

**NOTARIS DAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK
DALAM PPJB RUMAH SUSUN**

Edward Sardono Tedjosaputro

Mahasiswa Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Email : edward_st@yahoo.com

***ABSTRACT:** One of the primary human needs for survival is a place to live or a house. With the limited land available and the increasing population, the type of house such as flats can be an option for Indonesians to get a place to live. With the rampant construction of flats, the government issued Law No. 20 of 2011 concerning Flats to regulate problems in flats. The law states that the Sale and Purchase Agreement (PPJB) can be made in the presence of a notary before the construction process is complete. However, there are conditions that must be met in making PPJB such as the existence of an IMB. In reality, there is a notary who makes PPJB even though the IMB does not exist based on the principle of freedom of contract. The absence of an IMB was included as one of the clauses in the PPJB. On this occasion, the author is interested in seeing how the notary's role in making PPJB is related to the principle of freedom of contract. This research was conducted using the normative juridical method, which was carried out by examining library materials obtained from various sources such as literature, laws and regulations, and the internet which were collected and analyzed. Based on the literature study that has been done, it can be seen that in the principle of freedom of contract there are limitations that should not be violated. One of the limitations in the principle of freedom of contract is that it cannot conflict with existing laws and regulations. Therefore, notaries as representatives of the state have an active role in making PPJB. In relation to the principle of freedom of contract, the notary must adhere to the applicable law and should inform interested parties about the requirements that must be met in making PPJB and ensure that all requirements have been met before PPJB is made.*

***Keywords:** Freedom of Contract; Notary Public; PPJB*

PENDAHULUAN

Manusia untuk bertahan hidup memiliki berbagai kebutuhan, antara lain kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Salah satu kebutuhan primer manusia yaitu tempat tinggal atau rumah. Di Indonesia, hak warga negara akan kebutuhan ini diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H, ayat (1) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Namun pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia yang pesat dan terkonsentrasinya penduduk di kota-kota besar menyebabkan kebutuhan tempat tinggal di kota melonjak drastis. Dengan keterbatasan tanah yang ada di perkotaan, rumah susun menjadi salah satu pilihan bagi masyarakat Indonesia untuk mendapatkan tempat tinggal.

Terbatasnya lahan tempat tinggal tersebut menyebabkan perubahan tipe rumah yang dibangun. Saat ini, tren pembangunan rumah yang marak dilakukan adalah pembangunan rumah susun/apartemen. Sejalan dengan perkembangan tren tersebut, pemerintah menerbitkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Berdasarkan Undang-Undang ini, diketahui bahwa tujuan penyelenggaraan rumah susun adalah untuk menjamin rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Dengan tujuan seperti di atas, masyarakat akan semakin terlindungi haknya dalam pembelian rumah susun sebagai tempat tinggal mereka. Akan tetapi sudah pasti bahwa perjanjian yang dibuat dalam rangka pembelian rumah susun ini harus mengacu pada ketentuan yang disyaratkan dalam Undang-Undang ini. Rumah susun yang dimaksud bukan hanya rumah susun sederhana tetapi mencakup rumah susun umum yang diperuntukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah; rumah susun khusus; rumah susun negara; dan rumah susun komersial.

Proses pembangunan rumah susun biasanya memakan waktu yang lama. Oleh karena itu dalam Undang-Undang No 20 Tahun 2011 dinyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dapat dilakukan sebelum pembangunan rumah susun selesai untuk menjalankan proses jual beli rumah susun. PPJB ini harus dibuat di hadapan notaris. Berdasarkan Pasal 43 UU No 20 Tahun 2011, PPJB dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: status kepemilikan tanah; kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB); ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20%; dan hal yang diperjanjikan. Dan dalam Pasal 98 UU No 20 Tahun 2011 juga disebutkan bahwa pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan dan sebelum memenuhi persyaratan kepastian seperti yang dimaksud diatas.

Notaris merupakan wakil negara dalam bidang hukum perdata. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris diangkat oleh menteri. Seorang notaris dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan

badan lainnya dan dapat bertindak netral dan independen.¹ Notaris perlu bertindak netral dan independent karena dalam pembuatan PPJB, notaris tidak boleh memihak baik ke penjual maupun pembeli sehingga akta otentik ini (dalam hal ini PPJB) dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Dalam hukum perjanjian, terdapat asas kebebasan berkontrak yang merupakan asas penting dalam perjanjian. Di mana pada intinya seseorang dapat membuat perjanjian dengan format apapun serta dengan isi yang dikehendaki para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Akan tetapi tidak berarti bahwa asas ini memberikan kebebasan mutlak bagi para pihak pembuat perjanjian. Dalam KUHP, ada batasan-batasan yang diberikan untuk asas kebebasan berkontrak ini dengan diaturnya syarat sahnya perjanjian di Pasal 1320. Dalam Pasal 1320 disebutkan bahwa sahnya suatu perjanjian memerlukan terpenuhinya empat syarat yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dalam kasus PPJB Rumah Susun, notaris merupakan wakil dari negara yang memastikan bahwa Pasal 1320 ini diikuti dalam pembuatan PPJB.

Tetapi dalam realisasinya, masih ada notaris yang tidak sepenuhnya memastikan bahwa PPJB dibuat sesuai dengan aturan yang ada. Sebagai contoh, ada notaris yang tetap membuat PPJB walaupun pelaku pembangunan belum mempunyai IMB. Bahkan dalam salah satu kasus di Semarang mengenai pembuatan PPJB atas properti yang belum memiliki IMB, dimana penggugat (pembeli) menyatakan bahwa tergugat I (pelaku pembangunan) dan tergugat II (notaris yang membuat PPJB) melakukan perbuatan melawan hukum karena PPJB dibuat sebelum adanya IMB. Notaris kelihatannya lebih cenderung berpegang pada asas kebebasan berkontrak. PPJB yang dibuat sebelum adanya IMB dianggap sah dengan memasukkan ketiadaan IMB sebagai salah satu klausul dalam PPJB. Padahal ketentuan tentang IMB secara jelas diatur dalam Pasal 43 UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam kasus ini, hakim tingkat Pengadilan Negeri mengakui bahwa PPJB seharusnya batal demi hukum karena tidak memenuhi sahnya perjanjian. Akan tetapi hakim Pengadilan Negeri tetap menolak gugatan dengan alasan dalil gugatan perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi. Ketika penggugat mengajukan banding, hakim Pengadilan Tinggi juga menolak gugatan perbuatan melawan hukum. Hakim Pengadilan Tinggi masih mengakui keabsahan PPJB tersebut karena kasus gugatan dianggap wanprestasi. Dengan putusan tersebut secara tidak langsung, hakim mengakui keabsahan PPJB tersebut walaupun properti yang dimaksud belum memiliki IMB.

Dari contoh kasus diatas, dapat dilihat bahwa notaris cenderung mengikuti permintaan pelaku pembangunan untuk membuat PPJB. Notaris berpegang pada asas kebebasan berkontrak dan

¹ Rizki Nurmayanti dan Akhmad Khisni (2017), Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi, Jurnal Akta (Vol.4 No.4 Desember 2017)

mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang terkait. Padahal di sisi lain, notaris seharusnya bertindak netral terhadap kedua belah pihak yaitu pelaku pembangunan dan pembeli. Dan notaris juga memiliki kewajiban untuk memberikan informasi tentang ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, notaris sebenarnya memegang peranan penting dalam kasus-kasus dimana pembuatan PPJB tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melihat peran notaris berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan PPJB Rumah Susun yang belum memiliki IMB. Dimana PPJB tersebut seharusnya tidak boleh dibuat karena bertentangan dengan UU, walaupun ketiadaan IMB dimasukkan sebagai salah satu klausul dalam PPJB. Permasalahan yang akan dibahas adalah bagaimana peran Notaris dalam pembuatan PPJB Rumah Susun berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak? Tujuan dari penulisan ini adalah untuk menganalisa peran Notaris dalam pembuatan PPJB berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu suatu pendekatan terhadap permasalahan hukum dipandang dari aspek peraturan hukum yang berlaku. Analisis yang dilakukan adalah analisis terhadap pustaka atau bahan sekunder yang dikumpulkan. Data yang digunakan adalah data sekunder sebagai sumber data primer. Peraturan perundang-undangan, temuan ilmiah dan tinjauan pustaka adalah contoh sumber data sekunder.

Metode analisis data dilakukan dengan menelaah buku, peraturan perundang-undangan, catatan atau arsip yang dikumpulkan dari instansi tempat penelitian ini dilakukan.

PEMBAHASAN

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris merupakan wakil negara dalam bidang hukum perdata dan di dalam menjalankan tugasnya, notaris harus bersikap profesional sesuai dengan kode etik notaris dan berdasarkan pada undang-undang. Notaris sebagai pejabat umum harus selalu berpedoman pada prinsip kehati-hatian karena pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah seumur hidup.

Berdasarkan Pasal 15 UUJN, diketahui bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan

perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik sepanjang pembuatan akta itu tidak dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Dalam Pasal 1868 BW disebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Jadi terdapat syarat-syarat akta otentik:

1. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat.
3. Harus ditandatangani.
4. Memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu perikatan.
5. Diperuntukkan sebagai alat bukti.

Pasal 1870 BW menyebutkan bahwa suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Dalam Pasal 1 UUJN juga disebutkan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Jadi akta notaris juga dapat disebut sebagai akta otentik selama memenuhi persyaratan sesuai Pasal 1868 BW. Namun jika akta notaris tersebut tidak memenuhi persyaratan sesuai Pasal 1868 BW maka akta notaris itu menjadi akta di bawah tangan selama ditandatangani oleh para pihak (Pasal 1869 BW).

Selain membuat akta otentik, notaris juga berwenang untuk:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Notaris dalam membuat perjanjian memiliki larangan-larangan yang harus diperhatikan, antara lain:³

1. Dilarang membuat akta perjanjian yang memihak.
2. Dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan akta yang dibuat sebelumnya.
3. Dilarang membuat akta pencabutan perjanjian pemberian kuasa secara sepihak dimana akta pemberian kuasa tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (pemberi kuasa dan penerima kuasa).

³ Mulyoto, 2012, *Perjanjian; Teknik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai*, Yogyakarta: Cakrawala Media, hlm 17

4. Dilarang memberitahukan isi (segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya) dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta.
5. Dilarang untuk tidak membacakan isi akta kepada para pihak, kecuali para pihak sudah membacanya sendiri, mengerti dan menyetujui, hal demikian sebagaimana dinyatakan dalam penutup akta dan tiap halaman diparaf oleh para pihak/para penghadap, para saksi dan Notaris sedangkan halaman terakhir ditandatangani para pihak, para saksi dan Notaris.
6. Dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan UU, ketertiban umum dan/atau kesusilaan.
7. Dilarang membuat akta simulasi (bohongan) lebih-lebih dalam hal untuk tujuan yang bertentangan dengan UU.

Dalam UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 43 disebutkan bahwa PPJB dapat dilakukan dan dibuat di hadapan notaris. Jadi PPJB termasuk dalam kategori akta otentik yang dibuat oleh notaris.

Notaris dalam menjalankan tugasnya⁴:

1. Bersifat mandiri
2. Tidak memihak siapapun
3. Tidak tergantung kepada siapapun, termasuk pihak yang mengangkatnya atau pihak lain

Dalam Pasal 16 UUN, disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugasnya, notaris wajib bertindak sebagai berikut:

- a. Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai ketentuan dalam UU ini kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali UU menentukan lain;
- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam satu bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari lima puluh Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

⁴ Soegianto, Op. cit, hlm 13

- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu lima hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stemple yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi, atau empat orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. Menerima magang calon notaris.

Notaris juga merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah karena notaris diangkat langsung oleh menteri untuk melaksanakan tugas-tugasnya sesuai yang diatur dalam undang-undang. Jadi notaris dalam menjalankan tugasnya juga harus mengetahui tentang peraturan perundangan yang lain yang melarang dibuatnya suatu perjanjian. Notaris juga harus bertindak netral dalam arti tidak merugikan para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Sesuai UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dalam Pasal 43 disebutkan bahwa sebelum pembangunan rumah susun selesai, PPJB dapat dibuat di hadapan notaris. PPJB yang dibuat dalam kaitannya dengan rumah susun dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian seperti yang dicantumkan dalam Pasal 43 UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan diperjelas dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (Permen PUPR) No 11/PRT/M/2019 Pasal 10. Persyaratan kepastian yang dimaksud adalah:

- a. Status kepemilikan tanah dibuktikan dengan memperlihatkan sertifikat hak atas tanah pada saat penandatanganan PPJB;
- b. Kepemilikan IMB dibuktikan dengan penyampaian salinan sesuai asli pada saat penandatanganan PPJB;
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dibuktikan dengan terbangunnya prasarana, minimal jalan dan saluran pembuangan air hujan, lokasi pembangunan sarana sesuai peruntukan, dan surat pernyataan pelaku pembangunan mengenai tersedianya utilitas umum berupa sumber listrik dan sumber air;
- d. Keterbangunan minimal 20% yang dibuktikan dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi;
- e. Hal yang diperjanjikan.

Dalam Pasal 98 UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, disebutkan bahwa pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan, atau tidak memenuhi persyaratan kepastian seperti yang dimaksud dalam Pasal 43. Bahkan dalam Pasal 110 UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun diatur tentang ketentuan pidana bagi pelaku pembangunan jika melanggar Pasal 98 seperti dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 tahun atau denda paling banyak Rp. 4.000.000.000 (empat milyar).

Akan tetapi, masih ada kerancuan dalam penetapan keputusan terhadap sengketa terkait pembuatan PPJB dalam hubungannya dengan Pasal 43 UU No 20 Tahun 2011. Dalam kasus 418/Pdt.G/2017/PN Smg, notaris membuat PPJB walaupun IMB tidak ada, dan ketiadaan IMB itu dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam PPJB. Dalam kasus itu, hakim setuju bahwa PPJB seharusnya batal karena dibuat tanpa adanya IMB yang bertentangan dengan UU tetapi dalam kasus ini, gugatan ditolak oleh hakim karena dalil penggugat perbuatan melawan hukum tidak terbukti. Akan tetapi dalam tingkat banding (438/Pdt/2018/PT Smg), hakim tidak setuju dan menganggap PPJB itu sah karena hakim Pengadilan Tinggi menganggap bahwa gugatan lebih tepat sebagai wanprestasi. Dalam hal adanya wanprestasi, artinya perjanjian itu sah. Dari kasus ini, penulis melihat bahwa masih terdapat kerancuan di sini.

Kerancuan di atas juga diakibatkan oleh asas kebebasan berkontrak yang ada dalam perjanjian. Dalam asas kebebasan berkontrak, kedua belah pihak dapat menentukan apa yang diperjanjikan di dalam PPJB. Sementara Pasal 1338 (1) BW menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi berhubungan dengan kasus di atas, karena ketiadaan IMB itu sudah dimasukkan sebagai salah satu klausul dalam PPJB maka ketiadaan IMB itu dianggap sudah diketahui kedua belah pihak dan tidak bisa digugat karena kedua belah pihak sudah setuju. Akan tetapi dalam Pasal 1338 tersebut harus ditekankan kata-kata “perjanjian yang dibuat secara sah”.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Dalam BW juga terdapat pasal-pasal lain yang mengatur tentang apa yang disebut perjanjian yang sah tersebut. Pasal 1320 BW mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Syarat kesepakatan ini merupakan syarat subjektif pertama dan dianggap tidak terpenuhi apabila terdapat unsur paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), atau kesilapan (*dwaling*). Dalam pasal 1324 BW, paksaan adalah suatu perbuatan yang menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dimana terhadap orang yang terancam karena paksaan tersebut timbul ketakutan, baik terhadap dirinya maupun terhadap kekayaannya dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Hal ini merupakan syarat subjektif kedua yang dijelaskan dalam Pasal 1330 BW. Semua orang cakap membuat kontrak, kecuali: orang yang belum dewasa (dibawah 18 tahun atau belum menikah); orang yang ditempatkan di bawah pengampuan (orang yang dungu, orang yang gila, mata gelap, atau boros); wanita bersuami, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi sejak ada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dan berlakunya Undang-Undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan; dan orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk melakukan perbuatan tertentu.

c. Suatu hal tertentu.

Merupakan syarat objektif yang pertama. Maksudnya adalah suatu kontrak harus mempunyai objek tertentu. Untuk objek barang, dalam BW Pasal 1332-1334 terdapat beberapa ketentuan:

- Barang yang merupakan objek kontrak harus barang yang dapat diperdagangkan.
- Pada saat kontrak dibuat, barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya.
- Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung.
- Barang tersebut dapat juga berupa barang yang baru akan ada di kemudian hari.
- Barang tersebut bukan yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka.

d. Suatu sebab yang halal.

Merupakan syarat objektif terakhir yang lebih berfungsi untuk menetralisasi asas kebebasan berkontrak. Dalam pasal 1335-1337 BW disebutkan bahwa unsur sebab yang halal tidak terpenuhi jika:

- Kontrak sama sekali tanpa sebab
- Kontrak dibuat dengan sebab yang palsu
- Kontrak dibuat dengan sebab yang terlarang (dilarang oleh perundang-undangan, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan ketertiban umum)

Dalam pasal 1338 dan 1339 BW juga disebutkan bahwa kontrak harus dilakukan dengan itikad baik, sesuai dengan asas kepatutan, tidak melanggar kepentingan umum, dan sesuai dengan kebiasaan.

Konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat di atas adalah sebagai berikut:⁵

- a. Batal demi hukum. Hal ini terjadi jika syarat objektif tidak terpenuhi.
- b. Dapat dibatalkan. Hal ini terjadi jika syarat subjektif tidak terpenuhi.
- c. Kontrak tidak dapat dilaksanakan, yaitu kontrak yang tidak begitu saja batal, tetapi tidak dapat dilaksanakan karena belum mempunyai kekuatan hukum sebelum dikonversi menjadi kontrak yang sah.
- d. Sanksi administratif. Sanksi yang dapat dikenakan terhadap salah satu atau kedua belah pihak dalam kontrak tersebut karena terdapat syarat kontrak yang tidak terpenuhi.

Pada kasus 418/Pdt.G/2017/PN Smg, ditinjau dari empat syarat sahnya suatu perjanjian dapat dilihat bahwa:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
Dalam hal ini terlihat adanya kesepakatan karena kedua belah pihak telah menandatangani PPJB tersebut.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
PPJB dibuat oleh orang-orang yang dianggap cakap dan memenuhi syarat.
- c. Suatu hal tertentu
Objek dalam PPJB adalah unit apartemen yang akan dibangun. Hal ini memenuhi syarat bahwa barang yang dimaksud dalam perjanjian dapat berupa barang yang baru akan ada di kemudian hari.
- d. Suatu sebab yang halal.
Kontrak dibuat dengan sebab yang terlarang yaitu dilarang oleh perundang-undangan. Ketiadaan IMB yang dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam PPJB telah melanggar Pasal 43 ayat 2 dan Pasal 98 UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (Permen PUPR) No 11/PRT/M/2019 Pasal 10 mengenai persyaratan kepastian. Dalam Pasal 10 ayat 4 disebutkan bahwa Kepemilikan IMB dibuktikan dengan penyampaian salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.

Dari uraian tersebut, dapat dilihat bahwa pada kasus 418/Pdt.G/2017/PN Smg, tiga dari empat syarat sahnya perjanjian telah dipenuhi. Namun ketiadaan IMB menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yaitu syarat suatu sebab yang halal dimana PPJB tersebut dibuat dengan sebab yang terlarang. Sebab terlarang yang dimaksud adalah dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang ada. Jadi menurut penulis, notaris seharusnya tidak membuat PPJB tersebut.

Konsekuensi hukum yang dapat timbul adalah PPJB tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif tentang sahnya suatu perjanjian. Notaris juga seharusnya memahami

⁵ Munir Fuady, 2015, *Hukum Kontrak: Buku Kesatu*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm 28

bahwa kewenangannya dalam membuat akta otentik memiliki beban tanggung jawab baik secara perdata maupun secara pidana. Apabila terjadi kesalahan notaris dalam membuat PPJB maka ia akan menanggung resiko dari kesalahannya tersebut.

Pertanggungjawaban notaris dapat dibagi sebagai berikut:⁶

1. Pertanggungjawaban secara perdata.

Pertanggungjawaban secara perdata biasanya dimulai dari perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta otentik. Unsur perbuatan melawan hukum ini juga harus ada kerugian yang timbul dari tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris. Orang yang mengalami kerugian tersebut dapat meminta ganti rugi secara materiil dan immateriil. Hakim yang akan menentukan besarnya kerugian tersebut. Kesalahan notaris dalam membuat akta sehingga mengakibatkan kerugian bagi orang lain menunjukkan adanya kelalaian sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Sanksi yang diberikan terhadap pertanggungjawaban secara perdata adalah sanksi perdata yang dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

2. Pertanggungjawaban secara administrasi.

Sanksi yang diberikan secara administrasi dapat dibedakan menjadi:

- a. Sanksi reparatif: sanksi yang bertujuan untuk perbaikan atas pelanggaran tata tertib hukum
- b. Sanksi punitif: sanksi yang bersifat menghukum
- c. Sanksi regresif: sanksi sebagai reaksi atas ketidaktaatan, dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum seolah-olah dikembalikan ke keadaan semula.

Dalam UUJN, ada lima jenis sanksi administrasi yang diberikan ke notaris yaitu peringatan lisan, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.

3. Pertanggungjawaban secara pidana.

Pertanggungjawaban secara pidana terjadi jika notaris melakukan perbuatan pidana. Tidak ada ketentuan pidana dalam UUJN, namun jika notaris melakukan perbuatan pidana, notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana. Perbuatan pidana mempunyai syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Harus ada suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang.
- b. Perbuatan harus sesuai dengan yang dirumuskan oleh undang-undang.
- c. Harus ada kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- d. Harus ada ancaman hukumannya.

4. Pertanggungjawaban secara kode etik.

Pertanggungjawaban secara kode etik ini berhubungan dengan sumpah jabatan notaris sesuai yang dicantumkan dalam Pasal 4 ayat (2) UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sanksi yang dikenakan terhadap pelanggaran kode etik dapat berupa teguran,

⁶ Rizki Nurmayanti dan Akhmad Khisni, Op. cit

peringatan, pemecatan sementara dari keanggotaan, pemecatan dari keanggotaan, dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan. Sanksi secara kode etik ini hanya terbatas pada keanggotaan Ikatan Notaris Indonesia. Jadi walaupun seorang notaris dikenakan sanksi secara kode etik seperti dipecat dari keanggotaan, notaris tersebut masih dapat melakukan jabatannya sebagai notaris. Hanya menteri yang bisa memecat notaris dari jabatannya.

Notaris sebagai pejabat umum sesuai dengan UUJN Pasal 15 di mana notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, notaris menuangkan apa yang dikehendaki oleh para pihak asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁷ Notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa notaris.⁸ Jadi notaris dituntut untuk mengetahui peraturan perundang-undangan yang berlaku supaya dalam pembuatan akta otentik, notaris tahu jika isi akta tersebut akan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika notaris mengetahui bahwa isi akta otentik (dalam hal ini PPJB) akan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka notaris harus menginformasikan kepada kedua belah pihak dan isi yang bertentangan itu tidak dapat dicantumkan di dalam akta otentik tersebut yang kadang bisa mengakibatkan PPJB tidak bisa dibuat. Sehingga peran notaris dalam membuat akta otentik sangat berguna dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, baik formil maupun materiil.⁹ Yang dimaksud formil adalah pembuktian mengenai waktu dan identitas penghadap dalam pembuatan akta otentik juga apa yang disaksikan notaris. Sedangkan yang dimaksud materiil adalah isi dari akta otentik tersebut. Terlihat bahwa notaris mempunyai peran aktif dalam pembuatan PPJB.

Dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris (dalam hal ini PPJB) memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, maka notaris benar-benar dapat melindungi semua pihak termasuk dirinya sendiri. Sehingga notaris bisa menjadi figur yang bisa diandalkan oleh para pihak terkait dalam pembuatan perjanjian karena notaris bisa netral dan tidak memihak siapapun, juga mempunyai pengetahuan yang cukup luas sehingga isi perjanjian tidak

⁷ Aulia Gumilang Rosadi, 2020, Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya, *Jurnal Cendekia Hukum* (Vol.5 No 2, Maret 2020)

⁸ Liliana Tedjosaputro, 2012, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta: PT Bayu Indra Grafika, hlm 86

⁹ Sumini dan Amin Purnawan, 2017, Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil, *Jurnal Akta* (Vol. 4 No. 4 Desember 2017)

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menjalankan asas kebebasan berkontrak yang sebetulnya (dengan batasan-batasan yang ditetapkan oleh undang-undang).

Dari penjelasan di atas, terlihat bahwa notaris mempunyai peran aktif dalam pembuatan PPJB. Peran aktif notaris ini untuk melindungi kepentingan para pihak supaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada dan juga untuk melindungi kepentingan notaris itu sendiri. Jika notaris tidak berperan aktif dan hanya cenderung mengikuti keinginan kedua belah pihak tanpa mengindahkan peraturan, notaris bisa terkena sanksi perdata, administratif, kode etik, dan bahkan pidana tergantung dari tingkat kesalahan yang dilakukan notaris.

PENUTUP

Peran notaris sangat penting dalam pembuatan PPJB (akta otentik). Notaris memiliki peran aktif sebagai wakil negara untuk memberikan informasi yang tepat bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Notaris selayaknya bersikap netral dan tidak berpihak dalam membuat perjanjian seperti PPJB. Notaris juga dituntut untuk mengetahui dan memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga apa yang disepakati kedua belah pihak berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak, tidak akan bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian, dimana salah satu syarat sahnya perjanjian adalah suatu sebab yang halal. Unsur sebab yang halal tidak terpenuhi bila kontrak dibuat dengan sebab yang terlarang yaitu dilarang oleh peraturan perundang-undangan, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan ketertiban umum.

Dengan demikian diharapkan dapat meminimalisir sengketa tentang PPJB yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Mengingat konsekuensi dari tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut diatas adalah perjanjian dapat batal demi hukum. Dan juga mengingat adanya konsekuensi hukum, baik perdata maupun pidana, yang dapat dijatuhkan pada pihak-pihak yang terlibat termasuk notaris sebagai pembuat akta.

Sesuai UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, PPJB dapat dibuat setelah persyaratan kepastian terpenuhi seperti:

1. Status kepemilikan tanah
2. Kepemilikan IMB
3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
4. Keterbangunan paling sedikit 20%
5. Hal yang diperjanjikan

Jadi dalam hal ini, notaris harus mengetahui tentang adanya persyaratan di atas.

Notaris sebaiknya selalu mempelajari dengan baik setiap peraturan perundang-undangan yang baru karena setiap peraturan perundangan yang baru itu berguna untuk melindungi kepentingan masyarakat. Sebaliknya, dari pihak pemerintah juga sebaiknya melakukan sosialisasi terhadap notaris agar notaris juga mengetahui dan memahami tentang isi peraturan perundang-undangan yang baru tersebut. Dan juga melakukan sosialisasi terhadap masyarakat umum mengenai peraturan perundang-undangan terkait.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Fuady, Munir. (2015). *Hukum Kontrak: Buku Kesatu* (hlm 28). Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Mulyoto. (2012). *Perjanjian; Teknik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai* (hlm 17). Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Soegianto. (2015). *Etika Profesi Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*. Yogyakarta: CV Farisma Indonesia.
- Tedjosaputro, Liliana. (2012). *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: PT Bayu Indra Grafika.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Jurnal

Nurmayanti, Rizki. "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 609–622.

Rosadi, Aulia Gumilang. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, no. 2 (2020): 243–259.

Sumini, Sumini. "Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 563–566.