

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian 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 sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Perubahan Atas UUNJ).

Notaris juga mempunyai wewenang untuk membantu pemerintah dalam melayani masyarakat dalam menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapannya, mengingat akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan memiliki nilai yuridis yang esensial dalam setiap hubungan hukum bila terjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat. Akta otentik yang dibuat oleh notaris merupakan sebuah alat pembuktian untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Sebagai alat bukti, akta otentik dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena

memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) yaitu kemampuan yang dimiliki oleh akta otentik untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik yang lahir sesuai dengan aturan hukum mengenai persyaratan sebuah akta otentik. Kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*), yaitu kemampuan untuk memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta memang benar dilakukan, terkait dengan tanggal atau waktu pembuatan, identitas para pihak, tanda tangan para penghadap, saksi-saksi, dan notaris, tempat pembuatan akta, serta keterangan atau pernyataan yang dilihat, disaksikan, didengar atau disampaikan oleh para pihak. Kekuatan pembuktian material (*materiele beswijskracht*) merupakan kepastian mengenai kebenaran materi suatu akta.¹

Keberadaan Notaris di Indonesia tidak terlepas dari Lembaga Hukum Notaris yang mengaturnya. Peran utama Notaris di Indonesia adalah mengatur secara hukum tertulis dengan menuangkan kehendak para kliennya ke dalam akta otentik, terhadap hubungan-hubungan hukum para pihak yang meminta jasanya, maka dapat dikatakan bahwa fungsinya memberikan pelayanan jasa hukum kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata, yang termasuk dalam bidang hukum publik. Dalam menjalankan fungsinya, Notaris mempunyai kedudukan yang tidak memihak dan mandiri, bahkan secara tegas dikatakan bahwa Notaris bukan sebagai salah satu pihak

¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 116-118.

dalam akta, sehingga keberadaan Notaris ada di luar para pihak yang menjadi kliennya. Dalam menjalankan tugasnya Notaris diatur oleh Undang-Undang jabatan Notaris No.30 tahun 2004 yang telah diperbaharui dengan Undang-undang jabatan Notaris No. 2 tahun 2014, menggantikan Peraturan jabatan Notaris (PJN) yang telah diberlakukan sejak tahun 1860 (Staatsblad 1860 No.3), yang merupakan cikal bakal Lembaga Hukum Notariat di Indonesia. Dalam tulisan ini penulis mendeskripsikan tentang sejarah lembaga hukum tersebut bermula, yang juga sangat erat hubungannya dengan kinerja Notaris di Indonesia.²

Di dalam penjelasan Undang-Undang jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diperbaharui dengan Undang-undang jabatan Notaris No. 2 tahun 2014 diterangkan bahwa pentingnya notaris yakni terkait dengan pembuatan akta otentik merupakan suatu perbuatan hukum yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Kebutuhan akan jasa notaris dalam masyarakat modern tidak mungkin dihindarkan lagi.

² Henny Tanuwidjaja, 2012, *Pranata Hukum Jaminan dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung, hal. 1

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Perubahan Atas UUJN. Tanggungjawab tersebut sebagai kesediaan dasar untuk melaksanakan kewajibannya. Pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya. Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris hanya bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang diisyaratkan oleh undang-undang. Setiap wewenang yang diberikan kepada notaris harus dilandasi aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang notaris melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar wewenang. Maka akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan.

Tugas notaris memberikan bantuan tentang membuat akta otentik. Dan demikian, penting bagi notaris untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum yang tidak tahu atau kurang memahami aturan hukum, dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.³

³ Komar Andasasmita, 1993, *Notaris Selayang Pandang*, Cet. 2, Alumni, Bandung, hal. 2

Jabatan notaris didasarkan kepercayaan antara notaris dan pihak yang menggunakan jasanya.⁴ Karenanya, ia hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, grosse akta, minuta akta, salinan akta/kutipan akta kepada orang yang berkepentingan langsung atau pihak-pihak yang disebut dalam akta, ahli waris.

Notaris sebagai salah satu profesi hukum merupakan satu dari beberapa elemen dalam pelaksanaan hukum yang sebagian wewenangnya adalah menerbitkan suatu dokumen yang berupa akta dengan kekuatan sebagai akta otentik.⁵ Akta Otentik ialah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat demikian itu di tempat dimana akta itu dibuat.⁶ Sifat otentik dari akta inilah merupakan unsur yang memenuhi keinginan terwujudnya kepastian hukum tersebut. Dalam Akta otentik itu sendiri mengandung pernyataan atas hak dan kewajiban seseorang atau individu (dalam bidang Perdata) dan oleh karena itu melindungi seseorang dalam kepentingan tersebut.

Pembacaan akta oleh Notaris merupakan suatu syarat dari otentisitas suatu akta. Pembacaan akta juga merupakan kewajiban dari Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014. Pembacaan akta yang merupakan kewajiban ini ternyata menimbulkan persepsi bukan menjadi sesuatu yang wajib. Hal ini

⁴ R. Sugondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 13

⁵ A. Kohar, 1983, *Notaris dalam Praktek*, Alumni, Bandung, hal. 5.

⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, hal. 41

disebabkan karena adanya aturan pada Pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris. Adanya kelonggaran pada kewajiban Notaris dalam pembacaan akta inilah yang melatarbelakangi penelitian ini.

Telah dipahami bersama bahwa peran dan tanggung jawab Notaris sangat besar dalam kehidupan masyarakat. Notaris dan produk aktanya dapat dimaknai sebagai upaya Negara dalam menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat, demikian sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang undang lainnya”.⁷

Pembacaan akta oleh Notaris merupakan keharusan dalam setiap pembuatan akta otentik. Menurut Pasal 28 Staadblad Nomor 3 Tahun 1860 dan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Pembacaan ini merupakan bagian dari verlijden atau peresmian akta (pembacaan dan penandatanganan). Oleh karena akta tersebut

⁷ Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Ps 16 ayat (1)

dibuat oleh Notaris, maka harus dibacakan juga oleh Notaris yang bersangkutan. Tidak dilakukan oleh orang lain seperti asisten atau pegawai Notaris.

Apabila notaris sendiri melakukan pembacaan dari akta itu, para penghadap di satu pihak mempunyai jaminan, bahwa mereka menandatangani apa yang mereka dengar sebelumnya dibacakan oleh Notaris dan di lain pihak para penghadap dan juga Notaris memperoleh keyakinan, bahwa akta itu benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para penghadap.

Jika dihubungkan dengan fungsi akta otentik tersebut dalam pembuktian, maka terlihatlah bahwa memang sesungguhnya dalam pembuatan akta oleh Notaris yang merupakan akta otentik harus demikian. Hal ini juga untuk melindungi para pihak yang terkait dalam pembuatan akta tersebut, termasuk Notaris sendiri, apabila terjadi sengketa atau gugatan atas perbuatan hukum dalam akta tersebut di kemudian hari.

Pelanggaran terhadap tidak dibacakannya akta oleh Notaris sendiri kepada para penghadap akan dikenakan sanksi seperti yang tercantum pada Pasal 28 ayat (5) Staadblad Nomor 3 Tahun 1860 yaitu akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan, atau dengan kata lain akta akan kehilangan otentisitasnya. Sedangkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, hal ini tercantum dalam Pasal 84 yang menyatakan bahwa :

“tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris termasuk tidak membacakan aktanya sendiri akan mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak

yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris tersebut”



Pengaturan kewajiban pembacaan akta oleh Notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dapat menimbulkan persepsi seakan-akan pembacaan akta oleh Notaris sudah tidak menjadi wajib karena adanya aturan dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN, yang bunyinya sebagai berikut :

“Pembacaan akta sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) huruf 1 tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membacanya sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris”.⁸

Akta Notaris dibuat sesuai dengan kehendak para pihak yang berkepentingan guna memastikan atau menjamin hak dan kewajiban para pihak, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum para pihak. Akta pada hakikatnya membuat kebenaran yang sesuai dengan apa yang diberitahukan oleh para pihak kepada pejabat umum (Notaris). Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan dalam akta tentang yang sungguh-sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak dan membacakannya ke para pihak sehingga menjadi jelas isi dari akta tersebut. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh Notaris dituangkan dalam akta Notaris.⁹

Berdasarkan permasalahan di atas penulis tertarik untuk menganalisis dan menulis karya ilmiah dalam bentuk tesis dengan judul **IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS YANG DAPAT DIBATALKAN MENURUT HUKUM (Studi Kasus Di Kota Surabaya)**

⁸ Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Ps 16 ayat (7)

⁹ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal.45

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembatalan akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum di Kota Surabaya?
2. Bagaimana implikasi hukum terhadap pembatalan akta notaris di Kota Surabaya?
3. Bagaimana pembuatan akta notaris jual beli tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan adanya permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan menjelaskan pelaksanaan pembatalan akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum di Kota Surabaya.
2. Untuk menganalisis dan menjelaskan implikasi hukum terhadap pembatalan akta notaris di Kota Surabaya.
3. Untuk menganalisis dan menjelaskan pembuatan akta notaris jual beli tanah

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian merupakan satu rangkaian yang hendak dicapai bersama, dengan demikian dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pengembangan pengetahuan ilmu hukum, khususnya juga bagi para notaris dan calon notaris memberikan informasi yang bermanfaat, baik berupa masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan berkenaan dengan akta-akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu pandangan baik secara langsung maupun tidak langsung bagi seluruh masyarakat yang membutuhkan suatu informasi hukum dan atau pihak – pihak terkait dalam penyelesaian permasalahan berkaitan dengan akta-akta notaris serta memberikan informasi yang bermanfaat, baik berupa masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan berkenaan dengan akta-akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum.

E. Kerangka Konseptual

Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah pembahasan yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan cerita dari suatu kerangka berfikir, yaitu disebut dengan definisi

operasional.¹⁰ dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka berfikir guna dasar sebagai suatu penelitian.¹¹

1. Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh Notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang, seperti mengenai kelahiran atau perkawinan. Sedangkan pengertian dari akta autentik adalah akta yang dibuat oleh/atau di hadapan pegawai umum yang berwenang dalam membuat akta dalam bentuk yang telah ditentukan Undang-Undang.¹²
2. Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.¹³

¹⁰ Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Raja Gofindo, Jakarta, hal. 307.

¹¹ Soejono Soekamto dan Sri Mamudi, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 7.

¹² Sudarsono. 2007, *Kamus Hukum*. Rieneka Cipta, Jakarta, hal.25

¹³ Dody Radjasa Waluyo, 2001, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum, Media Notariat (Menor)* Edisi Oktober-Desember hal. 63

3. Dapat Dibatalkan adalah Suatu perbuatan baru batal setelah ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan tersebut, sebelum ada putusan, perbuatan hukum tersebut tetap berlaku.¹⁴
4. Akta Notaris adalah suatu akta otentik, dimana akta otentik adalah akta yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁵

F. Kerangka Teori

1. Teori Tanggungjawab Hukum

Teori Tanggung Jawab Hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang subyek hukum yang menerima konsekuensi hukum atas kesalahannya ataupun kealpaannya. Tanggung jawab sangat terkait erat dengan hak dan kewajiban, dimana seseorang akan dibebani tanggung jawab menunaikan apa yang menjadi kewajibannya ketika menginginkan apa yang menjadi haknya. Demikian halnya secara hukum, subyek hukum juga memikul hak dan kewajiban untuk dipenuhi secara hukum. Dimana suatu perbuatan hukum yang merugikan satu pihak maka beban tanggungjawabnya secara hukum ada pada pihak yang menimbulkan kerugian tersebut. Perihal hak dan kewajiban antar pihak ini dengan mudah kita temui dalam sebuah perjanjian atau perikatan. Hal ini dikarenakan dalam perikatan dikenal dengan asas *Pacta Sun Servanda*

¹⁴ Jonaedi Efendi, Ismu Gunadi Widodo, 2016, *Kamus Istilah Hukum Populer*, Prenamedia Group, Jakarta, hal. 111

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi Ke empat, Liberty, Yogyakarta, hal. 121.

.Akibat asas ini maka hak dan kewajiban yang tertuang dalam kontrak akan berlaku layaknya sebuah undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan diri pada kontrak yang mereka tandatangani. Atau secara harfiah bahwa asas Pacta Sun Servanda adalah “kontrak itu mengikat”¹⁶

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”¹⁷ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:¹⁸ “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan”

¹⁶ Munir Fuady, 2013, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal.210

¹⁷ Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, 2007, *General Theori Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81.

¹⁸ Ibid, hal. 83.

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:¹⁹

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Jenis-Jenis Tanggung Jawab Hukum. Secara umum lapangan hukum dikualifikasikan dalam tiga kelompok yakni perdata, pidana dan administrasi. Sehingga ketika kita berbicara tanggung jawab hukum sesuai kualifikasinya maka tanggung jawab hukum dimaksud ada dalam tiga bidang yaitu:²⁰

1) Tanggung jawab perdata

Dalam hukum perdata tanggung jawab hukum terjadi ketika sebuah hubungan hukum yang dituangkan dalam sebuah perikatan atau kontrak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Hak

¹⁹ Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqin, 2006, *Teori Hukum*, Murni Nuasa dan Nusa Media, Bandung, hal. 140.

²⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Op Cit. Hal. 08

dan kewajiban yang mengikat ini kuatannya seperti layaknya undang-undang yang dibuat antara pemerintah dan parlemen.

2) Tanggung jawab pidana.

Tanggung jawab hukum secara pidana akan dibebankan pada seseorang ketika terbukti memenuhi unsur delik pada sebuah tindak pidana. Beban tanggungjawab secara pidana ini terlihat nyata ketika hukum positif yang memuat ketentuan pidana diterapkan bagi melaka yang terbukti melanggarnya. Hukum positif yang memiliki sanksi tegas adalah hukum positif buatan penguasa negara berupa perundang-undangan dan yurisprudensi.²¹

3) Tanggung jawab administrasi.

Dalam bidang administrasi, maka bentuk tanggung jawab yang dibebankan kepada subyek yang melakukan kesalahan administrasi. Misalnya, dalam bidang kesehatan, maka dokter yang melakukan kesalahan profesional, dapat dicabut izin prakteknya oleh Menetri Kesehatan atau pejabat di bawahnya.²²

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada

²¹ Abdulkadir Muhammad, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.53

²² Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op Cit.* Hal. 210

2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu liability (*the state of being liable*) dan responsibility (*the state or fact being responsible*).

Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung jawab gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggung jawaban politik.²³

Liability menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin. *Liability* didefenisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.

Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati

²³ Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 337.

dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geen bevededheid zonder verantwoordelijkheid; there is no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).

2. Teori Kepastian Hukum

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.²⁴

Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu: a. Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan; b. Kepastian hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

²⁴ Habib Adjie, 2008, *Hukum notaris di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 37.

Pendapat kepastian hukum dalam situasi tertentu diantaranya; a. Tersedianya aturan hukum yang jelas dan jernih, konsisten dan mudah di peroleh, yang diterbitkan oleh kekuasaan Negara. b. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturanaturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. c. Bahwa mayoritas warga pada prinsip menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut. d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum. e. Bahwa keputusan peradilan kongkrit dilaksanakan.

Kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*) yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara Negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dan UndangUndang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya, untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan. Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya berwujud konkrit, persepsi

orang mengenai hukum itu beranekaragam, tergantung dari sudut mana mereka memandang. Kalangan hakim akan memandang hukum itu dari sudut pandang mereka sebagai hakim, kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum dari sudut profesi keilmuan mereka, rakyat kecil akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya.²⁵

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan- raguan (Multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau tidak menimbulkan konflik norma.

Dalam hal notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta notaris. Bila akta notaris telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta notaris tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada (para) pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.

Dengan ketaatannya notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat yang memerlukan alat bukti berupa akta autentik yang

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 158.

mempunyai kepastian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Pada penelitian ini metode penelitian yuridis sosiologis yang digunakan penulis adalah metode penelitian studi kasus. Memberikan ulasan bahwa studi kasus merupakan strategi yang lebih cocok bila pokok pertanyaan suatu penelitian berkenaan dengan *how* atau *why*, bila peneliti hanya memiliki sedikit peluang untuk mengontrol peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki, dan bilamana fokus penelitiannya terletak pada fenomena kontemporer (masa kini) didalam konteks kehidupan nyata.²⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Tipe kajian dalam penelitian ini lebih bersifat deskriptif yang merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status atau gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan.²⁷ Penelitian ini bermaksud untuk menggambarkan data secara jelas tentang objek yang diteliti.

²⁶ Robert K. Yin, 2008 : 1 dalam bukunya yang berjudul *Studi Kasus, Desain & Metode*, Edisi 1, cet 12, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 37

²⁷ Suharsimi Arikunto, 1990, *Manajemen Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 309

3. Jenis dan Sumber Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini penulis mempergunakan dua macam sumber data, yaitu data sekunder dan data primer, data-data tersebut adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara menjawab pertanyaan riset (metode survei) atau penelitian benda (metode observasi).

Kelebihan dari data primer adalah data lebih mencerminkan kebenaran berdasarkan dengan apa yang dilihat dan didengar langsung oleh peneliti sehingga unsur-unsur kebohongan dari sumber yang fenomenal dapat dihindari. Kekurangan dari data primer adalah membutuhkan waktu yang relatif lama serta biaya yang dikeluarkan relatif cukup besar.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperlukan guna melengkapi data primer, diperoleh melalui studi kepustakaan.²⁸ Pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti buku-buku serta sumber bacaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data yang berhasil

²⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hal. 10

diperoleh ini dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis. Data sekunder tersebut meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- c) Kitab Undang undang Hukum Perdata / BW (*Burgerlijke Wetboek*).

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer dalam hal ini teori-teori yang dikemukakan para ahli hukum, berupa buku-buku, literatur, makalah-makalah, artikel ilmiah dan sebagainya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat berupa:

- a) Kamus hukum;
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- c) Kamus Bahasa Inggris;
- d) Ensiklopedi.

Baik sumber data primer maupun sekunder, keduanya diperlukan untuk mendapatkan informasi secara lengkap untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah.²⁹

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Studi pustaka merupakan merupakan teknik pengumpulan data tidak langsung dilakukan dan ditunjukkan pada subjek penelitian, dalam hal-hal data diperoleh dari literature-literatur, jurnal hukum dan peraturan perundang-undangan terkait permasalahan.

b. Observasi

Observasi adalah pengamatan secara langsung, dalam artian mengamati secara langsung obyek yang akan diteliti oleh peneliti untuk mendapatkan data atau fakta yang ada di lapangan.³⁰

c. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam dua orang lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.³¹ Wawancara dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak, yang dikerjakan

²⁹P. Joko Subagyo, 1997, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 109.

³⁰ Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rienka Cipta, Jakarta, hal. 133.

³¹ Cholid Narkubo dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 81.

secara sistematis dan berdasarkan pada tujuan penelitian. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan wawancara bebas terpimpin, pewawancara membawa kerangka pertanyaan untuk disajikan, tetapi cara bagaimana pertanyaan diajukan dan irama diserahkan kebijaksanaan *interview*. Dengan kata lain, penyusun melakukan wawancara terbuka. Metode wawancara terbuka ini adalah metode wawancara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada responden, sehingga mendapatkan data yang sesuai dengan tujuan penelitian.

5. Metode Analisis Data

Dalam menganalisa data menggunakan metode kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan informan secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan menjelaskan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan membahas mengenai tinjauan umum tentang Pelaksanaan, tinjauan umum tentang Akta, tinjauan umum tentang Notaris, Notaris menurut Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang :

- A. Pelaksanaan pembatalan akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum di Kota Surabaya
- B. Implikasi hukum terhadap pembatalan akta notaris di Kota Surabaya
- C. Pembuatan akta notaris jual beli tanah

BAB IV PENUTUP

Sebagai penutup penulis akan menarik kesimpulan dan sebagai hasil akhir penulis akan memberikan saran-saran.

