggungan utang tidak pernah ada;

¹¹Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggung Menanggung*, RajaGrafindo Persada: Jakarta, hal.13.

- c) Penanggungan utang dibuat semata-mata untuk kepentingan kreditor, dan bukan untuk kepentingan debitor;
- d) Penanggungan utang hanya mewajibkan penanggung memenuhi kewajibannya kepada kreditor dalam hal debitor telah terbukti tidak memenuhi kewajiban atau prestasinya.

3. Akta Pengakuan Utang

Akta pengakuan utang diatur dalam hukum acara perdata *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disingkat HIR) atau Reglemen Indonesia Diperbarui (RID), untuk di luar Jawa dan Madura berlaku Reglemen untuk Tanah Seberang yaitu *Reglement Buitengewesten* selanjutnya disingkat (RBg) dan dijumpai pula dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ). Dalam HIR, ketentuan mengenai pengakuan utang dapat dilihat dalam Pasal 224 (sedangkan dalam RBg pada Pasal 258), yang mengatur bahwa surat asli dari surat hipotek dan surat utang, yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: “atas nama keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim.

Akta pengakuan utang harus dibuat dengan akta notaris dengan tujuan untuk kepentingan pembuktian karena memiliki nilai kekuatan pembuktian. Tidak hanya itu, menyangkut kepercayaan masyarakat terhadap notaris sehingga akta tersebut dipercaya kebenarannya seutuhnya. Sejalan dengan judul aktanya, yaitu Akta Pengakuan Utang, maka yang membuat surat itu hanya salah satu pihak saja. Pihak yang dimaksud adalah pihak yang meminjam uang, yaitu debitor. Pada

pokoknya, isi dari akta pengakuan utang berupa pernyataan dari debitor tentang utang yang belum dibayar kepada kreditor. Pernyataan tersebut sifatnya sepihak dari debitor yang dituangkan dalam akta.¹²

Akta pengakuan utang tidak dibuat oleh pihak kreditor dan debitor, karena surat ini bukan sebagai perjanjian yang baru. Perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok, cukup dibuat satu kali dan masih tetap berlaku bagi mereka. Meskipun debitor membuat akta pengakuan utang, akan tetapi tidak mengakibatkan perjanjian utang piutang menjadi hapus.¹³

Adapun mengenai pernyataan debitor dalam akta pengakuan utang, pada pokoknya berisi tentang hal-hal sebagai berikut:¹⁴

- a. Nama kreditor atau pihak meminjamkan uang;
- b. Tanggal menerima utang;
- c. Besarnya utang debitor;
- d. Jangka waktu atau tanggal pengembalian utang;
- e. Tanda tangan dan nama lengkap debitor.

Walaupun isinya berupa pernyataan sepihak dari debitor, akan tetapi akta pengakuan utang mempunyai kekuatan mengikat yang sangat kuat, karena jika debitor lalai membayar utangnya tersebut, akta pengakuan utang dapat dipakai sebagai alat bukti dan sekaligus untuk mengeksekusi pengembalian utang debitor. Tentu saja ada syaratnya, bentuk akta pengakuan utang tersebut harus dimintakan *grosse* akta.

Syarat *Grosse* akta pengakuan utang harus berkepalanya "Atas Nama Undang-Undang", tetapi setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 14

¹²Gatot Supramono, *Op.Cit.*, hal. 197.

¹³*Ibid.*, hal. 39.

¹⁴*Loc.Cit.*

Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman Kekuasaan Kehakiman, kepala akta tersebut perkataannya berubah menjadi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan diberi irah-irah (kepala akta) tersebut, dimaksudkan akta pengakuan utang mempunyai kekuatan eksekutorial, dapat dieksekusi seperti halnya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Eksekusi akta pengakuan utang dapat dilaksanakan pengadilan, tanpa melalui prosedur persidangan gugatan perdata.¹⁵

Sebagaimana diketahui di atas, bahwa akta pengakuan utang bukan merupakan akta perjanjian utang, melainkan isinya berupa sebuah pernyataan debitor tentang pengakuan dirinya yang telah berutang kepada kreditor. Namun pada praktiknya, di dalam akta pengakuan utang disebutkan yang menghadap kepada notaris tidak hanya debitor, tetapi kreditor juga turut menghadap, dan mereka bersepakat membuat perjanjian utang-piutang.

4. Syarat Perjanjian

a. Syarat Sah

Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 BW, didefinisikan sebagai “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu:

¹⁵*ibid.*, hal. 43-44.

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal.

Kesepakatan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW tersebut di atas biasa juga disingkat dengan sepakat, cakap, hal tertentu, dan sebab yang halal.

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran tersebut. Cara terjadinya kesepakatan/ terjadinya penawaran dan penerimaan adalah dengan cara tertulis, dengan cara lisan, dengan simbol-simbol tertentu, bahkan dengan berdiam diri.¹⁶

Kesepakatan para pihak merupakan penentu terjadinya atau lahirnya perjanjian, yang berarti bahwa tidak adanya kesepakatan para pihak, tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi, walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan atau yang biasa disebut cacat kehendak atau cacat kesepakatan¹⁷ sehingga

¹⁶Ahmadi Miru, 2013, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers: Jakarta, hal. 14.

¹⁷Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena terjadinya hal-hal diantaranya:

- a. kekhilafan atau kesesatan;
- b. paksaan;
- c. penipuan;
- d. penyalahgunaan keadaan.

memungkinkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut.¹⁸

Syarat selanjutnya untuk mengadakan perjanjian, para pihak harus cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum. Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika orang tersebut telah kawin sebelum cukup 21 tahun. Sebaliknya, setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan, seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros.¹⁹

Selanjutnya, dalam suatu perjanjian, objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.²⁰

Terakhir, syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebab yang halal. Istilah kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.²¹

b. Syarat Batal

¹⁸Ahmadi Miru, *Op.Cit.*, hal. 17.

¹⁹*Ibid*, hal. 29.

²⁰*Ibid*, hal. 30.

²¹*Ibid*, hal. 30-31.

Materi mengenai kebatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang untuk menunjukkan kebatalan tersebut. Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah”²² atau “tidak mempunyai kekuatan”²³. Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk “batal demi hukum” atau “dapat dibatalkan”. Pada Pasal 1446 BW²⁴ dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, ditemukan istilah-istilah “batal demi hukum”, “membatalkannya”²⁵, “menuntut pembatalan”²⁶, “pernyataan batal”²⁷, “gugur”²⁸, dan “gugur demi

²²Pasal 879 BW : “Pengangkatan waris atau pemberian hibah wasiat dngan lompat tangan, atau sebagai *fideicommiss* adalah terlarang.

Oleh karena itu, pun bagi si yang diangkat atau yang menerima hibah, **batal dan tak berhargalah** setiap ketetapan, dengan mana masing-masing mereka diwajibkan menyimpan barang-barang warisan atau hibahnya, untuk kemudian menyerahkannya, baik seluruhnya maupun untuk sebagian, kepada orang ke tiga.”

²³Pasal 1335 BW : “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, **tidak mempunyai kekuatan**.”

²⁴“Semua perikatan yang dibuat orang-orang belum dewasa atau orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, adalah **batal demi hukum**, dan atas penuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya.

²⁵Pasal 1449 BW : “Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk **membatalkannya**.”

²⁶Pasal 1450 BW : “Dengan alasan dirugikan, orang-orang dewasa dan juga orang-orang belum dewasa, apabila mereka ini dianggap sebagai orang dewasa, hanyalah dapat **menuntut pembatalan** perikatan-perikatan yang telah mereka perbuat, dalam hal-hal khusus yang ditetapkan dengan undang-undang.

²⁷Pasal 1451 BW : “**Pernyataan batalnya** perikatan-perikatan berdasarkan ketidakcakapan orang-orang yang disebutkan dalam Pasal 1330, berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian bahwa segala apa yang telah diberikan atau dibayarkan kepada orang-orang yang tidak berkuasa, sebagai akibat perikatan, hanya dapat dituntut kembali, sekedar barangnya masih berada di tangan orang yang tidak berkuasa itu, atau sekedar bahwa ternyata orang ini telah mendapat manfaat dari apa yang diberikan atau dibayarkan, atau bahwa apa yang telah dinikmati telah dipakai atau berguna bagi kepentingannya.”

hukum”²⁹. Ajaran kebatalan atas semua perbuatan hukum, baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku.³⁰

Ketentuan Pasal 1266 BW³¹ memungkinkan salah satu pihak pada perjanjian timbal balik yang sudah tidak mendapatkan prestasi yang dijanjikan berhak untuk minta pembatalan dan dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan prestasi. Pembuat undang-undang menganggap bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak tersebut sebagai pemenuhan syarat batal pada perjanjian bersyarat. Dasar dari syarat batal ini adalah kepatutan karena justru pada perjanjian timbal balik adanya prestasi yang satu dikaitkan dengan prestasi dari pihak lawan. Oleh karena itu, pihak lawan mempunyai hak untuk minta agar perjanjian dibatalkan berdasarkan suatu eksepsi, yaitu *exceptio non adimpleti*

Pasal 1452 BW : “**Pernyataan batal** berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat.”

²⁸Pasal 1545 BW : “Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah di luar salah pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai **gugur**, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi perjanjian, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar-menukar.”

²⁹Pasal 1553 BW : “Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa **gugur demi hukum**.”

³⁰Herlien Budiono (Herlien Budiono I), 2012, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 364.

³¹Pasal 1266 BW : “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.”

ocontractus. Eksepsi tersebut dapat diajukan asalkan yang bersangkutan sendiri telah melakukan kewajibannya.³²

Walaupun di dalam ketentuan Pasal 1266 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) BW diatur adanya pembatalan harus dimintakan kepada hakim, berdasarkan yurisprudensi yang telah sejak lama diakui memungkinkan para pihak untuk menyimpangi ketentuan pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tersebut, yaitu dengan secara tegas menyebutkan telah dilepaskannya hak yang dimiliki para pihak berdasarkan Pasal 1266 BW di dalam perjanjiannya. Penyimpangan tersebut dapat pula dilakukan oleh pihak-pihak terhadap Pasal 1267 BW³³ mengenai akibat dari kebatalan tersebut dengan mengatur di dalam perjanjian secara khusus. Hal ini berbeda apabila pembatalan mendasarkan Pasal 1243 BW di mana diperlukan debitor terlebih dahulu dinyatakan lalai memenuhi perjanjian (*in gebreke te zijn gesteld*). Syarat batal perlu diperjanjikan, sedangkan keadaan di luar kekuasaan (*overmacht*) justru tidak perlu diperjanjikan sehingga dengan terjadinya keadaan di luar kekuasaan tersebut menyebabkan perjanjian batal.³⁴

B. Surat Kuasa

Pemberian kuasa (*lastgeving*) diatur dalam buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792-1819 BW, sedangkan mengenai kuasa (*volmacht*) tidak

³²Herlien Budiono I, *Op.Cit.*, hal. 380.

³³Pasal 1267 BW "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga."

³⁴Herlien Budiono I, *Op.Cit.*, hal. 380-381.

diatur secara khusus, baik di dalam BW maupun di dalam peraturan perundang-undangan lainnya, tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa.³⁵

Perlu diperhatikan akan ketentuan umum, suatu kuasa bersifat privative yang berarti bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti pemberi kuasa sendiri tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Suatu kuasa bukan suatu peralihan hak. Pasal 1792 BW mengatur bahwa “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”, dari pengertian pasal tersebut dapat dilihat unsur-unsur pemberian kuasa, yaitu:³⁶

1. Perjanjian;
2. Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa;
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan.

Dengan demikian, unsur-unsur dari perjanjian demikian pula syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 BW) harus dipenuhi. Dengan lahirnya perjanjian timbul pula hak dan kewajiban pada para pihak. Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak, yaitu pada penerima kuasa. Pemberian kuasa pada mulanya didasarkan pada hubungan persahabatan sehingga dilakukan secara cuma-cuma, kecuali diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1794 BW). Dengan

³⁵*Ibid*, hal. 413.

³⁶*Ibid*, hal. 416.

diperjanjikan upah, maka sifat perjanjian pemberian kuasa menjadi timbal balik, yaitu prestasi harus dilakukan oleh kedua belah pihak. Pada suatu pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak selalu diberikan kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa. Jika wewenang mewakili pula pada perjanjian pemberian kuasa, terjadilah suatu perwakilan yang terjadi karena perjanjian.³⁷

Akta kuasa dapat dibuat dalam bentuk perjanjian atau dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Apabila dibuat dalam bentuk perjanjian, berarti kedua belah pihak, yakni pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa datang menghadap kepada notaris dan keduanya menandatangani akta kuasa tersebut. Pada kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak, berarti hanya pihak pemberi kuasa yang datang menghadap.³⁸

Kuasa yang merupakan tindakan sepihak terjadi karena adanya kewenangan dari pemberi kuasa dan dengan pernyataan kehendak (sepihak) dari pemberi kuasa yang mengandung kemauan agar ia diwakili oleh penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Pada pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak selalu pemberi kuasa (*lastgever*) juga memberikan kewenangan mewakili kepada penerima kuasa. Apabila wewenang mewakili juga diberikan kepada penerima kuasa, terjadilah suatu perwakilan yang terjadi karena perjanjian.³⁹ Di dalam kuasa perlu adanya ketegasan apakah pihak

³⁷*Ibid*, hal. 417.

³⁸Herlien Budiono (Herlien Budiono II), 2014, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 208.

³⁹*Ibid*, hal. 209.

penerima kuasa berwenang untuk menyerahkan kekuasaan (hak substitusi), baik sebagian atau seluruhnya kepada orang lain.

Oleh karena itu untuk melakukan kekuasaan pemegang kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh si pemberi kuasa. Dalam Pasal 1807 BW diatur bahwa pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan yang telah dilaksanakan oleh pemegang kuasa sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan olehnya kepada pemegang kuasa itu. Selanjutnya, kewajiban pemberi kuasa yaitu:⁴⁰

“Pemberi kuasa wajib mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula membayar upahnya bila tentang hal ini telah diadakan perjanjian. Jika penerima kuasa tidak melakukan suatu kelalaian, maka pemberi kuasa tidak dapat menghindarkan diri dari kewajiban mengembalikan persekot dan biaya serta membayar upah tersebut di atas, sekalipun penerima kuasa tidak berhasil dalam urusannya tersebut.”

1. Jenis Kuasa

Dikenal empat jenis kuasa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, antara lain:

a. Kuasa Umum

Kuasa umum adalah kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan yang bersifat umum, meliputi segala kepentingan pemberi kuasa yang dirumuskan secara umum dan hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan.⁴¹ Kuasa umum diatur dalam Pasal 1795 BW

⁴⁰Pasal 1808 BW.

⁴¹Frans Satriyo Wicaksono, 2009, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Visimedia: Jakarta, hal. 21-22.

yang mengatur bahwa tujuan kuasa umum adalah pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa, yaitu:⁴²

- 1) melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa;
- 2) pengurusan itu, meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya;
- 3) dengan demikian titik berat kuasa umum, hanya meliputi perbuatan atau tindakan pengurusan kepentingan pemberi kuasa.

Dari segi hukum, kuasa umum adalah pemberian kuasa mengenai pengurusan, yang disebut *beherder* atau manajer untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa.⁴³

b. Kuasa Khusus

Kuasa khusus merupakan suatu pemberian kuasa untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang disebutkan secara tegas, seperti untuk memindahtangankan/ mengalihkan barang, meletakkan hak tanggungan atas barang, untuk membuat surat perdamaian, atau melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Pasal 1795 BW mengatur bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Bentuk kuasa inilah yang digunakan sebagai landasan oleh advokat untuk tampil di depan pengadilan. Kalau tindakan atau kepentingan yang dilimpahkan kepada penerima kuasa tidak dimaksudkan untuk tampil mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan, tidak

⁴²Yahya Harahap, 2014, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cet. XIV, Sinar Grafika: Jakarta, hal. 6.

⁴³*Ibid*, hal. 6-7.

diperlukan syarat tambahan sebagaimana yang disebut dalam Pasal 123 *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR).⁴⁴

Kuasa menjual termasuk dalam khusus, terbatas hanya untuk menjual. Akan tetapi, meskipun bersifat kuasa khusus, kuasa tersebut tidak dapat digunakan untuk tampil di depan pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa. Perlu diingatkan kembali, bentuk surat kuasa khusus adalah bebas, tidak mesti berbentuk akta otentik di hadapan notaris. Oleh karena itu, tidak dibuatnya dalam bentuk akta notaris, surat kuasa tetap sah.⁴⁵

c. Kuasa Istimewa

Jenis kuasa ini diatur dalam Pasal 1796 BW yang mengatur perihal pemberian kuasa istimewa. Adapun syarat kuasa istimewa adalah sebagai berikut.

1) Bersifat Limitatif

Pada prinsipnya, kuasa istimewa hanya terbatas pada perbuatan tertentu yang sangat penting, dalam artian perbuatan tersebut tidak dapat dilakukan oleh kuasa berdasarkan surat kuasa biasa.⁴⁶ Untuk menghilangkan ketidakbolehan itu, dibuatlah bentuk kuasa istimewa. Lingkup tindakan yang dapat dibuatkan kuasa istimewa terbatas pada:⁴⁷

⁴⁴*Ibid*, hal. 7.

⁴⁵*Ibid*, hal. 16.

⁴⁶*Ibid*, hal. 7.

⁴⁷*Ibid*, hal. 7-8.

- a) untuk memindahtangankan benda milik pemberi kuasa, atau untuk meletakkan hipotek (hak tanggungan) di atas benda tersebut;
- b) untuk membuat perdamaian dengan pihak ketiga;
- c) untuk mengucapkan sumpah penentu⁴⁸ (*decisoir*) atau sumpah tambahan⁴⁹ (*suppletoir eed*)

2) Harus Berbentuk Akta Otentik

R. Soesilo dalam buku Yahya Harahap menafsirkan bahwa surat kuasa istimewa harus dibuat dalam bentuk akta otentik (akta notaris). Pendapat ini diterima secara umum oleh praktisi hukum.⁵⁰ Oleh karena itu, agar pemberian kuasa istimewa sah menurut hukum, harus dibuat dalam bentuk akta notaris yang isinya menjelaskan dengan tegas mengenai tindakan apa yang hendak dilakukan kuasa.

d. Kuasa Perantara

Kuasa perantara adalah pemberian kuasa kepada perantara untuk menyelenggarakan usaha dari pemberi kuasa dengan mendapat upah atau provisi tertentu, atas amanat dan atas nama orang lain yang dengan mereka tidak terdapat hubungan kerja tetap.⁵¹ Kuasa ini dikonstruksi berdasarkan Pasal 1792 BW dan Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (selanjutnya disebut KUHDagang) yang dikenal dengan agen perdagangan atau makelar.⁵²

⁴⁸Sumpah pemutus adalah sumpah yang oleh pihak satu (penggugat atau tergugat) diperintahkan kepada pihak yang lain untuk menggantungkan pemutusan perkara atas pengucapan atau pengangkatan sumpah.

⁴⁹Sumpah tambahan adalah sumpah atas perintah hakim kepada salah satu pihak yang berperkara supaya dengan sumpah itu dapat diputuskan perkara itu atau dapat ditentukan jumlah uang yang dikabulkan.

⁵⁰*Ibid*, hal. 8.

⁵¹Frans Satriyo Wicaksono, *Op.Cit.*, hal. 11.

⁵²Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 8.

Pemberi kuasa sebagai *principal* memberi perintah kepada pihak kedua dalam kedudukannya sebagai agen untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga. Apa yang dilakukan agen, langsung mengikat kepada *principal*, sepanjang hal itu tidak bertentangan atau melampaui batas kewenangan yang diberikan.

2. Kuasa Menjual

Secara normatif, pengaturan mengenai kuasa menjual tidak ditemukan di dalam berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini mengakibatkan terdapat ruang yang bebas untuk membuat kuasa menjual tersebut. Para pihak yang membuat kuasa menjual tersebut biasanya berdalil dengan alasan asas kebebasan berkontrak, sehingga pembuatan kuasa menjual sering berakibat merugikan berbagai pihak termasuk notaris.⁵³

Kuasa menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering ditemui dalam praktik sehari-hari di kantor notaris. Kuasa menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatarbelakangi oleh berbagai hal di antaranya pemberi kuasa tidak bisa hadir karena dalam keadaan sakit, dan/atau pemberi kuasa tidak berada di tempat sementara waktu. Dalam kaitannya

⁵³Gede Dicka Prasmida, Yohanes Usfunan, I Made Udiana, 2017, *Kuasa Menjual Notariil sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur yang Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang*, Jurnal Acta Comitatus, Universitas Udayana, diakses dari: <https://bit.ly/31Wp0y8>, pada tanggal 17 Agustus 2020, hal. 59.

dengan kuasa menjual dalam perjanjian utang piutang, kuasa digunakan untuk menjamin pelunasan utang debitor kepada kreditor.⁵⁴

Pada praktik ketika notaris/PPAT melakukan semua tindakan hukum yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang, dengan jaminan atau pengakuan utang, ada satu tindakan notaris, entah saran notaris (atau kesadaran notaris/ PPAT) kepada bank atau permintaan bank yang dikabulkan notaris, yaitu dibuat akta kuasa menjual dari pemilik (debitor) kepada bank (kreditor). Pembuatan kuasa menjual dimaksudkan jika debitor wanprestasi, prosedur lelang yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT dapat dihindari atau tidak dilakukan oleh bank. Padahal berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (4) UUHT janji atau tindakan hukum seperti itu batal demi hukum. Hal ini tidak disadari oleh notaris dan bank. Bank melakukan tindakan seperti itu dengan alasan “jaga-jaga” yang tidak akan dipergunakan jika debitor membayar utangnya dengan lancar.⁵⁵

3. Kuasa yang Dilarang

Pada umumnya semua tindakan hukum dapat dikuasakan, namun dalam pemberian kuasa ditentukan batasan-batasan tertentu. Adapun batasan-batasan dalam kuasa sebagai berikut.

- a. Larangan pemberian kuasa yang mengatur tindakan hukum yang bersifat sangat pribadi (*hootgstperzoonlijkezaken*). Tindakan hukum

⁵⁴*Ibid.*

⁵⁵Habib Adjie (Habib Adjie I), 2013, *Menjalin Pemikiran – Pendapat tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 16.

yang bersifat sangat pribadi tidak dapat dikuasakan, di antaranya, untuk:⁵⁶

- 1) Melaksanakan perkawinan di mana para pihak harus hadir sendiri (Pasal 78 BW);⁵⁷
- 2) Pembuatan surat wasiat (terbuka (Pasal 938-939 BW), olografis (Pasal 932 BW), dan rahasia (Pasal 940 BW));
- 3) Pengangkatan sumpah (hakim memberi izin untuk alasan tertentu dengan kuasa otentik (Pasal 1945 BW));
- 4) Pengakuan anak dan pengesahan anak;
- 5) Pemberian kuasa oleh direksi perseroan terbatas (selanjutnya disebut PT), ketua (pengurus) yayasan/ perkumpulan, kekuasaan orangtua/ wali (*ouderlijke macht*) yang bersifat pengalihan seluruh kewenangan yang dimiliki mereka berdasar undang-undang atau anggaran dasar PT dan yayasan/ perkumpulan;
- 6) Pemberian kuasa berdasar hak suami istri (*maritale macht/ gezag*).

b. Larangan penerima kuasa menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan (*Selbseintritt*). Sebagaimana diatur dalam Pasal 1470 Ayat (1) BW bahwa:

“Begitu pula tidak boleh menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan atas ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara: para penerima perintah (kuasa-kuasa) mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya;”

Seorang penerima perintah yang disertai dengan kuasa, tidak dibenarkan untuk dalam suatu penjualan di bawah tangan membeli sendiri barang-barang, untuk mana dia dikuasakan menjual. Tujuan dari larangan tersebut untuk melindungi kepentingan pemberi perintah, demi untuk menghindari adanya pertentangan kepentingan antara pemberi perintah

⁵⁶Herlien Budiono (Herlien Budiono III), 2018, *Demikian Akta ini Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 124.

⁵⁷Meski demikian, berdasarkan Pasal 29 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam mengatur bahwa “dalam hal-hal tertentu ucapan kabul nikah dapat diwakilkan kepada pria lain dengan ketentuan calon mempelai pria memberi kuasa yang tegas secara tertulis bahwa penerimaan wakil atas akad nikah itu adalah untuk mempelai pria.”

dengan penerima perintah yang bisa merugikan pemberi perintah. Pelanggaran terhadap Pasal 1470 BW tersebut menimbulkan hak pada pemberi perintah untuk menuntut pembatalan perbuatan penerima perintah.⁵⁸

Kemungkinan bagi penerima kuasa untuk melakukan jual beli atas benda yang dikuasakan kepadanya hanya dalam hal adanya kewajiban dari pemberi kuasa / calon penjual untuk melakukan prestasi yang masih harus dilakukannya kepada penerima kuasa/ calon pembeli. Kita kenal kuasa yang diberikan calon penjual kepada calon pembeli pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) khusus untuk melakukan jual beli kepada diri sendiri atas objek bendanya (tanah hak dan bangunan) di hadapan PPAT, tetapi kewenangan tersebut harus secara jelas disebutkan di dalam kuasanya. Apabila tidak demikian halnya, kuasa tanpa penyebutan frasa “untuk menjual kepada diri sendiri (calon pembeli)” digolongkan pada *Selbseintritt*.⁵⁹

c. Larangan pemberian kuasa mutlak.

BW tidak mengenal istilah “kuasa mutlak”. Namun dalam BW mengenal istilah “kuasa yang tidak bisa ditarik kembali”. Istilah tersebut diatur dalam Pasal 1178 Ayat (2) BW yang mengatur bahwa:

“Namun diperkenalkanlah kepada si berpiutang hipotek pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotek, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika utang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia diberikan kuasa yang tidak bisa ditarik kembali untuk menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang

⁵⁸J. Satrio, 2018, *Perwakilan dan Kuasa*, Rajawali Pers: Depok, hal. 176-178.

⁵⁹Herlien Budiono III, *Op.Cit.*, hal. 128.

pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.”

Dalam praktik, kuasa mutlak adalah kuasa yang tidak bisa ditarik kembali dan yang juga tidak berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 BW, sebagaimana banyak diperjanjikan dalam akta Notaris. Dasar pemikiran tersebut, R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menerjemahkan istilah “kuasa yang tidak bisa ditarik kembali” menjadi “kuasa mutlak”.

Kuasa mutlak dilarang secara hukum sebagaimana diatur Diktum Kedua Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, bahwa:

- a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- b. Kuasa Mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Selain itu, penggunaan kuasa mutlak juga bertentangan dengan Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah), yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1991 K/ Pdt/ 1994, tanggal 30 Maret 1996, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3332/ K/ Pdt/ 1994 tanggal 18 Desember 1997, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor: 316 PK/ Pdt/ 2000 tanggal 29 Juni 2004. Putusan Mahkamah

Agung tersebut menjadi yurisprudensi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 40/ PDT/ 2012/ PT.Dps. *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1603 K/ Pdt/ 2013.

4. Sebab Kuasa Berakhir

Ketika Notaris menerima Kuasa (Notaris/ di bawah tangan) yang berdiri sendiri untuk melakukan tindakan hukum yang akan dilakukan oleh Penerima Kuasa dalam Kuasa tersebut maka perlu diperhatikan sebab-sebab berakhirnya kuasa. Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 BW. Pasal 1813 BW mengatur bahwa:

"Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa".

Pasal 1814 BW mengatur "si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya." Pasal 1816 BW mengatur "Pengangkatan kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut." Berdasarkan ketentuan tersebut maka suatu pemberian kuasa dapat berakhir karena ditariknya kuasa tersebut oleh si pemberi kuasa atau berakhir dengan pembuatan suatu kuasa baru yang diikuti dengan pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada

penerima kuasa. Pemberian kuasa juga berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa.

Pengecualian terhadap ketentuan mengenai berakhirnya kuasa biasanya dilakukan dengan mengenyampingkan ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 BW tersebut. Kuasa yang berisikan klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apa pun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 BW disebut dengan "kuasa mutlak".

Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 PP Pendaftaran Tanah, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak. Sehubungan dengan hal tersebut oleh karena kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak maka untuk kuasa yang tidak berkaitan dengan adanya perjanjian pokok yang menjadi dasar pemberiannya, berlaku baginya ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 BW. Jadi kuasa untuk menjual tersebut akan berakhir apabila:⁶⁰

- a. Pemberi kuasa meninggal dunia;
- b. Dicabut oleh Pemberi Kuasa;
- c. Adanya kuasa yang baru, yang mengatur mengenai hal yang sama.

⁶⁰Taufiq Utomo dkk, 2016, *Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa*, Student Journal, Vol. 5 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya: Malang, hal. 7.

Di dalam istilah “semua” itu terkandung suatu asas yang dikenal asas kebebasan berkontrak. Dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah adalah mengikat. Yang dimaksud dengan secara sah di sini ialah bahwa pembuatan perjanjian (Pasal 1320 BW) harus diikuti. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai kekuatan atau mengikat pihak-pihak sebagai undang-undang. Di sini tersimpul ada satu asas lagi pada Ayat (1) yaitu asas kepastian hukum. Kadang-kadang di dalam pembuatan perjanjian undang-undang mengharuskan pihak-pihak terikat kepada ketentuan-ketentuan tentang bentuk dari perjanjian, misalnya harus dengan akta otentik. Akibat dari apa yang diuraikan pada Ayat (1) melahirkan apa yang tersebut pada Ayat (2), yaitu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak kecuali dengan sepakat antara keduanya.⁶¹

C. Kewenangan, Kewajiban, dan Tanggung Jawab Pejabat Umum

Pengertian pejabat umum yang dikemukakan oleh Budi Harsono, yaitu seorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu. Menurut Sri Winarsi, pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Pejabat umum diangkat untuk menduduki jabatan tertentu berjangka waktu tertentu, tidak mendapatkan

⁶¹*Ibid*, hal. 8.

gaji dari pemerintah, dan diberikan kewenangan yang bersifat publik yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat.⁶²

Notaris sebagai pejabat umum diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, dan Kode Etik Notaris yang mana dalam melaksanakan jabatannya, notaris melaksanakan sebagian kegiatan tugas negara dalam bidang hukum keperdataan dengan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik yang diminta oleh para pihak yang menghadap. Seorang notaris diangkat dan diberhentikan oleh negara dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan.⁶³ Sama halnya dengan PPAT sebagai pejabat umum, PPAT mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT.⁶⁴ Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum dalam melaksanakan jabatannya harus memiliki kriteria sebagai berikut:⁶⁵

- 1) Berjiwa Pancasila;
- 2) Taat kepada hukum, sumpah jabatan dan Kode Etik Notaris; dan
- 3) Berbahasa Indonesia yang baik.

⁶²Urip Santoso, 2017, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana: Jakarta, hal. 62-63.

⁶³M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju: Bandung, hal.80.

⁶⁴Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 62

⁶⁵Abdul Kadir Muhammad (Abdul Kadir Muhammad I), 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 86.

1. Kewenangan dan Kewajiban Notaris

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat hukum. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (*konstatir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam proses hukum.⁶⁶ Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (*figuur*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tandatangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut dan yang membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang.⁶⁷

a. Kewenangan Notaris

Berdasarkan UUJN, notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN. Sebelumnya, kewenangan notaris diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris yang lama yang termuat dalam *Ordonansi Staatsblad* Nomor 3 Tahun 1860 (selanjutnya disebut PJN) yang mengatur bahwa:

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh

⁶⁶Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtar Baru Van Hoeve: Jakarta, hal. 444.

⁶⁷*Ibid.*, hal. 448.

yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Pengertian notaris sebagai pejabat umum satu-satunya (*uitsluitend*) yang berwenang membuat akta dalam rumusan PJN tidak lagi digunakan dalam UUJN. Terminologi *uitsluitend* telah tercakup dalam penjelasan UUJN yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik selama tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.⁶⁸

Terminologi berwenang (*bevoegd*) dalam PJN maupun UUJN diperlukan karena berhubungan dengan ketentuan Pasal 1868 BW yang mengatur bahwa suatu akta otentik adalah yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat akta itu dibuat. Pelaksanaan Pasal 1868 BW tersebut, pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan olehnya itu notaris ditunjuk sebagai pejabat yang sedemikian berdasarkan PJN maupun UUJN.⁶⁹

Kewenangan notaris, berdasarkan Pasal 15 UUJN adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki

⁶⁸Abdul Ghofur Anshori, 2013, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Cet. II, UII Press: Yogyakarta, hal. 14-15.; Dapat juga dilihat pada G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga: Jakarta, 1983, hal.34.

⁶⁹*Ibid*, hal. 14.

oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris memiliki wewenang pula untuk:⁷⁰

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat 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.

Rumusan UUJN dan PJJN mengatur bahwa notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Notaris disebut sebagai pejabat umum dikarenakan kewenangannya untuk membuat akta otentik. Namun, notaris merupakan swasta yang pendapatannya diperoleh dari honorarium kliennya bukan dari gaji yang diberikan oleh pemerintah.⁷¹

Pentingnya profesi notaris disebabkan notaris oleh undang-undang diberi wewenang untuk membuat alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang disebut dalam akta notaris itu pada pokoknya

⁷⁰Lihat Pasal 15 Ayat (2) UUJN.

⁷¹*Ibid*, hal. 16.

dianggap benar.⁷² Sehubungan dengan wewenang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris hanya diperbolehkan untuk menjalankan jabatannya di dalam daerah tempat kedudukannya. Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya.⁷³ Apabila hal ini dilanggar maka akta yang dibuat oleh notaris tersebut tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagaimana akta di bawah tangan.

b. Kewajiban Notaris

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat hukum yang tidak ada cacatnya (*onkreubaar* atau *unimpeachable*), yang menjaga rahasia, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di masa yang akan datang. Olehnya itu dibutuhkan seorang notaris dalam masyarakat.⁷⁴ Apabila seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.

Dalam menjalankan jabatannya, notaris memiliki peraturan yang harus dipatuhi yang tujuannya untuk melindungi otensitas akta yang dibuat dan menjaga kehormatan kedudukan jabatan notaris. Salah satu

⁷²*Ibid*, hal. 17.

⁷³Lihat Pasal 19 Ayat (3) UUJN.

⁷⁴Tan Thong Kie, *Op.Cit.*, hal. 449.

yang termuat dalam peraturan tersebut adalah kewajiban yang harus dijalankan oleh notaris dalam melaksanakan jabatannya.⁷⁵

Kewajiban notaris dalam menjalankan jabatannya adalah sebagai berikut⁷⁶:

1. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris, dan notaris menjamin kebenarannya; Notaris tidak wajib menyimpan minuta akta apabila akta dibuat dalam bentuk akta original.
3. Mengeluarkan *grosse* akta, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan minuta akta;
4. Wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya⁷⁷.
5. Merahasiakan segala suatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah \ jabatan.
6. Kewajiban merahasiakan yaitu merahasiakan segala suatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait.
7. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi 1 buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku; Hal ini dimaksudkan bahwa dokumen-dokumen resmi bersifat otentik tersebut memerlukan pengamanan baik terhadap aktanya sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab.
8. Membuat daftar dan akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
9. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut uraian waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta yang dimaksud atau daftar akta nihil ke Daftar Pusat Wasiat Departemen Hukum dan HAM paling lambat tanggal 5

⁷⁵Habib Adjie (Habib Adjie II), 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama: Bandung, hal. 57.

⁷⁶Lihat Pasal 16 Ayat (1) UUJN.

⁷⁷Yang dimaksud dengan alasan menolaknya adalah alasan yang membuat notaris berpihak; yang membuat notaris mendapat keuntungan dari isi akta; Notaris memiliki hubungan darah dengan para pihak; Akta yang dimintakan para pihak melanggar asusila atau moral.

- tiap bulannya dan melaporkan ke Majelis Pengawas Daerah selambat-lambatnya tanggal 15 tiap bulannya;
10. Mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 11. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 12. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, notaris dan para saksi;
 13. Menerima magang calon notaris.

Secara umum, substansi kewajiban dari seorang notaris adalah merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta notaris, kecuali diperintahkan oleh undang-undang bahwa notaris tidak wajib merahasiakan dan memberikan keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan kata tersebut.⁷⁸ Olehnya itu yang perlu diingat dari seorang notaris dalam menjalankan jabatannya demi menjaga kerahasiaan akta adalah kewajiban ingkar. Sebagai suatu kewajiban yang harus dilakukan, berbeda dengan hak ingkar, yang dapat dipergunakan atau tidak dapat dipergunakan, tetapi kewajiban ingkar mutlak dilakukan dan dijalankan oleh notaris, kecuali ada undang-undang yang memerintahkan untuk menggugurkan kewajiban ingkar tersebut.⁷⁹

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT sebelumnya dikenal dengan istilah Pejabat Balik Nama (*overschrijving ambtenareen*) berdasarkan pada *Ordonnantie* 1834 hingga tahun 1947 dijalankan oleh *rechter commissaris*, yaitu para hakim pada *raad van justitie*, karena itu aktanya disebut *gerechterlijke acte*. Pada

⁷⁸Habib Adjie I, *Op.Cit.*, hal. 97.

⁷⁹*Ibid*, hal. 98.

tahun 1947 dikeluarkan suatu kebijakan baru, yaitu berdasarkan *Ordonantie* Tahun 1947 Nomor 55, pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta “pejabat balik nama” itu adalah kepala kadester.⁸⁰

Kata “PPAT” baru pertama kalinya disebut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961.⁸¹ Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961, daerah kerja PPAT hanya seluas kecamatan atau daerah yang disamakan dengan kecamatan saja. Menteri agraria atau petugas yang ditunjuk olehnya dapat memberi izin kepada seorang PPAT untuk membuat akta mengenai tanah yang tidak terletak dalam daerah kerjanya untuk hal-hal tertentu.⁸²

a. Kewenangan PPAT

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT), PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Berdasarkan pengertian tersebut menunjukkan bahwa

⁸⁰Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 3-6.

⁸¹Konsideran Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 menyebutkan bahwa: “Menetapkan bentuk akta-akta yang harus dibuat oleh seorang pejabat pembuat akta tanah, sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

⁸²Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 7-8.

PPAT merupakan pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta tertentu yang berkaitan dengan tanah. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT.⁸³

Ketentuan peraturan perundang-undangan yang memuat kewenangan PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yaitu:

- a. UUHT;
- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- e. PP Pendaftaran Tanah;
- f. PP PPAT;
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

⁸³ Urip Santoso, *Op.Cit.*, Hal. 107.

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Pendaftaran Tanah); dan

- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Perkaban PPAT).

Ketentuan dalam PP PPAT yang mengatur wewenang PPAT, yaitu:

a. Pasal 2

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar-menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*);
 - e. pemberian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;

h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

b. Pasal 3

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

c. Pasal 4

- (1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.

Jenis akta yang dibuat oleh PPAT ditetapkan dalam Pasal 95

Perkaban Pendaftaran Tanah, yaitu:

- (1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:
 - a. Akta Jual Beli;
 - b. Akta Tukar Menukar;
 - c. Akta Hibah;
 - d. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan;
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik; dan
 - h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
- (2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

PPAT juga berwenang menolak untuk membuat akta sebagaimana menolak untuk membuat akta sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 39 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, yaitu jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan: 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

b. Kewajiban PPAT

PPAT dalam menjalankan tugas sehari-harinya mempunyai kewajiban administrasi untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip

laporan, agenda dan surat-surat lainnya.⁸⁴ Di samping kewajiban administrasi tersebut, PPAT juga mempunyai kewajiban lainnya, antara lain⁸⁵:

- a. menyampaikan setiap akta yang dibuatnya (kecuali akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta dibuat;
- b. menyampaikan pemberitahuan penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak dan menyerahkan bukti tanda terima dari Kantor Pertanahan;
- c. dalam hal ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN RI, PPAT wajib menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT;
- d. memasang papan nama PPAT;
- e. menurunkan papan nama PPAT pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT;
- f. menyampaikan laporan bulanan⁸⁶ mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

Praktiknya, banyak PPAT yang melaporkan semua akta yang dibuatnya termasuk APHT dan SKMHT yang seharusnya tidak perlu dilaporkan. Praktik pelaporan SKMHT dan APHT kadang kala menimbulkan masalah kepada klien PPAT karena sering kali ada pemeriksaan dari Kantor Pajak kepada klien akibat adanya laporan tersebut, terlebih lagi bila dalam laporan itu dilaporkan besarnya nilai hak tanggungannya, karena sering kali nilai hak tanggungan itu dianggap

⁸⁴ Pasal 1 angka 5 PP PPAT.

⁸⁵ Mustofa, 2014, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, KaryaMedia: Yogyakarta, hal. 18-19.

⁸⁶ Laporan bulanan ini harus dibuat berdasarkan Surat Keputusan Bersama antara Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jenderal Pajak Nomor: SKB-2 Tahun 1998, KEP-179/PJ/1998, yang ditetapkan dan mulai berlaku sejak tanggal 27 Agustus 1998 (selanjutnya disingkat SKB). Berdasarkan SKB tersebut hal yang wajib dilaporkan oleh PPAT adalah akta-akta PPAT yang bersifat mengalihkan hak atas tanah, sehingga akta-akta yang tidak mengalihkan hak atas tanah tidak perlu dilaporkan. Pelaporan kepada Kantor Pajak pada dasarnya adalah untuk memonitor jumlah dan apakah pajak yang harusnya dibayarkan akibat adanya pengalihan hak atas tanah sudah dipenuhi atau belum oleh wajib pajaknya.

sebagai nilai transaksi pengalihan hak sehingga tidak jarang menyebabkan timbulnya pemeriksaan pajak. Dalam hal terjadi yang demikian itu sering kali timbul amarah klien kepada PPAT, maka PPAT harus berhati-hati dalam membuat laporan bulanan, laporkan saja sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁸⁷

3. Tanggung Jawab Pejabat Umum

Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan profesinya dalam membuat akta. Mengenai tanggung jawab notaris dan PPAT sebagai pejabat umum dalam pembahasan ini meliputi tanggung jawab profesi notaris amupun PPAT itu sendiri yang berhubungan dengan akta. Pembahasan tanggung jawab notaris dan PPAT sebagai pejabat umum dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Pertanggungjawaban Hukum Secara Perdata

Tanggung jawab dalam hukum perdata dapat didasarkan pada wanprestasi maupun berdasarkan perbuatan melanggar hukum. Tanggung jawab berdasarkan wanprestasi didasarkan pada adanya perjanjian/hubungan kontraktual (*privity of contract*) seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 BW dan Pasal 1317 BW.⁸⁸ Sedangkan tanggung jawab hukum berdasarkan perbuatan melanggar hukum

⁸⁷ Mustofa, *Op.Cit.*, hal. 19.

⁸⁸Sudjana, *Akibat Hukum Wanprestasi dan Tanggung Jawab Para Pihak dalam Transaksi Anjak Piutang*, hal. 393, Jurnal Ilmu Hukum Veritas et Justitia, Volume 5 Nomor 2 Desember 2019: 374-398, diakses dari: <https://bit.ly/2DUxXeV>, pada tanggal 18 Agustus 2020.

memiliki unsur yang meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, dan adanya kerugian yang ditimbulkan.⁸⁹

Perbuatan melanggar hukum dalam arti luas adalah tidak semata melanggar undang-undang, namun dapat juga karena melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian.⁹⁰ Secara lebih rinci perbuatan melanggar hukum dalam arti luas adalah apabila perbuatan tersebut:

1) Melanggar hak orang lain.

Hak dalam hal ini adalah hak subjektif (*subjektief recht*). *Subjektief recht* pada hakikatnya merujuk pada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk melindungi kepentingannya. Beberapa hak subjektif mendasar yang dapat dikemukakan dalam hal ini adalah hak-hak pribadi, seperti hak kebebasan, hak atas kehormatan dan nama baik serta hak-hak atas kekayaan.⁹¹

2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

Kewajiban hukum pelaku artinya pelaku memiliki kewajiban hukum untuk berbuat atau tidak berbuat menurut hukum, sehingga maksud dari bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku adalah berbuat atau tidak berbuat yang melanggar suatu kewajiban yang telah diatur oleh hukum.⁹²

3) Bertentangan dengan kesusilaan.

⁸⁹Lihat Pasal 1365 BW.

⁹⁰Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hal. 35.

⁹¹*Ibid.*

⁹²*Ibid.*, hal. 36.

Kesusilaan dalam hal ini adalah norma preskriptif yang diakui dalam kehidupan pergaulan sehari-hari. Norma kesusilaan merupakan norma yang relatif artinya sesuai dengan waktu dan tempat tertentu. Apa yang dianggap patut pada saat ini di tempat ini mungkin dapat berbeda atau menjadi tidak patut pada waktu yang akan datang atau di tempat lain.⁹³

- 4) Bertentangan dengan kepatutan dalam memerhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan bila seseorang dalam suatu perbuatan mengabaikan kepentingan orang lain dan membiarkan kepentingan orang lain terlanggar begitu saja. Hal tersebut merupakan tindakan yang tidak patut dan oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum.⁹⁴

b. Pertanggungjawaban Hukum Secara Pidana

Ketentuan pidana tidak diatur dalam UUJN maupun dalam PPAT, namun tanggung jawab notaris ataupun PPAT secara pidana dikenakan apabila dalam melaksanakan jabatannya sebagai pejabat umum melakukan perbuatan pidana. Hal tersebut dapat dilihat dari unsur-unsur tindak pidana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Sanksi yang diberikan bagi Notaris yang melakukan

⁹³*Ibid.*

⁹⁴*Ibid.*

perbuatan pidana dalam membuat akta juga merupakan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam KUHP.

Berdasarkan pengertian dari tindak pidana maka konsekuensi dari perbuatan pidana dapat melahirkan pertanggungjawaban pidana. Pertanggungjawaban pidana ada apabila subjek hukum melakukan kesalahan, karenanya dikenal adanya *pameo* yang mengatakan *geen straf zonder schuld* atau tiada pidana tanpa kesalahan. Kesalahan dapat berupa kesengajaan (*dolus*) maupun kealpaan (*culpa*).⁹⁵

Sanksi pidana dapat diberikan kepada Notaris ataupun PPAT salah satunya adalah apabila membuka rahasia yang wajib disimpannya dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum. Pasal 322 Ayat (1) KUHP mengatur bahwa:

Barang siapa dengan sengaja membuka rahasia yang wajib disimpannya karena jabatan atau pencahariannya, baik yang sekarang maupun yang dahulu, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau denda paling banyak sembilan ribu rupiah.

Ketentuan tersebut sesuai dengan kewajiban notaris untuk menyimpan rahasia terhadap seluruh informasi terhadap akta yang dibuatnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (2), Pasal 16 Ayat (1) huruf f, dan Pasal 54 Ayat (1) UUJN. Selain dari Pasal 322 Ayat (1) KUHP tersebut, tindak pidana yang erat kaitannya dengan pejabat umum adalah perbuatan pidana yang berkaitan dengan pemalsuan surat (Pasal 263

⁹⁵Adami Chazawi, 2011, *Bagian 1 Pembelajaran Hukum Pidana*, Cet. VI, Rajawali Pers: Jakarta, hal. 126.

KUHP), pemalsuan yang dilakukan oleh pejabat (Pasal 416 KUHP), dan menyuruh memasukkan keterangan palsu (Pasal 266 KUHP).

Berkaitan dengan Pasal 266 KUHP ini maka pejabat umum secara materiil tidak dapat dituduh sebagai pihak yang turut serta atas terjadinya suatu tindak pidana. Kebenaran materiil suatu akta pada dasarnya merupakan tanggung jawab dari para pihak sedangkan kebenaran formil dari akta tersebut menjadi tanggung jawab notaris yang bersangkutan. Penerapan Pasal 266 KUHP dapat dilakukan bila terdapat keterkaitan antara materi akta dengan pejabat umum yang bersangkutan.⁹⁶

c. Pertanggungjawaban Hukum Secara Administrasi

1) Tanggung Jawab Notaris berdasarkan UUJN

Tanggung jawab secara eksplisit diatur dalam Pasal 65 UUJN yang mengatur bahwa notaris (notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris) bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.⁹⁷ Sedangkan, ketentuan sanksi dalam UUJN diatur dalam Bab XI Pasal 84 dan Pasal 85.

Pasal 84 UUJN mengatur bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf i, Pasal 16 Ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian

⁹⁶Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hal. 41-43.

⁹⁷*Ibid.*, hal. 44.

sebagai akta di bawah tangan atas suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

Tersimpul dalam pasal-pasal mengenai hal-hal yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum merupakan hal-hal yang bersifat teknis dan formal serta merupakan standar yang harus dimengerti sepenuhnya oleh notaris. Ketidakpahaman ataupun kelalaian terhadap hal-hal tersebut menyebabkan notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kesalahannya sehingga pihak yang menderita kerugian memiliki alasan yuridis untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 84 UUJN.

Mengenai tanggung jawab materiil terhadap akta yang dibuat di hadapan notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan notaris dalam pembuatan akta otentik bukan berarti notaris dapat secara bebas sesuai kehendaknya membuat akta otentik tanpa adanya para pihak yang meminta untuk dibuatkan akta. Akta notaris dengan demikian sesungguhnya adalah aktanya pihak-pihak yang berkepentingan, bukan aktanya notaris yang bersangkutan. Apabila terjadi sengketa yang berkaitan dengan perjanjian yang dibuat dalam akta notariil, maka notaris tidak terikat untuk memenuhi janji atau kewajiban apa pun seperti tertuang dalam akta notaris yang dibuat di hadapannya.

Meskipun demikian tidak menutup kemungkinan notaris dapat dilibatkan bilamana terjadi sengketa antara para pihak dalam akta notaris yang dibuat di hadapannya. Hal ini bisa terjadi ketika notaris sebagai pihak yang semestinya netral melakukan hal-hal tertentu yang menyebabkan salah satu pihak diuntungkan dan di satu sisi merugikan pihak lainnya dengan akta notariil tersebut.⁹⁸ Perbuatan notaris yang demikian melanggar Pasal 16 Ayat (1) huruf a yang mengatur bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya berkewajiban untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

2) Tanggung Jawab Notaris dalam Menjalankan Tugas Jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris

Profesi notaris merupakan profesi yang berkaitan dengan individu, organisasi profesi, masyarakat pada umumnya dan negara. Tindakan notaris akan berkaitan dengan elemen-elemen tersebut oleh karenanya suatu tindakan yang keliru dari notaris dalam menjalankan jabatannya tidak hanya merugikan notaris itu sendiri namun dapat juga merugikan organisasi profesi, masyarakat dan negara.

Hubungan profesi notaris dengan masyarakat dan negara telah diatur dalam UUJN berikut peraturan perundang-undangan lainnya. Sementara hubungan profesi notaris dengan organisasi profesi notaris diatur melalui kode etik notaris. Keberadaan kode etik notaris merupakan konsekuensi logis dari untuk suatu pekerjaan disebut sebagai profesi.

⁹⁸*Ibid.*, hal. 47.

Bahkan ada pendapat yang mengatakan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan semata namun juga pada kode etik profesinya, karena tanpa adanya kode etik, harkat dan martabat dari profesinya akan hilang.

Terdapat hubungan antara kode etik notaris dengan UUJN. Notaris melalui sumpahnya berjanji untuk menjaga sikap, tingkah lakunya dan akan menjalankan kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawabnya sebagai notaris. Adanya hubungan antara kode etik notaris dengan UUJN memberikan arti terhadap notaris itu sendiri. UUJN dan kode etik notaris menghendaki agar notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum, selain harus tunduk pada UUJN juga harus taat pada kode etik profesi serta harus bertanggung jawab terhadap masyarakat yang dilayaninya, organisasi profesi maupun terhadap negara.⁹⁹

Profesi notaris sebagai profesi luhur tentunya terikat pada apa yang disebut sebagai moralitas profesi luhur karena tuntutan etika profesi luhur menuntut kejelasan dan kekuatan moral yang tinggi.¹⁰⁰ Terdapat dua prinsip etika pada umumnya yang berlaku bagi notaris sebagai profesional yakni dalam menjalankan profesinya sebagai notaris, yaitu:

- 1) Bersikap bertanggung jawab

⁹⁹*Ibid*, hal. 48.

¹⁰⁰*Ibid*, hal. 63.

Notaris sebagai profesi diharapkan bertanggung jawab terhadap pekerjaan yang dilakukan dan terhadap hasilnya. Notaris harus terus menerus meningkatkan penguasaan atas profesi yang dijalankan. Hasil pekerjaan harus sekurang-kurangnya sesuai dengan yang diharapkan klien, tentunya dengan kualitas baik. Selain itu, notaris harus bertanggung jawab terhadap dampak pekerjaan pada kehidupan orang lain. Perlu diperhatikan dampak pelaksanaan profesi pada kepentingan klien serta dampak terhadap kepentingan regional, nasional dan kepentingan negara.¹⁰¹

2) Hormat terhadap hak orang lain

Prinsip ini tidak lain adalah tuntutan keadilan. Dalam konteks profesi notaris tuntutan keadilan itu berarti di dalam pelaksanaan jabatannya notaris tidak boleh melanggar hak orang, atau lembaga lain ataupun hak negara. Jadi jika pelaksanaan profesi melanggar suatu hak, maka profesional sejati akan menghentikan pekerjaannya. Tuntutan etika profesi dapat dirumuskan dalam sebuah prinsip tanggung jawab, yakni dalam segala usaha bertindaklah sedemikian rupa, sehingga akibat-akibat tindakan yang dilakukan tidak dapat merusak.¹⁰²

¹⁰¹ *Ibid*, hal. 61.

¹⁰² *Ibid*, hal. 61-62.

3) Tanggung Jawab PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pentingnya peranan PPAT dalam melayani masyarakat khususnya dalam hal peralihan dan pembenahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun membuat diperlukan adanya suatu lembaga yang berfungsi untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap jabatan PPAT agar pelaksanaan jabatan PPAT selalu berjalan dalam koridor ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁰³

Lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Perkaban 2/2018) dimaksud sebagai pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT yang dilakukan oleh kementerian. Pembinaan adalah usaha, tindakan, dan kegiatan yang dilakukan oleh menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik.¹⁰⁴ Adapun pengawasan adalah kegiatan administratif yang bersifat preventif dan represif oleh menteri yang bertujuan untuk menjaga agar

¹⁰³ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana: Jakarta, hal. 122-123.

¹⁰⁴ Pasal 1 angka 2 Perkaban 2/2018.

para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁰⁵

PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta dibuat di hadapannya. Notaris maupun PPAT sebagai pejabat umum hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur peraturan perundang-undangan.¹⁰⁶

Pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan dalam menjalankan tugas dan jabatannya tentunya berakibat hukum terhadap PPAT. Akibat hukum yang dapat dikenakan kepada PPAT selain sanksi pidana dan ganti rugi perdata, PPAT juga dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam PP PPAT dan peraturan pelaksanaannya.

Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Perkaban 2/2018, sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, dapat berupa:

- a. teguran tertulis;
- b. pemberhentian sementara¹⁰⁷;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

¹⁰⁵ Pasal 1 angka 3 Perkaban 2/2018.

¹⁰⁶Lidya Christina Wardhani, 2017, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*, Jurnal Lex Renaissance No. 1 Vol. 2 Januari 2017, Hal. 57.

¹⁰⁷Sanksi pemberhentian sementara diberikan dengan jangka waktu:

- a. sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- b. sampai dipenuhinya kewajiban;
- c. tiga bulan;
- d. enam bulan;
- e. satu tahun;
- f. dua tahun;
- g. tiga tahun.

Pemberian sanksi berupa pemberhentian dapat diberikan langsung tanpa didahului teguran tertulis. Adapun untuk pemberian sanksi berupa pemberhentian hormat atau dengan tidak hormat, dapat didahului dengan pemberhentian sementara. Sanksi pemberhentian dengan hormat dapat dijatuhkan kepada PPAT dalam hal:¹⁰⁸

- a. PPAT menjalankan tugasnya dalam kondisi yang tidak memenuhi syarat Kesehatan
- b. PPAT merangkap jabatan yang dilarang
- c. PPAT melaksanakan tugas jabatan dalam keadaan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- d. PPAT melaksanakan tugas jabatan dalam keadaan di bawah pengampunan secara terus menerus selama 3 (tiga) tahun.

Sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dapat dijatuhkan kepada PPAT dalam hal:¹⁰⁹

- a. PPAT membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. PPAT melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. PPAT melakukan pembuatan akta atas tanah/Hak Milik atas rumah susun di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian bersama mengenai beberapa hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak dalam wilayah kerjanya;
- d. PPAT memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. PPAT membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya;
- f. PPAT melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Pembuatan Akta PPAT tidak dihadiri oleh para pihak yang berwenang dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi;
- h. PPAT membuat akta mengenai hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang objeknya masih sengketa;

¹⁰⁸Lampiran PP 2/2018.

¹⁰⁹ *Ibid.*

- i. PPAT tidak membacakan akta kepada para pihak dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta sebelum akta ditandatangani para pihak;
- j. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti.

4) Tanggung Jawab Kode Etik Profesi PPAT

Setiap organisasi profesi mempunyai acuan mengenai cita-cita dan nilai-nilai bersama yang disebut dengan kode etik. Kode etik profesi merupakan produk etika terapan karena dihasilkan berdasarkan pemikiran yang etis atas suatu profesi. Terdapat korelasi yang sangat kuat antara PPAT dengan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur PPAT secara internal dan PPAT mengatur secara eksternal.¹¹⁰

Penyusunan kode etik bagi PPAT dilakukan organisasi profesi PPAT secara bersama-sama. Kode etik profesi PPAT yang telah disusun tersebut selanjutnya disahkan oleh Kepala Badan sebagai pedoman bersama untuk profesi PPAT. PPAT dan PPAT Sementara wajib menaati kode etik profesi PPAT yang telah disahkan oleh menteri. Ketentuan mengenai kode etik disusun oleh organisasi PPAT, yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat IPPAT).¹¹¹ Keseluruhan materi yang terdapat dalam Kode Etik PPAT meliputi:

- a. kewajiban bagi PPAT;
- b. larangan bagi PPAT;
- c. sanksi; dan

¹¹⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hal. 49

¹¹¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit.*, hal. 146-147.

d. tata cara pengenalan kode etik.

Tanggung jawab terhadap kode etik dari PPAT dalam melaksanakan profesinya dituntut dalam hal PPAT melanggar larangan sebagaimana ditentukan dalam Kode Etik PPAT. Berdasarkan Pasal 4 Kode Etik PPAT, ditentukan bahwa setiap PPAT, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang:

- a. membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b. secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;
- c. mempergunakan media massa yang bersifat promosi;
- d. melakukan tindakan-tindakan yang pada hakikatnya mengiklankan diri antara lain:
 - 1) memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan;
 - 2) uang atau apa pun, pensponsoran kegiatan apa pun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apa pun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran;
 - 3) mengirim karangan bunga atas kejadian apa pun dan kepada siapa pun yang dengan itu nama anggota perkumpulan IPPAT terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas;
 - 4) mengirim orang-orang selaku "*salesman*" ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan
 - 5) tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.
- e. memasang papan nama dengan cara dan/atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan/atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan;
- f. mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, baik langsung maupun tidak langsung, termasuk antara lain pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;

- g. melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;
- h. mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, dengan atau tanpa disertai pemberian insentif tertentu, termasuk antara lain pada penurunan tarif yang jumlahnya/besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan kepada PPAT tersebut;
- i. menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain, kecuali telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan.
- j. berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya dengan jalan apa pun, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
- k. menempatkan pegawai atau asisten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, di mana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam dan/atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut, untuk kemudian akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;
- l. mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;
- m. menjelek-jelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan PPAT dan/atau akta yang dibuat olehnya;
- n. menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;
- o. menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/di hadapan PPAT yang bersangkutan;
- p. membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apa pun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain;
- q. membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk

- melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk memberikan pelayanan;
- r. melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:
- 1) ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
 - 2) isi Sumpah Jabatan;
 - 3) hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT.

Dari adanya larangan bagi PPAT ditentukan pula mengenai hal-hal yang dikecualikan sebagai pelanggaran. Pelanggaran adalah semua jenis perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang dapat menurunkan keluhuran harkat dan martabat jabatan PPAT, sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Kode Etik.¹¹² Mengenai hal-hal yang dikecualikan sebagai pelanggaran atas kewajiban dan larangan PPAT diatur dalam Pasal 5 Kode Etik PPAT, antara lain sebagai berikut:

- a. pengiriman kartu pribadi dari anggota perkumpulan IPPAT yang berisi ucapan selamat pada kesempatan-kesempatan ulang tahun, kelahiran anak, keagamaan, adat atau ucapan ikut berduka cita dan lain sebagainya yang bersifat pribadi;
- b. pemuatan nama anggota perkumpulan IPPAT oleh perusahaan telekomunikasi atau badan yang ditugasinya dalam lembaran kuning dari buku telepon yang disusun menurut kelompok-kelompok jenis usaha, tanpa pemuatan nama anggota perkumpulan IPPAT dalam box-box iklan lembaran kuning buku telepon itu;
- c. pemuatan nama anggota perkumpulan IPPAT dalam buku petunjuk faksimili dan/atau teleks;
- d. menggunakan kalimat, pasal, rumusan-rumusan yang terdapat dalam akta yang dibuat oleh atau di hadapan anggota perkumpulan

¹¹² *Ibid*, Hal. 154.

- IPPAT lain, dengan syarat (turunan dari) akta tersebut sudah selesai dibuat dan telah menjadi milik klien;
- e. memperbincangkan pelaksanaan tugasnya dengan rekan sejawat bilamana dianggap perlu.

PPAT yang melanggar kode etik dapat diberikan sanksi. Sanksi adalah suatu hukuman sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin anggota perkumpulan IPPAT dalam menegakkan kode etik.

Sanksi tersebut dapat berupa:¹¹³

- a. teguran;
- b. peringatan;
- c. *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; atau
- e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Majelis kehormatan daerah dan majelis kehormatan pusat merupakan alat kelengkapan organisasi yang berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap kode etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya. Sesuai dengan kewenangan masing-masing.

D. Landasan Teori

1. Teori Kewenangan

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan “*authority*” dalam bahasa Inggris dan “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda. *Authority* dalam *Black’s Law Dictionary* diartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of public officers to require*

¹¹³ Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT.

*obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties.*¹¹⁴

(kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik).

Wewenang sebagai konsep hukum publik sekurang-kurangnya terdiri dari tiga komponen, yaitu:¹¹⁵

1. Komponen pengaruh adalah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum.
2. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu dapat ditunjukkan dasar hukumnya.
3. Komponen konformitas mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Menurut H.D. Stoud, seperti dikutip Ridwan HR, kewenangan adalah keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik.¹¹⁶ Ada 2 (dua) unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan yang disajikan oleh H.D. Stoud, yaitu: adanya aturan-aturan hukum dan sifat hubungan hukum.

Ateng Syafrudin menjelaskan bahwa ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam

¹¹⁴*Ibid.*

¹¹⁵*Ibid.*, hal. 66.

¹¹⁶H. Salim HS, 2017, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, hal. 183.

kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbe voegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup kewenangan pemerintah, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Adapun yang menjadi unsur kewenangan adalah adanya kekuasaan formal dan kekuasaan diberikan oleh undang-undang sedangkan unsur wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu dari kewenangan.¹¹⁷

Kewenangan adalah hak menggunakan wewenang yang dimiliki seorang pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan hukum yang dapat dilakukan menurut kaidah-kaidah formal, jadi kewenangan merupakan kekuasaan formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi. Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi negara. Begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek menyebut sebagai konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi negara.¹¹⁸

Philipus M. Hadjon, mengatakan bahwa setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah.

¹¹⁷*Ibid*, hal. 184

¹¹⁸Ridwan HR, 2016, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers: Jakarta, hal. 99

Sejalan dengan pilar utama Negara hukum yaitu asas *legalitas (legaliteits beginselen atau wetmatigheid van bestuur)*, atas dasar prinsip tersebut bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan Perundang-undangan. Dalam kepustakaan hukum administrasi terdapat dua cara untuk memperoleh wewenang pemerintah yaitu atribusi dan delegasi, kadang-kadang juga mandat ditempatkan sebagai cara tersendiri untuk memperoleh wewenang.¹¹⁹ Demikian juga pada setiap perbuatan pemerintah diisyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah, seorang pejabat atau badan tata usaha negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat atau bagi setiap badan. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber dari mana kewenangan itu lahir atau diperoleh, maka terdapat tiga kategori kewenangan, yaitu:¹²⁰

1) Kewenangan Atribut

Kewenangan atribut biasanya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam pelaksanaan kewenangan atributif ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atributif mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

¹¹⁹*Ibid.*, hal. 70.

¹²⁰*Ibid.*, hal. 70-75.

2) Kewenangan Delegatif

Kewenangan Delegatif bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan Perundang-undangan. Dalam hal kewenangan delegatif tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi wewenang tersebut dan beralih pada delegataris.

3) Kewenangan Mandat

Kewenangan Mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan dan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas.

Philipus M. Hadjon membuat perbedaan berkaitan dengan delegasi dan mandat sebagai berikut:¹²¹

NO.	PERBEDAAN	MANDAT	DELEGASI
1.	Prosedur pelimpahan	Dalam hubungan rutin atasan - bawahan: hal biasa kecuali dilarang secara tegas	Dari suatu organ pemerintahan kepada organ lain: dengan peraturan perundang-undangan.
2.	Tanggung jawab dan jangung gugat	Tetap pada pemberi mandat	Tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada delegataris.
3.	Kemungkinan si	Setiap saat dapat	Tidak dapat

¹²¹ *Ibid*, hal. 107

	pemberi menggunakan wewenang itu lagi	menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan itu.	menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas " <i>contrarius actus</i> ".
--	---------------------------------------	--	--

Konsep kewenangan dalam hukum administrasi Negara berkaitan dengan asas legalitas, di mana asas ini merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan sebagai bahan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintah dan kenegaraan di setiap negara hukum terutama bagi negara-negara hukum yang menganut sistem hukum *Eropa Continental*. Asas ini dinamakan juga kekuasaan undang-undang (*de heerschappij van de wet*).¹²² Asas ini dikenal juga di dalam hukum pidana (*nullum delictum sine previa lege poenale*) yang berarti tidak ada hukuman tanpa undang-undang).¹²³ Di dalam hukum administrasi negara asas legalitas ini mempunyai makna *dat het bestuur aan wet is onderworpen*, yakni bahwa pemerintah tunduk kepada undang-undang. Asas ini merupakan sebuah prinsip dalam negara hukum.

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Ada dua istilah yang menunjukkan pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjukkan hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab. *Liability* meliputi semua karakter hak dan kewajiban

¹²²Eny Kusdarini, 2011, *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara Dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, UNY Press: Yogyakarta, hal. 89.

¹²³*Ibid.*

secara aktual dan potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan.¹²⁴

Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab: pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based in fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*). Tanggung jawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang dan ada suatu hubungan antara pembuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya.¹²⁵

Dalam memberikan pelayanan, profesional itu bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri, artinya dia bekerja karena integritas moral, intelektual dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seseorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan hanya sekedar hobi belaka. Bertanggung jawab kepada masyarakat, artinya kesediaan memberi pelayanan sebaik mungkin tanpa membedakan

¹²⁴Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, hal. 335-337.

¹²⁵Jimly Asshiddiqie, 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Pers: Jakarta, hal. 61.

antara pelayanan bayaran dengan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung jawab juga berani menanggung segala resiko yang timbul akibat dari pelayanan itu. Kelalaian dalam melaksanakan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau mungkin merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada Tuhan.¹²⁶

Pada penerapannya, kerugian timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, di mana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.¹²⁷

¹²⁶Abdul Kadir Muhammad (Abdul Kadir Muhammad II), 2001, *Etika Profesi Hukum*, CitraAditya Bakti: Bandung, hal. 60.

¹²⁷*Ibid*, hal. 365.