

**ANALISA YURIDIS KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK
MEMENUHI UNSUR SUBYEKTIF SEBAGAI SYARAT SAHNYA
PERJANJIAN**

TESIS



Oleh :

LITA ARDITA PUTRI WIDYANTORO

NIM : 21302000047

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**ANALISA YURIDIS KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK
MEMENUHI UNSUR SUBYEKTIF SEBAGAI SYARAT SAHNYA
PERJANJIAN**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**ANALISA YURIDIS KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK
MEMENUHI UNSUR SUBYEKTIF SEBAGAI SYARAT SAHNYA
PERJANJIAN**

TESIS

Oleh :

LITA ARDITA PUTRI WIDYANTORO

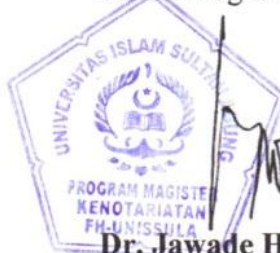
NIM : 21302000047

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing,
Tanggal, 10 Agustus 2022

Dr. Jawade Hafidz.,S.H.,M.H
NIDN. 0620046701

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Jawade Hafidz.,S.H.,M.H
NIDN. 0620046701

**ANALISA YURIDIS KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK
MEMENUHI UNSUR SUBYEKTIF SEBAGAI SYARAT SAHNYA
PERJANJIAN**

TESIS

Oleh:

LITA ARDITA PUTRI WIDYANTORO

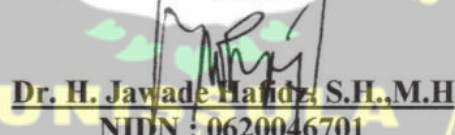
NIM : 21302000047

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal **31 Agustus 2022**
Dan dinyatakan **LULUS**
Tim Penguji
Ketua,



Dr. Andri Winjaya, S.H.,M.H
NIDN : 0620058302
Anggota



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H
NIDN : 0620046701
Anggota



Dr. Dahmarti Hasana, S.H.,M.Kn.
NIDK : 8954100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2)
Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.
NIDN : 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : LITA ARDITA PUTRI WIDYANTORO

NIM : 21302000047

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“ANALISA YURIDIS KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK MEMENUHI UNSUR SUBYEKTIF SEBAGAI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 18 Agustus 2022

Yang menyatakan



Lita Ardita Putri Widyantoro, SH
21302000047

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : LITA ARDITA PUTRI WIDYANTORO

NIM : 21302000047

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa tugas akhir Tesis dengan judul :

“ANALISA YURIDIS KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK MEMENUHI UNSUR SUBYEKTIF SEBAGAI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN”

Dan menyetujuinya menjadi hak untuk Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 18 Agustus 2022

Yang menyatakan



SPULUH RIBU RUPIAH
10000
METERAI TEMPEL
40998AJX973818651

Lita Ardita Putri Widyantoro, SH
21302000047

MOTTO & PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Manusia Hanyalah Ikhtiar dan Berusaha Sebaik Mungkin, Urusan Hasil Serahkan Pada Sang Pencipta Allah SWT dan Hasil Pasti Tidak Mengkhianati Usaha yang Maksimal”

Tidak Ada Kata Terlambat Untuk Berusaha Dan Belajar, Terus Belajar Dan Berusahalah Selagi Sukma Masih di Raga.

PERSEMBAHAN

Penulisan tesis ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku yang selalu memberikan dukungan, semangat, serta doanya kepada penulis.
2. Saudara-saudaraku tercinta yang selalu memberikan support kepada penulis.
3. Sahabat serta rekan-rekan seangkatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu.
4. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirabbil'alamin. Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“ANALISA YURIDIS KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK MEMENUHI UNSUR SUBYEKTIF SEBAGAI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN”** dengan baik.

Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Rasulullah SAW yang mengantarkan manusia dari zaman kegelapan ke zaman yang terang benderang ini. Penyusunan Tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang dibawah bimbingan dari dosen pembimbing serta atas bantuan dari berbagai pihak lain.

Tiada gading yang tak retak andai pun retak jadikanlah sebagai ukiran, begitupun dengan penulisan Tesis ini masih banyak kekurangan yang jauh dari kesempurnaan. Untuk itu melalui kata pengantar ini penulis sangat terbuka menerima kritik saran yang membangun serta penulis harapkan untuk menyempurnakan penulisan ini, sehingga pnulis dapat memperbaikinya.

Tidak lupa penulis sampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas bantuan moril maupun materiil kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan selaku Dekan Fakultas Hukum

Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus selaku dosen pembimbing.

2. Dr. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan.
5. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dengan penuh perhatian dan tanggung jawab sehingga tesis ini dapat selesai.
6. Bapak dan Ibu Tim Penguji yang telah berkenan untuk menguji penulisan tesis ini.
7. Seluruh dosen, staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Kedua orang tua serta keluarga tercinta, atas doa, dukungan, perhatian, kasih sayang, dukungan, nasehat, dan kesabaran yang tiada henti hingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini.
9. Terimakasih untuk teman-teman mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Khususnya Magister Kenotariatan Angkatan 16 yang tidak dapat disebutkan satu persatu terimakasih dan kesan-kesannya selama penulis menimba ilmu.

10. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini, tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua bantuan dan dukungannya.

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih dan maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kata-kata di dalam penulisan tesis ini kurang berkenan bagi pihak-pihak tertentu. Semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca. Sekian dan terimakasih

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 18 Agustus 2022

Lita ardita putri widyantoro SH



ABSTRAK

Akta sepanjang tahun 2010 tercatat 12 perkara sertifikasi rumah telah di tangani Majelis Pengawas notaris, baik pusat maupun daerah. Notaris nakal memang ada namun tak sedikit pua notaris menjadi sasaran pemerasan seperti melakukan pemerasan pada notaris-notaris yang mengurus akta pertanahan. Tidak dapat di pungkiri bahwa oknum-oknum tertentu dapat melakukan hal-hal yang melanggar kode etik profesinya. Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif, yang sumbernya dapat diperoleh dari bahan pustaka dan studi dokumen. Akta notaris yang dapat dibatalkan dan batal demi hukum terjadi karena kesalahan ketika membuat akta tersebut bertentangan dengan Undang-Undang baik disengaja maupun tidak disengaja oleh para pihak yang membuatnya. Hasil penelitiannya akta yang dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut. Perbuatan hukum yang di tuangkan dalam akta notaris dapat dibatalkan jika mengandung cacat yuridis yang disebabkan oleh beberapa hal : ketidakcakapan dalam bertindak dan cacat kehendak atau tidak sepakat dalam membuatnya. Berbeda dengan akta yang dapat dibatalkan karena dalam proses pembuatannya tidak memenuhi unsur subyektif sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUHPerdara. Sebagai subyek hukum manusia tidak terlepas dari hal yang bernama perbuatan hukum dan yang paling sering dilakukan oleh manusia untuk melangsungkan kehidupannya adalah dengan melakukan transaksi. Dalam melakukan transaksi tersebut tidak dapat dari suatu kesepakatan para pihak melalui suatu perjanjian, hanya terkadang orang tidak menyadari akan arti pentingnya suatu perjanjian sehingga tidak jarang permasalahan timbul akibat kurang pemahannya seseorang dalam membuat suatu perjanjian. Perjanjian menurut Pasal 1873 KUHPerdara yaitu persetujuan lebih lanjut yang dibuat dalam suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti diantara para pihak tetapi tidak berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik. Berdasarkan syarat sahnya perjanjian yang berbentuk akta notaris tidak memenuhi dua syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat mereka mengikat dirinya dan suatu sebab yang halal. Akibat hukumnya dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Kata Kunci : Akta Notaris, Unsur Subyektif, Syarat Sah Perjanjian

ABSTRACT

Deep during the year 2010 recorded 12 cases of home certification has been handled by the notary supervisory board, both central and regional. Naughty notaries do exist. However, not a few notaries are targeted for extortion, such as extorting notaries. Who take care of the deed of defense. From some of the cases above, we can see a picture of the live of the notaries. It is undeniable that certain elements can do things that violate the professional code of the ethics. In conducting this research the author uses the research method used is normative juridical library research, the sources of which can be obtained from literature and document studies. Notarial deed that can be canceled and canceled by law occurs because of an error when making the deed contrary to the law either intentionally or unintentionally by the parties who made it. The result of the research deed that can be canceled remains in force and is binding as long as there is no court decision that has permanent legal force that invalidates the deed. Legal acts as outlined in the notarial deed can be canceled, if it contains juridical defects caused by several things: inability to act and defecys in will or disagree in making it. Unlike the deed that can be canceled because in the process of making it does not meet the subjective elements as contained in artivle 1320 paragraph (1) and (2) of the civil code. As legal subjects, humans cannot be separated from things called legal actions and what is most often done by humans to carry out their lives is to make transactions. In carrying out these transactions, it cannot be from an agreement of the parties through an agreement, only sometimes people are not aware of the importance of an agreement so that it is not uncommon for problems to arise due to someone's lack of understanding in making an agreement. Agreement according to article 1873 of the civil code is a further agreement made in a deed of its own which is contrary to the deed of the original, only give evidence but can not apply to those third parties acting in good faith. Based on the validity of the terms of the agreement, the agreement in the from of notarial deed did not meet the two conditions of validity of agreement which they agreed that bind him and a causes that is halal. Legal consequences can be canceled and void.

Key words : *Notarial Deed, Subjektive Element, legal terms of the agreement*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO & PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Konseptual	6
F. Kerangka Teori.....	10
G. Metode Pendekatan.....	15
H. Sistematika Penulisan	18

BAB II	TINJAUAN PUSTAKA	20
A.	Kedudukan Akta Notaris	20
1.	Pengertian Notaris	20
2.	Profesi Notaris	23
3.	Hak dan Kewajiban Notaris.....	25
4.	Larangan Bagi Notaris.....	28
B.	Akta Notaris Menurut Undang-Undang	29
1.	Pengertian Akta Notaris	29
2.	Akta Notaris Sebagai Alat Bukti	31
3.	Syarat Akta Notaris Sebagai Akta Otentik.....	34
4.	Akta Notaris Dapat Dibatalkan	35
5.	Akta Notaris Batal Demi Hukum (<i>Neitgheid Van Recgtswege</i>).....	36
6.	Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Islam	37
BAB III	PEMBAHASAN.....	41
A.	Kedudukan Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Unsur Subyektif Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian Beserta Contoh Aktanya.	41
B.	Akibat Hukum Akta Yang Tidak Memenuhi Unsur Subyektif Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian	64
BAB IV	PENUTUP	69
A.	Kesimpulan.....	69
B.	Saran	70

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Saat ini dalam kehidupan bermasyarakat telah mengalami perkembangan yang cukup pesat, dengan perkembangan yang semakin maju tersebut, kebutuhan masyarakat atas jasa dari Notaris semakin dibutuhkan.

Notaris adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam hal membuat perjanjian-perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat. Perlunya perjanjian-perjanjian tertulis ini dibuat dihadapan seorang notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian digunakan dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Notaris produk akhirnya yaitu akta otentik.

Jabatan notaris timbul di Indonesia karena kebutuhan masyarakat akan adanya alat bukti. Alat bukti yang bersifat autentik yaitu mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang kuat. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan suatu akta otentik, ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat

oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Dari penegasan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang akta autentik, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pertama, akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum. Kedua, akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Ketiga, bahwa akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat, dengan kata lain akta tersebut harus dibuat di wilayah jabatan pejabat yang berwenang tersebut.

Disini jelaslah untuk dapat membuat akta autentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “pejabat umum”.¹ Jadi untuk dapat membuat akta autentik berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut sebagai UUNJN), maka Notaris harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Tanpa adanya kedudukan tersebut, maka Notaris tidak mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Begitu pentingnya fungsi dari akta Notaris tersebut, oleh karena itu untuk menghindari tidak sahnya dari suatu akta, maka lembaga Notaris diatur didalam Peraturan Jabatan Notaris untuk selanjutnya ditulis (PJN),

¹ Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Cet. 2, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta:1993, hlm 43

yang sekarang telah diganti oleh Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris yang disingkat UUJN.

Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh pemerintah, dan pemerintah sebagai organ negara mengangkat notaris bukan semata untuk kepentingan notaris itu sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat luas. jasa yang diberikan oleh notaris terkait erat dengan persoalan trust (kepercayaan antara para pihak) artinya negara.²

Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh Negara untuk membuat akta autentik, sedangkan pengertian Notaris menurut Pasal 1 angka 1 UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

Keberadaan Notaris sebagai pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang ditengah masyarakat saat ini sangatlah dibutuhkan. Masyarakat memerlukan seorang Notaris yang keterangannya dapat dipercaya, yang tanda tangan dan stempelnya memberi jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang

² R.A. Emma Nurita, *Cyber Notary Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, (Bandung, PT. Refika Aditama, 2012), hlm, 2.

tidak ada cacatnya, segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar.³

Dalam mengemban tugasnya sebagai seorang pejabat umum, Notaris dituntut untuk bersikap jujur, saksama, mandiri tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, sesuai dengan yang diamanatkan dalam UUJN. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris juga harus menerapkan prinsip kehati-hatian khususnya dalam pembuatan akta autentik, sehingga tidak terjadi suatu hal yang tidak diinginkan seperti adanya permasalahan hukum terhadap akta yang Notaris buat di kemudian hari.

Dalam menjalankan jabatannya seorang Notaris harus tunduk dan patuh terhadap peraturan-peraturan terkait dengan pelaksanaan jabatannya yaitu terhadap UUJN, dan Kode Etik Notaris, serta harus memenuhi ketentuan mengenai kewajiban-kewajiban dan memperhatikan larangan-larangan yang diatur dalam UUJN tersebut kesalahan di dalam membuat akta notaris, baik itu disebabkan karena ketidakjujuran notaris itu sendiri atau para pihak yang menghadap.

Pemberian kepercayaan kepada notaris dapat dikatakan bahwa seorang notaris tersebut mau tidak mau telah dapat dikatakan memikul pula tanggung jawab atasnya. Tanggung jawab ini dapat berupa tanggung jawab secara hukum maupun moral.

³ Pratis Widyalestari, "Akibat Hukum Notaris Jabatan Sebagai Arbiter Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris", Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hlm 3.

Berdasarkan penjabaran tersebut, akan diteliti dan mengkaji tentang bagaimana dan apa saja tanggung jawab notaris dan akibat hukumnya terhadap kebatalan akta notaris, untuk itu penulis akan mengambil judul tesis yaitu: **“ANALISA YURIDIS KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK MEMENUHI UNSUR SUBYEKTIF SEBAGAI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka permasalahan pokok yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan akta notaris yang tidak memenuhi unsur subyektif sebagai syarat sahnya perjanjian dan Bagaimana contoh aktanya?
2. Bagaimana akibat hukum akta yang tidak memenuhi unsur subyektif sebagai syarat sahnya perjanjian?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan akta notaris yang tidak memenuhi unsur subyektif sebagai syarat sahnya perjanjian dan Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum akta yang tidak memenuhi unsur subyektif sebagai syarat sahnya perjanjian.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis diharapkan dapat memberikan manfaat pengembangan pengetahuan ilmu hukum, khususnya juga bagi pihak-pihak yang berkepentingan berkenaan dengan kedudukan akta notaris yang tidak memenuhi unsur subyektif dan penjelasan peran dan akibat hukum akta notaris sebagai syarat sahnya perjanjian.
2. Secara praktis penlitain ini diharapkan dapat memberikan suatu pandangan hak secara langsung maupun tidak langsung bagi seluruh masyarakat yang membutuhkan suatu informasi hukum dan atau pihak-pihak terkait dalam penyelesaian permasalahan berkaitan dengan akta notaris serta memberikan informasi yang bermanfaat, baik berupa masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan berkenaan dengan kedudukan akta notaris yang dapat tidak memenuhi unsur subyektif dan penjelasan peran dan akibat hukum akta notaris sebagai syarat sahnya perjanjian.

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.⁴ Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka berfikir guna dasar suatu penelitian.⁵

⁴ Sumandi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta, Raja Grafindo, 1998), hlm, 307.

⁵ Soejono Soekamto dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta, PT. Raja Gradindo Persada, 1995), hlm. 7.

Adapun konsep-konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kedudukan Akta

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum merupakan organ negara yang mendapatkan pelimpahan kewenangan oleh negara dalam rangka pemberian pelayanan umum kepada masyarakat umum dibidang keperdataan, khususnya dalam pembuatan akta dan legilasi akta. Akta adalah surat yang sengaja dibuat sebagai alat bukti, berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum dibidang keperdataan yang dilakukan oleh para pihak. Para pihak tersebut adalah orang yang memerlukan jasa notaris.

2. Jenis Akta

a. Akta Otentik

Akta yang dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan baik dengan ataupun tanpa bantuan yang berkepentingan untuk dicatat didalamnya “surat yang sejak semula dengan sengaja resmi dibuat untuk pembuktian jika terjadi sengketa dikemudian hari”. Pasal 186 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa “ akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.”

b. Akta Dibawah Tangan

Akta yang hanya dibuat antara para pihak tanpa disaksikan atau perantara pejabat yang berwenang yaitu notaris.⁶

3. Akta Notaris

Akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu. Ketentuan mengenai kewenangan notaris untuk membuat akta autentik diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 (UUJN). Pasal 1 UUJN disebutkan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UU ini atau berdasarkan UU lainnya. Frasa “ditempat dimana akta dibuat” dalam Pasal 1868 KUHPperdata, berhbungan dengan tempat kedudukan notaris, bahwa notaris mempunyai kedudukan diwilayah kabupaten atau kota (Pasal 18 Ayat (1) UUJN).

Wilayah jabatan notaris meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 18 Ayat (2) UUJN). Akta notaris atau akta notarial dalam Pasal 1 angka 7 UUJN, dimaknai sebagai akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini. Bahwa dalam jabatannya notaris berwenang membuat akta autentik.⁷

4. Notaris

⁶ Jonaedi Efendi, Ismu Gunadi Widodo, *Kamus Istilah Hukum Populer*, (Jakarta, Prenamedia Group, 2016), hlm. 52.

⁷ *Ibid.*

Notaris menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.⁸

5. Unsur Subyektif

Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut “DAPAT DIBATALKAN”. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjian sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak diabatalkan (oleh Hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

6. Syarat Sahnya Perjanjian

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara :

“ perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. “

Perjanjian atau persetujuan yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdara hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari

⁸ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung, PT. Refika Aditama, 2015), hlm. 243.

semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.⁹

F. Kerangka Teori

1. Teori Kewenangan

Istilah teori kewenangan berasal dari terjemahan Bahasa Inggris yaitu *authority of theory*, istilah yang digunakan dalam Bahasa Belanda yaitu *theorie van het gezag*, sedangkan dalam Bahasa jermannya yaitu *theorie der autoritat*. Teori kewenangan berasal dari dua suku kata, yaitu teori dan kewenangan. Sebelum dijelaskan tentang teori kewenangan berikut ini disajikan konsep teoretis tentang kewenangan. H.D. Stoud, seperti dikutip Ridwan HR, menyajikan pengertian tentang kewenangan. Kewenangan adalah:

“Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik”¹⁰

Ada dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan yang disajikan oleh H.D. Stoud, yaitu:

- 1) Adanya aturan-aturan hukum
- 2) Sifat hubungan hukum

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan

⁹ Komar Andasmita. *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*. Cet. 2. (Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat. 1990), h. 430.

¹⁰ Salim HS, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada penelitian tesis dan disertasi*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, h.259.

perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun ataupun yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian yang berkaitan dengan hukum. Hubungan hukum nya ada yang yang bersifat privat dan publik.

Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya hukum privat. Indroharto mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut meliputi:¹¹

1) Kewenangan Atributif

Kewenangan atributif lazimnya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar. Istilah lain untuk kewenangan distributif adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dapat dibagi-bagikan kepada siapapun. Dalam kewenangan atributif, pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan tersebut yang tertera dalam peraturan dasarnya. Adapun mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat ataupun pada badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

¹¹ Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Bayumedia Publising, Malang, hal. 77-79.

2) 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 bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas. Setiap saat pemberi kewenangan dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan tersebut.

3) Kewenangan Delegatif

Kewenangan delegatif merupakan kewenangan yang bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan. Berbeda dengan kewenangan mandat, dalam kewenangan delegatif, tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi limpahan wewenang tersebut atau beralih pada delegataris. Dengan begitu, pemberi limpahan wewenang tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas *contrarius actus*. Oleh sebab itu, dalam kewenangan delegatif peraturan dasar berupa peraturan perundang-undangan merupakan dasar pijakan yang menyebabkan lahirnya kewenangan delegatif tersebut. Tanpa adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur pelimpahan wewenang tersebut, maka tidak terdapat kewenangan delegasi.

Pendapat beberapa sarjana lainnya yang mengemukakan bahwa kewenangan yang diperoleh secara atribusi itu sebagai penciptaan

kewenangan (baru) oleh pembentuk wet (wetgever) yang diberikan kepada suatu organ negara, baik yang sudah ada maupun yang baru dibentuk untuk itu.

Menurut teori kewenangan dari H.D. Van Wijk/Willem Konijnenbelt dapat dirumuskan sebagai berikut :

- 1) *Attributie* : *toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*; (pemberian izin/wewenang oleh pemerintah kepada pejabat administrasi Negara)
- 2) *Delegatie* : *overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander*; (pelimpahan wewenang dari satu badan ke yang lain)
- 3) *Mandaat* : *een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*. (tidak adanya suatu pelimpahan wewenang dari Badan atau pejabat yang satu kepada yang pejabat lain).

Beberapa batasan terhadap kewenangan tersebut adalah:

- 1) Sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan dengan undang-undang.
- 2) Sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- 3) Sepanjang mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Teori kewenangan ini digunakan untuk membahas dan menganalisis masalah tentang kewenangan notaris dalam memberikan jasanya kepada para pihak perihal pembuatan akta otentik.

2. Teori Kepastian Hukum

Jaminan bahwa hukum dijalankan bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena kekuasaan negara.
- 2) Instansi penguasa menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpikuk menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.¹²

¹² Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta.

G. Metode Pendekatan

1. Metode Pendekatan

Metode adalah proses dasar mengenai tata cara mencari jalan keluar suatu permasalahan, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara seksama terhadap suatu tanda-tanda guna memperoleh suatu pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai dasar tatacara untuk mencari jalan keluar masalah yang ada di dalam menjalankan penelitian.¹³ Metode penelitian merupakan kegiatan guna memperoleh data yang sebenarnya dan dapat di pertanggungjawabkan dengan cara menguraikan kegiatan pengumpulan dan analisa data secara terperinci. Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normative, yang sumbernya dapat diperoleh dari bahan pustaka dan studi dokumen. Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan data sekunder, yang antara lain dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen resmi, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan seterusnya¹⁴. Namun apabila peneliti tersebut masih kurang, peneliti dapat mengadakan wawancara kepada narasumber atau informan untuk menambah informasi untuk penelitian ini.¹⁵

2. Spesifikasi Penelitian

¹³ Soejono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm, 6.

¹⁴ Soejono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm 12.

¹⁵ Sri Mamuji et, al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, cet. 1*, (Jakarta, Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm, 22.

Penulis melakukan penelitian secara diskriptif analisis yang bertujuan mengurai fakta untuk memperoleh gambaran umum, tentang permasalahan yang ada, menelaah dan mengkaji fakta hukum untuk mengetahui bagaimana permasalahan akta-akta notaris yang dapat dibatalkan sehingga tidak memenuhi unsur subyektif sebagai syarat sahnya perjanjian menurut hukum.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis data sekunder, yaitu sebagai berikut :

a. Data Sekunder

Pada penelitian yuridis normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian, digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, buku-buku, sampai pada dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.

Data sekunder dibidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi :

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yang dipergunakan antara lain :
 - a) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / BW (*Burgerlijke Wetboek*).

- c) Undang-Undang Dasar 1945.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer adalah :
 - a) Buku tentang Jabatan Notaris
 - b) Basil karya ilmiah para sarjana
 - c) Basil hasil penelitian
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipergunakan dalam hal ini ialah kamus.

4. Teknik Pengumpulan Data

Cara pengumpulan data akan di lakukan melalui :

- a) Studi Kepustakaan

Dengan mengumpulkan bahan tentang suatu masalah dari berbagai sumber, baik dari buku majalah, internet, peraturan perundang-undangan maupun peraturan pemerintah, dengan memahami isi kandungan serta mempelajarinya dan mengutip, serta dituangkan dalam analisis suatu permasalahan tersebut.

5. Teknik Analisis Data

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat evaluatif, karena menguji pokok masalah

penelitian. Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer sebagai data penunjang.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Dengan demikian bentuk penelitian ini akan berbentuk evaluatif analitis.

H. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 4 bab yaitu :

BAB I. PENDAHULUAN : terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA : Terdiri dari Tinjauan Umum Kedudukan Akta Notaris, Tinjauan Umum Notaris, Tinjauan Umum Akibat umum, Tinjauan Umum Syarat Sahnya Perjanjian.

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN : Pada bab ini akan dipaparkan analisis dan hasil penelitian yang diperoleh penulis dengan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, bab ini terdiri dari dua pembahasan antara lain Kedudukan Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Unsur Subyektif Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian dan Peran dan Kewenangan Notaris Ketika Menjupai Akta

Notaris yang Tidak Memenuhi Unsur Subyektif Sebagai Syarat Sah Perjanjian.

BAB IV. PENUTUP : Bab ini merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dan saran-saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kedudukan Akta Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris, yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. Secara yuridis, pengertian notaris tercantum dalam peraturan perundang-undangan berikut ini.

- 1) Pasal 1 Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*) telah dirumuskan pengertian Notaris. Pasal 1 berbunyi :

“Para Notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan yang untuk itu diperintahkan oleh suatu Undang-Undang umum atau yang dikehendaki oleh orang-orang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan otentik menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta dan mengeluarkan grosse, salinan dan kutipannya, semua itu sejauh pembuatan akta

tersebut oleh suatu Undang-Undang umum tidak juga di tugaskan atau di serahkan kepada pejabat-pejabat atau orang lain.”

Ada dua hal yang terantum dalam pasal ini yaitu :

- a) Kedudukan Notaris
- b) Kewenangannya.

Kedudukan Notaris dalam Pasal 1 Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*) yaitu sebagai Pejabat Umum. Pejabat Umum yaitu orang yang memegang jabatan untuk mengurus kepentingan orang banyak.

Kewenangan notaris dalam ketentuan ini yaitu untuk :

- a) Membuat akta autentik,
 - b) Akta-akta yang dikehendaki oleh orang-orang berkepentingan.
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris adalah :

“Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.”¹⁶

Sejarah notaris di Indonesia dimulai pada abad ke-17, Melchior Kerchem diangkat sebagai notaris pertama di Indonesia yang di tugaskan menjalankan tugas pekerjaannya sesuai sumpah setia yang

¹⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, (Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2016), hlm 34.

diucapkannya yaitu dengan kewajiban untuk mendaftarkan semua akta yang dibuatnya, kemudian setelah pengangkatan pertama jumlah notaris bertambah.¹⁷ Masuknya Lembaga notariat di Indonesia diawali dari sejarah Lembaga notariat itu sendiri, berasal dari negara eropa, khususnya negara Belanda. Sejak notaris yang pertama kali diangkat sampai dengan tahun 1822, Lembaga notariat diatur dengan 2 perturan yaitu pada tahun 1625 dan 1754 dan selalu mengalami perubahan sesuai dengan kebutuhan pada masa itu. Tahun 1860 Pemerintah Belanda merubah peraturan-peraturan yang lama dengan Peraturan Jabatan Notaris (PjN) dikenal dengan *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* yang berlaku pada 1 Juli 1860.¹⁸

Peraturan Jabatan Notaris menurut istilah Bahasa Belanda *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat umum. *Ambtenare* menurut kamus hukum berarti pejabat, dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan public. Pejabat umum berarti pejabat yang disehari tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan public.¹⁹

Aturan hukum sebagaimana tersebut atas, notaris tidak memberikan batasan mengenai pejabat umum karena pada masa sekarang bukan hanya notaris yang diberikan kualifikasi sebagai pejabat umum tetapi PPAT dan Pejabat Lelang juga diberikan kualifikasi. Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum bertolak belakang dengan

¹⁷ R. Soegondo Notodisojo, Op., Cit, hlm 22.

¹⁸ *Staatblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia.

¹⁹ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm 35

makna dari pejabat umum itu sendiri. seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan dan Pejabat Lelang hanya untuk lelang saja.²⁰

Notaris memiliki peran dalam aktivitas menjalankan profesi hukum yang tidak dapat dilepaskan dari persoalan-persoalan mendasar yang berkaitan dengan fungsi serta peranan hukum itu sendiri, bahwa hukum diartikan sebagai kaidah yang mengatur segala kehidupan masyarakat. Lembaga notariat merupakan Lembaga yang ada dalam masyarakat dan timbul karena adanya kebutuhan anggota masyarakat yang melakukan suatu perbuatan hukum yang mengendaki adanya suatu alat bukti tertulis apabila ada sengketa supaya dapat dijadikan bukti yang kuat dipengadilan.²¹

Notaris mendapat kuasa dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham) untuk menyelesaikan dan mengesahkan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya. Apa yang diperjanjikan dan dinyatakan dalam akta itu benar, seperti apa yang diperjanjikan oleh para pihak seperti yang dilihat, didengar oleh notaris terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir sebagai penghadap dan tempat akta itu dibuat.

2. Profesi Notaris

Profesi notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang

²⁰ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT indonesia (Kumpulan Tulisan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm 16-17

²¹ Liliana Tedjosaputro, Op., Cit, hlm 84

berat melayani kepentingan umum. Inti dari tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara para pihak yang meminta jasa notaris.

Profesi notaris merupakan pekerjaan yang unik. Undang-Undang membebaskan kewenangan kepada notaris selaku pejabat umum untuk membuat suatu dokumen berupa akta notaris di bidang hukum perdata. Oleh karena itu menjalankan sebagian kekuasaan Negara, maka notaris dianggap sebagai bagian dari penguasa. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sendiri termasuk rubrik Undang-Undang organik dan materi yang diaturnya termasuk dalam bidang hukum public sehingga ketentuan yang terdapat di dalamnya adalah sebagian besar peraturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Jabatan atau kewenangan public ini merupakan dasar dari pekerjaan notaris yang bidangnya berada di dalam konteks hukum privat. Notaris mempunyai peran yang sangat unik. Bagi masyarakat, Notaris muncul sebagai sosok yang mempunyai kewenangan public, penyuluh dan pemberi nasihat. Jabatan notaris mempunyai dua ciri dan sifat yang esentiil, yaitu ketidakmemihakan (*impartiality*) dan kemandirian atau ketidaktergantungan (*independency*) di dalam memberikan bantuan kepada para kliennya. Merupakan credo atau suatu keyakinan bahwa kedua ciri tersebut melekat pada dan identic dengan perilaku notaris di dalam menjalankan jabatannya.

Pekerjaan dan fungsi notaris adalah sebuah aransemen yang pada pandangan pertama terlihat adanya suatu peran ganda. Kedudukan sebagai pejabat umum memberikan suatu tekanan terhadap suatu pelayanan public yang dengan perkembangan dan perubahan zaman, jabatan notaris mengalami perubahan baik terhadap kewenangan, luas pekerjaan maupun tanggung jawabnya. di lain pihak, notaris menjalankan profesinya yang hasil perolehannya adalah untuk diri sendiri. Masalah global yang dihadapi dunia, seperti revolusi teknologi ekonomi, perdagangan investasi kekompetisi dan e-commerce membawa dampak pada pelayanan hukum kepada notaris. Dengan sendirinya tuntutan atas pelayanan jasa notaris pun mengalami perubahan. Selain perusahaan notaris pun mengalami dilemma yaitu notaris berada diantara negara, masyarakat, dan pasar.

Walaupun hingga kini jabata notaris pada hakikatnya masih menggunakan model dan pola notariat pada permulaan abad ke 19, sesuai dengan tuntutan zaman notaris harus pula menjadi pelopor di bidang pelayanan hukum kepada masyarakat di era globalisasi.²²

3. Hak dan Kewajiban Notaris

Dalam Bahasa Inggris disebut dengan *rights and obligations of a notary*, sedang kan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *rechten en plichten van notarissen*, diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30

²² Harlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2013), hlm 219.

Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Hak atau *right* (Bahasa Inggris) *recht* (Bahasa Belanda) atau *richting* (Bahasa Jerman) di konsepkan sebagai :

“Kewenangan atau kekuasaan dari orang atau badan hukum untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu.”

Kekuatan atau *power* atau *authority* (Bahasa Inggris), atau *vermogen* (Bahasa Belanda), *leistung* (Bahasa Jerman), merupakan:

“Kemampuan atau kewenangan dari seseorang atau badan hukum untuk mengurus sesuatu atau menentukan sesuatu”.

Kewajiban atau disebut juga dengan *duty* atau *obligation* atau *responsibility* (Bahasa Inggris) atau *verplichting* (belanda) di konsepkan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum atau notaris didalam melaksanakan kewenangannya. Hak dan kewajiban itu meliputi :

- 1) Bertindak amanah, 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.
- 3) Meletakkan suat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta,
- 4) Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta,

- 5) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya,
- 6) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan kecuali undang-undang menentukan lain,
- 7) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, maka akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku,
- 8) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga,
- 9) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan,
- 10) Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang hukum dalam waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya,
- 11) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan,

- 12) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya di tulis nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan,
- 13) Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 orang saksi, atau 4 orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan dan ditangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris,
- 14) Menerima magang calon notaris, dan
- 15) Kewajiban menyimpan minuta akta.

4. Larangan Bagi Notaris

Dalam Bahasa Inggris disebut dengan *prohibition for notary*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *verbod voor notaris* merupakan aturan yang memerintahkan kepada notaris untuk tidak melakukan sesuatu yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Larangan bagi notaris telah ditentukan dalam Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang meliputi :

- 1) Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya
- 2) Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah
- 3) Merangkap sebagai pegawai negeri
- 4) Merangkap jabatan sebagai pejabat negara

- 5) Merangkap sebagai advokat
- 6) Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta
- 7) Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat lelang kelas II di luar tempat kedudukan notaris
- 8) Menjadi notaris pengganti
- 9) Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Bagi notaris yang melanggar larangan itu, maka dikenakan sanksi. Sanksinya berupa:

- 1) Peringatan tertulis
- 2) Pemberhentian sementara
- 3) Pemberhentian dengan hormat
- 4) Pemberhentian dengan tidak hormat.²³

B. Akta Notaris Menurut Undang-Undang

1. Pengertian Akta Notaris

Akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang di tetapkan dalam Undang-Undang ini. Ada 2 jenis/golongan akta notaris, yaitu :

²³ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, (Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2016), hlm 45.

- a. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris, bisa disebut dengan istilah Akta Relas atau Berita Acara.
- b. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris bisa disebut dengan istilah Akta Pihak atau Akta Partij.

Akta-akta tersebut dibuat atas dasar permintaan para pihak/penghadap tanpa adanya permintaan para pihak, sudah tentu akta tersebut tidak akan dibuat oleh notaris. Akta Relas akta yang dibuat oleh notaris atas permintaan para pihak agar notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta notaris. Dalam Akta Relas ini notaris menulis atau mencatat semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak. dan Akta Pihak adalah akta yang dibuat dihadapan notaris atas permintaan para pihak, notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak dihadapan notaris, pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh notaris dituangkan ke dalam akta notaris. Dalam membuat akta-akta tersebut notaris berwenang memberikan penyuluhan (Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN) ataupun saran hukum kepada para pihak tersebut. Ketika saran-saran tersebut diterima atau disetujui oleh para pihak kemudian dituangkan ke dalam akta, maka saran-saran tersebut harus dinilai sebagai pernyataan atau keterangan para pihak sendiri. Akta-akta yang dibuat

oleh ataupun dihadapan notaris tersebut harus menurut bentuk yang sudah ditetapkan, dalam hal ini berdasarkan Pasal 38 UUJN dan tata cara yang sudah ditetapkan, dalam hal ini berdasarkan Pasal 39-53 UUJN.²⁴

2. Akta Notaris Sebagai Alat Bukti

Dalam Hukum (acara) Perdata alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri dari :

- a. Bukti tulisan
- b. Bukti dengan saksi-saksi
- c. Persangkaan-persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan. Tulisan otentik berupa akta otentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah di tentukan oleh undang-undang dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat. Akta otentik tidak saja dapat dibuat oleh notaris tapi juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil. Tulisan dibawah tangan atau disebut dengan akta dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat Umum

²⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama,2018), hlm 46.

yang berwenang, baik akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali, atau pengampu, agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*) tanpa perlu ada permintaan dari para pihak dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun. Misalnya jika suatu perjanjian wajib dibuat dengan akta notaris tapi ternyata tidak dilakukan, maka perbuatan hukum atau perjanjian tersebut batal demi hukum.

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta notaris, syarat subjektif dicantumkan di Awal Akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam Badan Akta sebagai Isi Akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 BW mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta terutama syarat para pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subjektif maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif maka akta tersebut batal demi hukum. Oleh karena Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN telah menentukan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif bagian dari badan akta, maka timbul kerancuan antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh badan akta termasuk membatalkan syarat objektif. Syarat subjektif ditempatkan sebagai bagian dari awal akta dengan alasan meskipun syarat subjektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu. Maka isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi maka akta dianggap tidak pernah ada.

3. Syarat Akta Notaris Sebagai Akta Otentik

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh noatris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dala UUJN, hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik yaitu :

- a. di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undan (bentuknya baku)
- b. dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.

Pasal 1868 BW merupakan sumber untuk otentitas akta notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris dengan syarat-syarat berikut :

- a. Akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten overstaan) sebagai Pejabat Umum
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- c. Pejabat Umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Menurut C.A Kraan akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Suatu tllisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijaikan bukti atau suatu bukti keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang, tulisan tersebut turut ditandatangani

oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya dianggap berasal dari pejabat yang berwenang
- c. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya data dimana dapat diketahui hal-hal tersebut).
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- e. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum dalam bidang hukum privat.²⁵

4. Akta Notaris Dapat Dibatalkan

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris dapat dibatalkan oleh pihak yang mempunyai kepentingan untuk itu, hal ini dikarenakan akta yang dibuat dengan tidak terpenuhinya unsur subjektif para penghadap sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai kesepakatan untuk mengikat dirinya (*de toet-semmingvan*

²⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2018), hlm 127.

degenen diezich verbiden) dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenisaan te gaan*).²⁶

5. Akta Notaris Batal Demi Hukum (*Neitgheid Van Recgtswege*)

Berbeda dengan akta yang dapat dibatalkan karena dalam proses pembuatannya tidak memenuhi unsur subjektif sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 ayat 1 dan 2 KUHPerdara. Akta yang batal demi hukum terjadi karena mekanisme pembuatannya melanggar substansi UUJN mengenai kewenangan notaris dalam membuat akta otentik dan Pasal 1320 ayat 3 dan 4 KUHPerdara yang merupakan syarat objektif dalam melakukan suatu perjanjian yaitu mengenai suatu hal tertentu dan sebab atau kausa yang diperbolehkan.

Akta notaris yang batal demi hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor hal ini dikarenakan akta yang dibuat dengan melanggar dan tidak terpenuhinya :

- a. Unsur lahiriah akta otentik (*uitwedige berwijskracht*)
- b. Unsur formal akta otentik (*formale berwijskracht*)
- c. Unsur materil. (*materiele berwijskracht*)
- d. Unsur Pasal 1320 ayat 3 KUHPerdara (*een ondewerp*)
- e. Unsur Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdara tentang kuasa yang diperbolehkan. (*een geoorlofde oorzaak*)

Memperhatikan pelanggaran dalam mekanisme pembuatan akta otentik oleh notaris tentang tidak terpenuhinya unsur lahiriah, formal,

²⁶ M. Lutfhan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta, UII Press, 2017), hlm 98.

materiil dan pelanggaran atas Pasal 1320 ayat 3 KUHPperdata tentunya sudah sangat jelas bahwa pelaksanaan atas hak dan kewajiban dalam akta tersebut tidak boleh dilaksanakan karena bertentangan dengan hukum dengan maka akta-akta seperti itu harus di cegah pelaksanaanya:

- a. Tidak terpenuhinya Unsur lahiriah akta otentik (*uitwedige berwijskracht*)
- b. Tidak terpenuhinya Unsur formal akta otentik (*formale berwijskracht*)
- c. Tidak terpenuhinya Unsur materil akta otentik. (*materiele berwijskracht*)
- d. Tidak terpenuhinya Unsur Pasal 1320 ayat 3 KUHPperdata (*een ondewerp*)
- e. Tidak terpenuhinya Unsur Pasal 1320 ayat 4 KUHPperdata tentang kuasa yang diperbolehkan. (*een geoorlofde oorzaak*)

6. Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Islam

Akad Akad adalah pertemuan ijab dan kabul antara kedua belah pihak yang berimplikasi hukum terhadap objek akad, dan dasar hukum akad itu sendiri adalah QS al-Maidah ayat 1 sebagai berikut :

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ
إِلَّا مَا يَتَلْنٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنْ لَّهِ يَحْكُمُ مَا
يُرِيدُ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak

menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.(QS. Al Maidah : 1)

Secara prinsip konsep akad dalam fiqih muamalah dengan konsep perjanjian dalam KUH Perdata dapat di gambarkan senagai berikut :

Syarat Sahnya Akad dalam Hukum Islam		Syarat Sahnya Akad dalam KUHPPerdata di Indonesia (Pasal 1320)
1.	Para Pihak - Tamyiz - Terbilang Pihak	Kecakapan
2.	Pernyataan Kehendak - Sesuainya Ijab dan Kabul (Kata Sepakat) - Kesatuan Majelis	Kata Sepakat
3.	Objek Akad - Dapat ditransaksikan - Dapat diserahkan - Dapat ditentukan	Objek Akad
4.	Tujuan Akad - Tidak bertentangan dengan nas (Qur'an dan al-Hadits)	Kausa yang halal

a. Syarat sah yang subyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata :

Disebut dengan syarat subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian. Konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif ini adalah bahwa kontrak tersebut “dapat dibatalkan” atau “dimintakan batal” oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Apabila tindakan pembatalan tersebut tidak dilakukan, maka kontrak tetap terjadi dan harus dilaksanakan seperti suatu kontrak yang sah.

b. Adanya kesepakatan kehendak (*Consensus, Agreement*)

Dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap sah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut. 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 kesepakatan sehingga memungkinkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut. Cacat kehendak/cacat kesepakatan dapat terjadi karena hal-hal diantaranya yaitu:

- 1) Paksaan (dwang, duress);
- 2) Penipuan (bedrog, fraud);
- 3) Kekhilafan/kesesatan;
- 4) Penyalahgunaan keadaan.²⁷

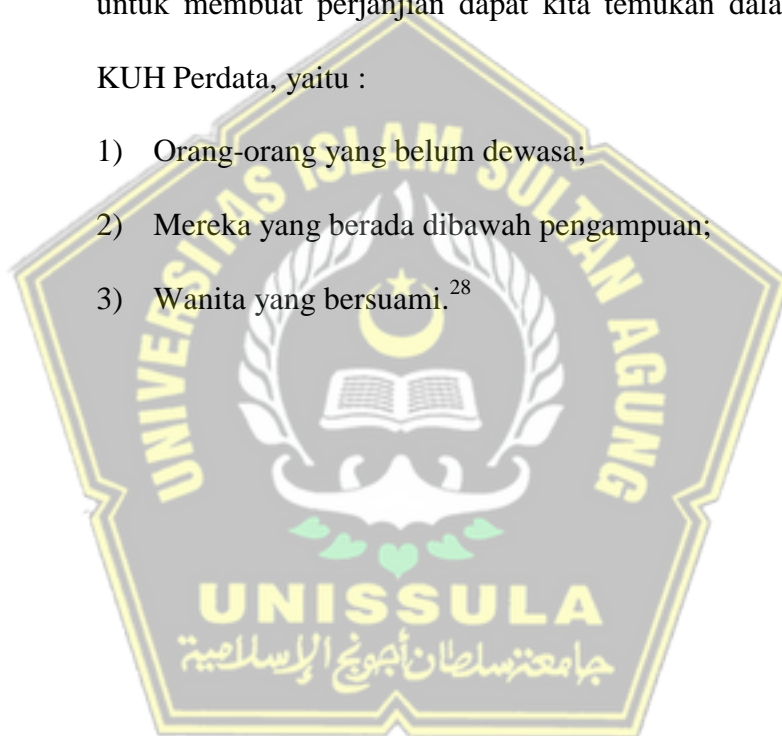
Sebagaimana pada pasal 1321 dan pasal 1449 KUH Perdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan sehingga menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.

c. Wewenang/Kecakapan berbuat menurut hukum (*Capacity*)

²⁷ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm 17

Syarat wewenang berbuat maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat kontrak tersebut. Sebagaimana pada pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam pasal 1330 KUH Perdata, yaitu :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang berada dibawah pengampuan;
- 3) Wanita yang bersuami.²⁸



²⁸ Ketentuan ini di hapus dengan berlakunya Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Karena Pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Kedudukan Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Unsur Subyektif Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian Beserta Contoh Aktanya.

Hukum pembuktian diperlukan demi terciptanya kepastian hukum disamping itu hukum pembuktian juga diperlukan untuk mencegah timbulnya perbuatan main hakim sendiri diantara pihak yang saling berperkar, khususnya dalam mempertahankan kebenaran atas hak yang dimilikinya dipengadilan. Oleh sebab itu pembuktian ini merupakan bagian yang sangat penting dalam pemeriksaan perkara dipengadilan²⁹

Pembuktian dalam perkara perdata bertujuan untuk tercapainya kebenaran formal lai halnya dengan pembuktian dalam perkara pidana adalah dengan tercapainya kebenaran materiil. Pembuktian perkara perdata mengenal alat – alat pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- a. Bukti tertulis
- b. Bukti saksi
- c. Persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah

Tulisan yang dibuat secara khusus yang dibuat sedemikian rupa agar menjadi suatu alat bukti yang sah dan akurat disebut sebagai akta (acte).

²⁹ Dedy Pramono, Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia, *Lex Jurnalica, Volume 12 nomor 3, Desember 2015*, hlm. 250

Akta adalah tulisan khusus yang dibuat agar menjadi suatu alat bukti tertulis. ³⁰A.Pitlo mengartikan akta itu sebagai surat – surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk kepentingan siapa surat itu dibuat. ³¹

Pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengatur mengenai pengertian akta otentik yaitu : “Suatu akta otentik, adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”. Berkaitan tentang pengertian akta otentik tersebut dijelaskan lebih lanjut oleh Pasal 1870 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata bahwa suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Jika sesuatu akta hendak memperoleh status otentisiteit, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut pasal 1868 KUHPerdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut: ³²

- a. Akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum dan oleh karenanya dalam hubungannya dengan akta - akta notaris mengenai perbuatan perjanjian dan ketetapan.

³⁰ Komar Andasasmita, *Notaris I*, Sumur Bandung, 1981, hlm 47

³¹ A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Intermedia, Jakarta, 1986, hlm 52

³² Missariyani, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata*, Legal Opinion, Vol. 4 No. 4, 2016, hlm 8

- b. Akta harus dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, dengan demikian apabila tidak sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang – Undang dapat diancam kehilangan keotentikannya.

Pengertian akta juga diartikan oleh Pasal 165 HIR yaitu, “Surat (akta) yang sah, ialah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak darinya, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat akta tersebut.”

Dalam perkara perdata, alat bukti yang berbentuk tulisan itu merupakan alat bukti yang diutamakan atau merupakan alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat-alat bukti lainnya. Dalam pengertian sederhana bukti tertulis atau surat adalah alat bukti yang berupa tulisan yang berisi keterangan tertentu tentang suatu peristiwa, keadaan atau hal-hal tertentu dan ditandatangani. Bukti tertulis atau surat ini lazim juga disebut dengan akta.³³

Akta otentik mengenal asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti suatu akta yang tampak lahirnya sebagai akta serta memenuhi syarat - syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai

³³ Achiel Suyanto, *Kemahiran Hukum Acara Perdata*, Paper Pendidikan Khusus Profesi Advokad, Universitas Islam Indonesia, 2007, hlm 6

akta otentik, hal ini berarti tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Jika ada yang menyangkal maka beban pembuktian terletak pada pihak yang menyangkal akta tersebut, ini berbeda halnya dengan akta dibawah tangan dimana jika disangkal maka yang harus membuktikan kebenarannya adalah pihak yang mengajukan akta dibawah tangan tersebut, ketentuan ini terikat pada ketentuan khusus yang diatur dalam Pasal 138 HIR, 164 Rbg dan 148 Rv. Dari penjelasan itu nyatalah bahwa akta otentik jika dijadikan alat bukti dalam suatu pemeriksaan perkara perdata cukup mampu untuk memenangkan pihak yang memilikinya jika tidak terbukti sebaliknya.³⁴

Implikasi Hukum Mengenai Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu :

1. Akta Notaris Menurut Perundang-Undangan

Ada beberapa hal yang dapat dijadikan dasar untuk membangun struktur akta notaris, antara lain:

- a. Latar belakang yang akan di perjanjikan
- b. Identifikasi para pihak (subjek hukum)
- c. Identifikasi objek yang akan diperjanjikan
- d. Membuat kerangka akta
- e. Merumuskan substansi akta :

1) Kedudukan para pihak

³⁴ Tri Yanty Sukanty Arkiang, *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana*, Keadilan Progresif, Vol. 2 No. 2, September 2011, hlm 200

- 2) Batasan-batasan menurut aturan hukum
- 3) Hal-hal yang dibatasi dalam pelaksanaannya
- 4) Pilihan hukum dan pilihan pengadilan
- 5) Klausula penyelesaian sengketa
- 6) Kaitannya dengan akta yang lain (jika ada)

Menyusun sebuah akta notaris harus mempunyai alur sistematis yang mengalir untuk itu akta notaris mempunyai anatomi tersendiri, artinya mempunyai bagian dan nama tersendiri yang tidak terlepas dari bagian yang lainnya.

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris bentuknya sudah ditentukan dalam Pasal 38 UJN yang terdiri dari :

- a. Setiap akta notaris terdiri dari :
 - 1) Awal akta atau kepala akta
 - 2) Badan akta
 - 3) Akhir atau penutup akta
- b. Awal akta atau kepala akta memuat :
 - 1) Judul akta
 - 2) Nomor akta
 - 3) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun
 - 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris

c. Badan akta memuat :

- 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili
- 2) Keterangan mengenai kedudukan bertindak terhadap
- 3) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan
- 4) Nama lengkap, tempat tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

d. Akhir atau penutup akta memuat :

- 1) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7)
- 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada
- 3) Nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta
- 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

2. Akta Notaris Yang Dapat Dibatalan

Dapat dibatalan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu dan akibat hukum dari pembatalan itu yaitu perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada para pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalan atau disahkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut. Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta notaris dapat dibatalan jika mengandung cacat yuridis yang disebabkan oleh beberapa hal :

a. Ketidacakapan relatif

Setiap orang mempunyai hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum dan untuk melakukan perbuatan hukum dalam melaksanakan haknya dan memenuhi kewajibannya harus memiliki kecakapan bertindak dan untuk cakap bertindak harus memenuhi persyaratan yang bersifat umum. Pasal 1320 KUHPerdara mensyaratkan untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat satu diantaranya adalah cakap untuk membuat perjanjian. Kecakapan ini merupakan syarat subyektif karena mengenai orang atau subyek yang mengadakan perjanjian. Bilamana syarat subyektif

ini tidak dipenuhi maka perjanjian tidak batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.

b. Cacat kehendak

Kata sepakat merupakan essentialia atau unsur yang mutlak ada untuk terbentuknya suatu perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Kata sepakat menjadi tidak sah jika mengandung cacat kehendak yang dirumuskan dalam Pasal 1321 KUHPerdata yaitu:

- 1) Adanya kekhilafan
- 2) Adanya penipuan

3. Akta Notaris Batal Demi Hukum

Batal demi hukum adalah sanksi perdata teradap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis berupa perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum yang disebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi. Dalam hal terjado batal demi hukum maka diantara para pihak tidak ada lagi hak untuk saling menuntut dimuka pengadilan, oleh karena perikatannya sejak semula telah gagal atau tidk terjadi sejak semula. Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta notaris dapat menjadi batal demi hukum jika mengandung cacat yuridis.

Akta notaris yang batal demi hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor, hal ini dikarenakan akta yang dibuat dengan melanggar dan tidak terpenuhinya :

- a. Unsur lahiriah akta otentik (*Uitwendige Bewijskracht*)
- b. Unsur formal akta otentik (*Formale Bewijskracht*)
- c. Unsur materil (*Materiele Bewijskracht*)
- d. Unsur Pasal 1320 ayat 3 KUHPerdota tentang suatu hal tertentu (*Een onderwerp*)
- e. Unsur Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdota tentang kausa yang diperbolehkan (*Een geoorloofde oorzaak*).

Akta notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. hal ini dikarenakan menjadi karakter akta notaris. meskipun ada keridaktepatan dalam Pasal 38 ayat 3 dengan UUNJ yang telah menempatkan syarat subyektif dan syarat obyektif sebagai bagian dari badan akta, maka kerangka akta notaris harus menempatkan kembali syarat subyektif dan syarat obyektif akta notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum.³⁵

4. Akibat Pembatalan Akta Notaris

Akibat pembatalan akta notaris yang dapat dibatalkan seperti antara lain sebagai berikut:

³⁵ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta, UII Press, 2017) hlm, 104

a. Berlaku Surut (ex tunc)

Seusai dengan ketentuan Pasal 1266 KUPer dengan dipenuhinya syarat batal maka perikatan diberhentikan dan keadaan harus dikembalikan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan (pada saat perjanjian ditutup). Setelah perikatan batal segala sesuatu akan dikembalikan pada keadaan semula atau berlaku surut (ex tunc). Dengan demikian perjanjian tidak mempunyai akibat hukum, para pihak tidak perlu melakukan prestasi, dan kepada pihak yang telah melakukan prestasi tidak diwajibkan.

b. Pembatalan Sebagian

Pembatalan akta akan berakibat terhadap seluruh perjanjian yang dibatalkan. Pembatalan akta sebagian perjanjian atau pembatalan fragmental dapat dilakukan jika bagian dari perbuatan hukum (perjanjian) tidak menyangkut essentialia perbuatan yang dibatalkan tersebut tidak berkaitan langsung dengan bagian tindakan hukum lainnya. Pembatalan sebagian dapat terjadi jika pada suatu perjanjian terdapat beberapa klausula dan salah satu klausula tersebut tidak sah tanpa mengganggu perjanjian secara keseluruhan. Alasan mengapa oleh para pihak hanya dibatalkan sebagian adalah karena adanya terbuka kemungkinan para pihak masih menginginkan agar perjanjian tetap dilaksanakan dengan menyampingkan klausula yang tidak sah tersebut. Pembatalan sebagian hanya tepat untuk pembatalan atas bagian perjanjian atau

klausula perjanjian yang tidak bersifat vital atau essential. Inti dari pembatalan sebagian adalah setelah dipisahkannya bagian yang batal maka dengan mengingat sifat dan tujuan perbuatan hukum (perjanjian) “masih sama” mengikatnya. Untuk keperluan pembatalan sebagian hakim harus menentukan mengenal batalnya sebagian dan “masih samanya” perjanjian tersebut. Misalnya dalam suatu perjanjian alternative dimana salah satu alternatifnya tidak sah maka dari penjelasan menurut sifat perjanjian diatas haruslah dapat ditentukan apakah perjanjian alternative yang lainnya dapat atau tidak dapat diteruskan.

c. Pengesahan atau penetapan dan penguatan

Perbuatan yang dapat dibatalkan atau adanya cacat yang tidak berakibat batal demi hukum masih dapat disahkan sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1892 KUHP. Menurut pasal tersebut penetapan (bevestiging) atau penguatan (bekracting) dapat dilakukan dengan (akta) penetaan atau (akta) penguatan dalam bentuk yang diharuskan oleh undang-undang. Akta demikian mengakibatkan hilangnya atau dilepaskannya hak untuk membatalkan perbuatan hukum yang sedianya dapat dimajukan dengan tidak mengurangi hak-hak orang pihak ketiga. Di dalam akta penguatan atau akta penetapan tersebut harus dicantumkan isi pokok perbuatan dan alasan yang menyebabkan dapat dituntutnya pembatalan beserta maksudnya untuk memperbaiki cacat yang

sedianya menjadi dasar tuntutan tersebut. Melalui pengesahan/penetapan atau penguatan perbuatan hukum yang cacat (dapat dibatalkan) menjadi sah sejak perbuatan hukum tersebut dilakukan.

Istilah pembatalan bersifat aktif artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak terpenuhi yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.³⁶

Syarat subyektif dicantumkan di awal akta. Unsur syarat subyektif yang pertama adalah kesepakatan, bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Unsur syarat subyektif yang kedua adalah adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subyek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.³⁷

Dengan demikian jika dalam awal akta terutama syarat-syarat para

³⁶ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm, 67

³⁷ *Ibid*

pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subyektif maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh kekuatan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.

Dalam tataran hukum kenotariatan yang benar mengenai akta notaris dan notaris jika suatu akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak maka :

- 1) Para pihak datang kembali ke notaris untuk membuat kata pembatalan atas akta tersebut, dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.
- 2) Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta dibawah tangan. Setelah didegradasikan maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta notaris yang sudah didegradasikan apakah tetap mengikat

para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.

Jika dalam posisi yang lain yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada notaris yang bersangkutan dengan kewajiban penggugat yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta notaris. dalam kedua posisi tersebut penggugat harus dapat membuktikan apa saha yang dilanggar oleh notaris dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materiil atas akta notaris.³⁸

Oleh karena dalam hal akta otentik itu pejabat yang membuatnya terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam undang-undang, sehingga hal itu cukup merupakan jaminan dapat diperayainya pejabat tersebut, maka isi dari pada akta otentik itu dibuat oleh akta sendiri.

Berikut ini adalah contoh akta notaris :

³⁸ Habib Adjie, *Karakter Yuridis Akta Notaris* _Indoneisa Notary Community.htm

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Nomor : 05.

Pada hari ini, hari xxx, tanggal xxx (xxx), pukul--
Berhadapan dengan saya **LITA ARDITA PUTRI WIDYANTORO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor : xxx Tahun xxx tanggal xxx diangkat selaku Notaris di Kabupaten Semarang, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini -----

- I. **Nona xxx**, lahir di Suruh, pada tanggal xxx (xxx), Warga Negara Indonesia, Guru, bertempat tinggal di xxx, Kelurahan xxx, Kecamatan xxx, Kabupaten xxx, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor xxx ----- dalam hal ini sebagai **Pihak Yang Menyewakan**, untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama** -----
- II. **Tuan xxx**, lahir di Jakarta, pada tanggal xxx (xxx), Warga Negara Indonesia, Direktur PT. XXX, bertempat tinggal di xxx, Kelurahan xxx, Kecamatan xxx, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor xxx. ----- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Tugas yang dibuat dibawah tangan, diperlihatkan kepadasaya, Notaris, demikian sah mewakili Direktur Perseroan Terbatas PT. XXX ----- dalam hal ini sebagai **Pihak yang menyewa**, untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua** ----- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan kepada saya, Notaris, bahwa Pihak Pertama telah menyewakan kepada Pihak Kedua, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup dan ditandatangani Para Pihak tertanggal xxx dan yang masa berlakunya sampai pada tanggal xxx, yang aslinya diperlihatkan kepada Saya Notaris, perjanjian tersebut terlampir pada minuta dan Pihak Kedua telah menerima sewa dari Pihak Pertama berupa lahendengan luas keseluruhan xx M² (sembilan ratus meter persegi) lebar xx M² dan panjang xx M², dan kemudian lahan yang disewakan tersebut akan dibangun oleh Pihak Kedua untuk usaha sebagai gudang LPG dan sarana kantor pendukung, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik sebagai berikut; -----

-----**Nomor xxx/xxx**, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kecamatan xxx, Kelurahan xxx, seluas xxx (xxx), menurut Surat Ukur tertanggal xxx, Nomor xx/xx/xxx, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) xxx, terdaftar atas nama **xxx**. -----

demikian berikut segala sesuatu yang didirikan di atas maupun dibawah permukaan tanah yang melekat menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan, serta yang ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya dan undang-undang dikategorikan sebagai benda berikut segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tidak ada yang

dikecualikan (selanjutnya disebut obyek sewa menyewa). -----
Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak antara yang satu dengan yang lainnya telah saling setuju dan mufakat untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -----

----- **Pasal 1** -----

----- **JANGKA WAKTU SEWA** -----

1. Perjanjian ini dilaksanakan dan diterima oleh Para Pihak untuk jangka waktu **xx (xx) tahun**, terhitung mulai tanggal xxx (xxx) dan karenanya akan berakhir pada tanggal xxx (xxx). -----
2. Apabila Pihak Kedua bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu sewa menyewa tersebut, maka kehendaknyatersebut harus disampaikan dengan pemberitahuansecara tertulis kepada Pihak Pertama 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu sewa menyewa tersebut berakhir, dan Pihak Pertama menyetujuinya, satu dan lain dengan jangka waktu, uang sewa dan syarat-syarat/ketentuan-ketentuan yang disetujui oleh para pihak dan akan ditentukan kemudian dalam suatu perjanjian. -----

----- **Pasal 2** -----

----- **UANG SEWA** -----

Uang sewa selama Perjanjian ini berlaku telah disepakati dan ditetapkan bersama oleh Para Pihak serta tidak berubah sebesar **Rp xxx,-** (xxx) dihitung dari jumlah sewa

keseluruhan selama xx tahun yaitu biaya sewa terhitung tiap tahunnya adalah Rp. xxx,- (xxx). Uang Sewa tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang menyatakan dengan ini telah menerimanya dari Pihak Kedua dengan genap secara tunai sebelum Perjanjian ini ditandatangani dengan tanggal jatuh tempo xxx (xxx), dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut Perjanjian ini oleh Para Pihak dinyatakan berlaku pula sebagai tanda terima (kuitansi) yang sah. -----

----- **Pasal 3** -----

----- **PENYERAHAN** -----

Pihak Pertama menyerahkan obyek sewa menyewa kepada -----

Pihak Kedua dalam keadaan kosong (dalam arti kata tidak dihuni atau ditempati oleh siapa pun) pada tanggal mulai tanggal xxx (xxx). -----

----- **Pasal 4** -----

----- **JAMINAN DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA** -----

Pihak Pertama menjamin bahwa obyek sewa menyewa ----- tersebut adalah hak dan milik Pihak Pertama, dan Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas obyek yang disewakan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama mengenai hal-hal tersebut. -----

----- **Pasal 5** -----

----- **PENGUNAAN TEMPAT SEWA** -----

Pihak Kedua hanya boleh mempergunakan obyek yang ----
disewanya tersebut hanya untuk kegiatan usaha Pihak
Kedua dan yang hanya dipergunakan oleh Pihak Kedua
saja. Lahan yang di sewa adalah untuk usaha gudang LPG
dan sarana kantor pendukung. -

----- **Pasal 6** -----

----- **KEWAJIBAN PIHAK KEDUA** -----

Selama Perjanjian ini berlangsung/berlaku, Pihak Kedua
berkewajiban untuk: -----

- a. memelihara dan merawat obyek yang disewanya
tersebut dengan sebaik-baiknya atas biaya Pihak
Keduasendiri, menjaga dan memelihara
kebersihannya. -----
- b. menaati semua peraturan, baik yang telah maupun
yang akan ditetapkan oleh yang berwenang, serta -----
menanggung segala akibatnya apabila Pihak Pertama -
mendapat teguran, gugatan atau denda dari
yangberwajib karena kelalaian Pihak Kedua tersebut. -

- c. menanggung dan wajib membayar rekening-rekening
listrik, telepon, air, iuran keamanan, kebersihan dan
iuran-iuran lainnya, dan Pihak Kedua tidakdijinkan
untuk membalik nama rekening-rekening tersebut
kepada Pihak Kedua sendiri atau kepada pihak lain,
dan apabila Pihak Kedua lalai membayar rekening-
rekening tersebut, maka Pihak Kedua wajib
menanggung segala risikonya serta mengembalikan

segala sesuatunya dalam keadaan seperti semula apabila hak-hak langganan listrik, telepon dan air ---- tersebut dicabut/distop. -----

----- **Pasal 7** -----

BERAKHIR/DIAKHIRI DAN PENYERAHAN KEMBALI

1. Perjanjian ini akan berakhir sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 1 tersebut di atas.

2. Pada saat berakhir/diakhirinya sewa menyewa ini, Pihak Kedua wajib menyerahkan kembali segala sesuatuyang disewanya tersebut kepada Pihak Pertama dalam keadaan tidak dihuni/ditempati seluruhnya dan terpelihara baik serta lengkap yaitu pada tanggal xxx (xxx), apabila pada tanggal tersebut Pihak Kedua tidak/belum menyerahkan kembali obyek sewa menyewa kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dianggap lalai, kelalaian tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, sehingga tidak diperlukan teguran dengan surat dari juru sita atau surat-surat lainnya semacam itu terhitung mulai jangka waktu sewa menyewa ini berakhir, yaitu pada tanggal xxx (xxx) Apabila pada tanggal tersebut Pihak Kedua tidak/belum juga menyerahkan kembali obyek sewa menyewa tersebut kepada Pihak Pertama, maka dengan tidak mengurangi kewajiban Pihak Kedua untuk membayar denda-denda tersebut di atas kepada Pihak Pertama, Pihak Kedua sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya, yaitu bilamana Pihak Kedua melalaikan kewajibannya menyerahkan kembali

obyek sewa menyewa tersebut dalam keadaan tidak dihuni/ditempati oleh siapa pun dan lengkap dengan segala kunci-kunci padasaat Perjanjian ini berakhir/diakhiri, memberi kuasa kepada Pihak Pertama, dengan hak substitusi untuk menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima kembali obyek sewa menyewa tersebut dalam keadaan baik, tidak dihuni/ditempati oleh siapa pun dan lengkap dengan segala kunci-kuncinya, jika perlu menghubungi dan dengan bantuan pihak yang berwajib guna melaksanakan pengosongan tersebut satu dan lainnya atas biaya dan risiko dari Pihak Kedua sepenuhnya. -----

----- **Pasal 8** -----

----- **LAIN-LAIN** -----

1. Selama Jangka Waktu Sewa Menyewa ini belum berakhir, ----
Perjanjian ini tidak dapat diakhiri apabila: -----
 - a. Salah satu pihak meninggal dunia atau dinyatakan pailit/dibubarkan/dilikuidasi; -----

 - b. Pihak Pertama dengan cara apa pun mengalihkan/-memindahkan hak milik atas obyek sewa menyewa tersebut. -----

2. Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka para ahli waris atau penggantinya menurut hukum dari yang meninggal dunia tersebut berhak dan diwajibkan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dan

melanjutkan sewa menyewa ini sampai jangka waktu sewa menyewaini berakhir, sedangkan dalam hal obyek sewa menyewa tersebut dipindah tangankan oleh Pihak Pertama kepada pihak/badan lain, maka pemiliknya yang baru harus tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam akta ini. -----

3. Segala macam kegiatan usaha yang dijalankan oleh Pihak Kedua tidak ada sangkut-pautnya dengan Pihak Pertama, dan Pihak Kedua dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk tidak akan melibatkan Pihak Pertama dalam menjalankan usahanya tersebut. -----

4. Pajak Bumi dan Bangunan dibayarkan oleh Pihak Pertama. -

----- **Pasal 9** -----

----- **DOMISILI HUKUM** -----

- Untuk akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, Para Pihak memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat sebagai minuta dan diselesaikan di Kabupaten Semarang, pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut pada bagian akhir akta ini, dengan dihadiri oleh: -----

1. Nyonya xxx, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal xxx, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di xxx, xx/xx, Kelurahan xxx, Kecamatan

xxx, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor xxx.,

2. Nyonya xxx, Sarjana Seni, lahir di Kediri, pada tanggal xxx, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan xxx, Rukun Tetangga xx, Rukun Warga xx, Kelurahan/Desa xxx, Kecamatan xxx, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor xxx. -----

- Keduanya karyawan saya Notaris sebagai saksi-saksidan Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini. -----
- Dibuat dengan dua coretan dan dua penggantian.-
- Minuta akta ini telah ditandatangani sebagaimana mestinya. -----
- Dikeluarkan sebagai salinan; -----

Notaris

LITA ARDITA PUTRI WIDYANTORO, S.H., M.Kn

B. Akibat Hukum Akta Yang Tidak Memenuhi Unsur Subyektif Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian

Pembuktian akta membuat perbedaan signifikan dalam kedudukan sebagai alat bukti dihadapan hakim. Akta autentik merupakan bukti yang mengikat berarti kebenaran dari hal-hal atau keterangan-keterangan yang ada dalam akta harus di akui oleh hakim, artinya disini akta dianggap benar selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan kebenaran sebaliknya.³⁹ Sedangkan akta dibawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna hanya apabila akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuatnya, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1875 KUHPerdara yaitu :

“suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik dan demikian pula berlaku ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.”⁴⁰

Selain dapat mengalami degradasi kekuatan hukum bilamana tidak memenuhi ketentuan dalam UUJN, suatu akta dapat juga menjadi batal demi hukum atau dibatalkan demi hukum karena tidak memenuhinya ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara:

³⁹ Ngadino, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Universitas PGRI, Semarang, 2019, hlm. 37

⁴⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1. Kesepakatan para pihak

Syarat perjanjian dinyatakan sah yang pertama adalah adanya kesepakatan para pihak. Artinya harus ada persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Tidak boleh ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus atas dasar kehendak sendiri.

Hal ini juga telah ditegaskan kembali dalam Pasal 1321 KUH Perdata:

Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

2. Kecakapan para pihak

Mengenai cakap tidaknya seseorang, perlu diketahui siapa saja yang menurut hukum tidak cakap atau tidak punya kedudukan hukum untuk membuat perjanjian, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata yaitu:

Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah;

- a. anak yang belum dewasa;
- b. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur dalam SEMA No. 3 Tahun 1963 jo. Pasal 31 UU Perkawinan.

3. Suatu hal tertentu

yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata.

Singkatnya, prestasi adalah apa yang jadi kewajiban debitur dan apa yang jadi hak kreditur dalam suatu perjanjian.

4. Sebab yang halal

KUH Perdata tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai sebab yang halal.

Adapun yang diatur adalah suatu sebab terlarang jika dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Demikian yang disebutkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

Dari keempat syarat sah perjanjian tersebut di atas, masing-masing terbagi menjadi 2 jenis syarat perjanjian. Untuk lebih jelasnya, kami rangkum ke dalam tabel sebagai berikut⁴¹:

No.	Syarat Sah Perjanjian	Jenis
1.	Kesepakatan para pihak	Syarat Subjektif
	Kecakapan para pihak	
2.	Suatu hal tertentu	Syarat Objektif
	Sebab yang halal	

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara syarat

⁴¹Bernadetha Aurelia Oktavira, S.H., Ini 4 Syarat Sah Perjanjian dan Akibatnya Jika Tak Dipenuhi , <https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141>, diakses pada Rabu, 24 Agustus 2022, pukul 13.00 WIB.

ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian.

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan), akibatnya perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal), akibatnya perjanjian batal demi hukum. Guna mempermudah pemahaman Anda, berikut perbedaan keduanya:

a. Perjanjian dapat dibatalkan

Perjanjian dapat dibatalkan atau voidable artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang tidak memberikan sepakatnya secara bebas atas kehendak sendiri).

Jadi secara singkat, perjanjian tidak serta merta batal demi hukum, melainkan harus dimintakan pembatalan ke pengadilan.

Perjanjian dapat dibatalkan adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan) sebagai syarat sah perjanjian.

b. Perjanjian batal demi hukum

Perjanjian batal demi hukum artinya adalah perjanjian batal, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Batal demi hukum juga dikenal dengan sebutan null and void.

Perjanjian batal demi hukum adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal) sebagai syarat sah perjanjian.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akta Notaris tidak dapat dinilai atau dinyatakan secara langsung secara sepihak memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan oleh para pihak yang namanya tercantum dalam akta atau oleh orang lain yang berkepentingan dalam akta tersebut. Penilaian terhadap akta Notaris yang terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan.

Kedudukan akta terjadi karena adanya kesalahan ketika membuat akta tersebut. Cacatnya akta notaris dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta notaris dan ditinjau dari sanksi atau akibat hukum dari kebatalan menjadi tidak memenuhinya unsur subyektif sebagai syarat sahnya perjanjian. Akibat hukum dari kebatalan akta mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukumnya.

2. Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subyektif dan syarat objektif tidak terpenuhi. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subyektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi maka dapat di mintakan penegasan dari

mereka yang berkepentingan bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak.

Akta Notaris adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan mengikat mereka. Oleh karena itu, pada dasarnya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian juga harus dipenuhi oleh suatu akta Notaris.

Sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya, syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;

Dapat dibatalkan akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.

B. Saran

Dengan kesimpulan yang telah dicapai maka saran yang dapat disampaikan menyangkut hal-hal sebagai berikut :

1. Kedudukan akta perbuatan hukum yang tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan. Bagi para notaris sebaiknya dalam

berpraktik mampu membuat akta notaris sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam undang-undang untuk mengantisipasi tindakan yang merugikan.

2. Dengan adanya UUJN, diharapkan menjadi pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah Negara Indonesia.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an

Al Qur'an Surat Al Maidah ayat 1

B. Buku

- Adil, Ustad. 2011. *Mengenal Notaris Syari'ah*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Adjie, Habib. 2009. *Sekilas Dunia Notaris & PPAT indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Bandung: Mandar Maju.
- Adjie, Habib. 2013. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : PT. Refika Aditama.
- Adjie, Habib. 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Bandung, PT. Refika Aditama.
- Adjie, Habib. 2018. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- Adjie, Habib. *Karakter Yuridis Akta Notaris Indoneisa Notary Community.htm*
- Andasasmita, Komar. 1981. *Notaris I*, Bandung : Sumur.
- Andasasmita, Komar. 1990. *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*. Cet. 2. Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta : UII Press.
- Anwar, Shaleh. tt. *"Tanggung Jawab Pendidikan Dalam Prespektif Psikologi Agama"*.
- Budiono, Harlien. 2013. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Adiya Bakti.
- Darus, M. Luthfan Hadi. 2017. *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta :UII Press.
- Efendi, Jonaedi dan Ismu Gunadi Widodo. 2016. *Kamus Istilah Hukum Populer*, Jakarta, Prenamedia Group.

- Effendi, Lutfi. 2004. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Malang : Bayumedia Publising,
- Mamuji, Sri et, al., 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, cet. 1*, Jakarta : Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Ngadino, 2019. *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Semarang : Universitas PGRI.
- Nurita, R.A. Emma. 2012. *Cyber Notary Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, Bandung, PT. Refika Aditama.
- Pitlo, A. 1986. *Pembuktian dan Daluarsa*, Jakarta : Intermasa.
- Salim HS, 2013. *Penerapan Teori Hukum pada penelitian tesis dan disertasi*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Salim HS, 2016. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Soekamto, Soejono dan Sri Mamudi. 1995. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Soekamto, Soejono. 1986. *Pengantar Penelitain Hukum*, Jakarta : UI Press.
- Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : PT. Sinar Grafika,
- Sulihandari, Hartanti dan Nisya Rifani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta Timur, Dunia Cerdas.
- Suryabrata, Sumandi. 1998. *Metodologi Penelitian*, Jakarta : Raja Grafindo.
- Suyanto, Achiel. 2007. *Kemahiran Hukum Acara Perdata, Paper Pendidikan Khusus Profesi Advokad*, Universitas Islam Indonesia.
- Tobing, G. H. S. Lumban. 1983. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.
- Tobing, G. H.S., Lumban. 1982. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta:Erlangga.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan. 1994. *Hukum Profesi Tentang Profesi Hukum* Semarang: CV. Ananta.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / BW (*Burgerlijke Wetboek*).

Staatblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia.

D. Jurnal

Arkiang, Tri Yanty Sukanty. 2011. Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana, *Keadilan Progresif*, Vol. 2 No. 2, September 2011.

Missariyani. 2016. Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata, *Legal Opinion*, Vol. 4 No. 4.

Pramono, Dedy. 2015. Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia, *Lex Jurnalica*, Volume 12 nomor 3, Desember 2015.

E. Internet

Oktavira, Bernadetha Aurelia. 2022. *Ini 4 Syarat Sah Perjanjian dan Akibatnya Jika Tak Dipenuhi*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141>, diakses pada Rabu, 24 Agustus 2022, pukul 13.00 WIB.

