

**PENERAPAN HUKUM TERHADAP AKTA KUASA JUAL YANG  
BERLANDASKANAKTA PENGAKUAN UTANG OLEH  
NOTARIS DALAM MENJALANKAN JABATAN**

**(Studi Putusun Perdata Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi)**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh :

**SAHARUDDIN**

NIM 21302000071

Program Studi: Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn.)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2022**

**PENERAPAN HUKUM TERHADAP AKTA KUASA JUAL YANG  
BERLANDASKANAKTA PENGAKUAN UTANG OLEH  
NOTARIS DALAM MENJALANKAN JABATAN**

**(Studi Putusun Perdata Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi)**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh :

**SAHARUDDIN**

NIM : 21302000071

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn.)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2022**

**PENERAPAN HUKUM TERHADAP AKTA KUASA JUAL YANG  
BERLANDASKANAKTA PENGAKUAN UTANG OLEH  
NOTARIS DALAM MENJALANKAN JABATAN**

**(Studi Putusun Perdata Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi)**

Oleh :

**SAHARUDDIN**

NIM : 21302000071

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN:0607077601

Mengetahui

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn.)

**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN: 0620046701

**PENERAPAN HUKUM TERHADAP AKTA KUASA JUAL YANG  
BERLANDASKANAKTA PENGAKUAN UTANG OLEH  
NOTARIS DALAM MENJALANKAN JABATAN  
(Studi Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi)**

Oleh :

**SAHARUDDIN**

NIM : 21302000071

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 30 Agustus 2022  
Dan Dinyatakan LULUS  
Tim Penguji Ketua

**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.**

NIDN: 0603036205

Anggota

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN: 0607077601

Anggota

**Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.**

NIDK: 8905100020

Mengetahui

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

**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN: 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini,

Nama : Saharuddin  
N.I.M : 21302000071  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas/Program : Hukum/Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“PENERAPAN HUKUM TERHADAP AKTA KUASA JUAL YANG BERLANDASKANAKTA PENGAKUAN UTANG OLEH NOTARIS DALAM MENJALANKAN JABATAN (Studi Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi)”** 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, Agustus 2022

Yang Menyatakan



UNISS  
جامعة الإسلام  
UNISS  
METRA  
TEMPEL  
FB8EAAJX969919175

Saharuddin  
N.I.M: 21302000071

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini ,

Nama : Saharuddin  
NIM : 21302000071  
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

**“PENERAPAN HUKUM TERHADAP AKTA KUASA JUAL YANG BERLANDASKANAKTA PENGAKUAN UTANG OLEH NOTARIS DALAM MENJALANKAN JABATAN (Studi Putusan Perdata Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi)”**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, Februari 2022  
Yang Menyatakan



Saharuddin  
N.I.M: 21302000071

## **MOTTO**

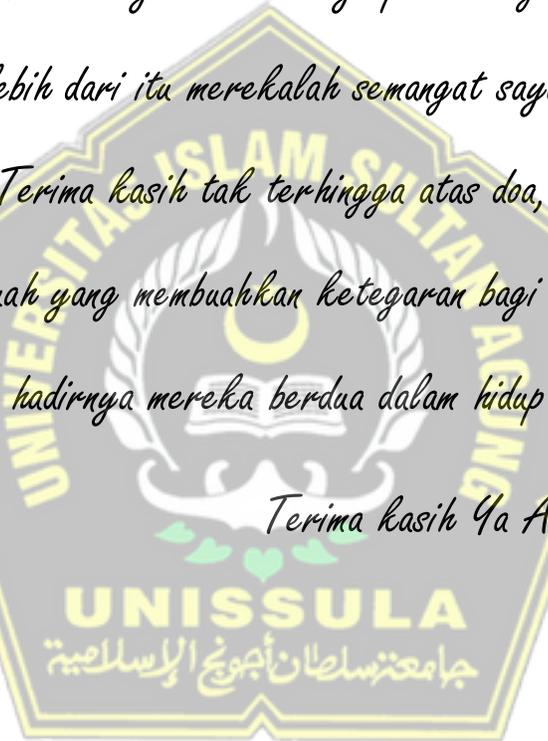
**KEGAGALAN MERUPAKAN  
PENGALAMAN YANG AKAN MENJADI  
BEKAL UNTUK MERAH SUKSES**



## **PERSEMBAHAN**

*Kedua orang hebat dalam hidup saya ini sangat patut mendapatkan pesembahan Tesis ini. Mereka adalah ayahanda dan ibundaku tersayang. Keduanya bukan hanya pembimbing saya dalam meniti hidup ini lebih dari itu merekalah semangat saya hingga sampai ke tahap ini. Terima kasih tak terhingga atas doa, pengorbanan serta segala petuah yang membuahkan ketegaran bagi saya. Rasa syukur saya atas hadirnya mereka berdua dalam hidup saya selama ini...*

*Terima kasih Ya Allah.....*



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan Tesis ini dapat diselesaikan. Tesis ini ditulis sebagai salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Peneliti menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Peneliti berterima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi dalam penyelesaian Tesis ini dan secara khusus pada kesempatan ini peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz., S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang .
4. Bapak dan ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajar penulis.
5. Semua staf Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang
6. Kepada kedua orang tua saya dan teman-teman kelas saya yang telah memberikan masukan dan semangat dalam penyusunan tesis saya.

Semoga segala bantuan yang diberikan sehingga kami dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini dicatat oleh Allah SWT sebagai amal ibadah. Aamiin.

Peneliti menyadari Tesis ini masih banyak kekurangan di sana-sini, oleh karena Disadari juga oleh penulis bahwasanya kemampuan dan pengetahuan dalam merampungkan tugas akhir yang berupa Tesis Program Magister Kenotariatan ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karenanya, dengan tangan terbuka penulis menerima kritik dan saran dari pembaca sehubungan penyempurnaan Tesis ini.

Semarang, 4 Agustus 2021  
Penulis

Saharuddin

## ABSTRAK

Akta kuasa menjual berpotensi untuk ikut melibatkan seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sebuah sengketa hukum. Produk akta kuasa menjual tersebut dapat menjadi dasar pihak yang bersengketa untuk membawa Notaris/PPAT kepada sebuah kasus hukum. Tujuan penelitian ini terdiri dari : 1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan hukum terhadap akta kuasa jual masih dapat berlandaskan akta pengakuan hutang; 2. Untuk mengetahui dan menganalisis eksistensi akta kuasa jual atas pengakuan hutang dalam pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi.; 3. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggung jawaban notaris atas akta pengakuan hutang dan kuasa menjual yang dibuatnya.

Metode Penelitian ini memakai pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Adapun jenis dan sumber data yang dipakai yakni berupa data sekunder. Pengumpulan Data melalui Studi Kepustakaan dan Dokumentasi. Analisis datanya dengan analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini terdiri dari: 1. Penerapan hukum terhadap akta kuasa jual dalam Putusan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi masih dapat berlandaskan akta pengakuan hutang karena akta tersebut tidak bersifat mutlak karena secara redaksional surat pengakuan hutang yang dibuat Penggugat dan Tergugat I dan kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III untuk Penggugat dan Tergugat I tidak nampak kemutlakannya. Sifat mutlak dari kuasa yang diberikan akan memiliki kekuatan hukum jika secara eksplisit terkandung ungkapan bahwa apa yang dikuasakan penggugat terkandung frasa “tidak dapat ditarik kembali”; 2. Eksistensi akta kuasa jual atas pengakuan hutang dalam pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi, merupakan tindakan yang sah dari Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III. Fakta persidangan membuktikan jika isi dari akta di bawah tangan berupa pengakuan hutang telah diakui sendiri oleh penggugat dalam berkas gugatannya sehingga kesempurnaan akta di bawah tangan sebagai alat bukti telah sempurna. Secara mutatis mutandis akta pengakuan hutang yang menjadi dasar penerbitan akta kuasa menjual oleh Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III adalah sah adanya.; 3. Pertanggungjawaban Notaris Andi Aulia Jusman atas akta pengakuan hutang dan kuasa menjual yang dibuatnya sebagaimana dimuat dalam Putusan No.

41/Pdt.G/2020/PN.Kdi, sudah sesuai prosedur hukum. Putusan hakim yang menyatakan isi gugatan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) i menjadikan kedudukan hukum Notaris Andi Aulia Jusman kembali sama halnya sebelum adanya gugatan dari penggugat ( Status Quo).

Kata Kunci: Penerapan Hukum , Akta, Pengakuan Utang, Notaris, Jabatan

## ABSTRACT

The power of attorney to sell has the potential to involve a Notary or Land Deed Making Officer (PPAT) in a legal dispute. The product of the power of attorney to sell can be the basis for the disputing party to bring a Notary/PPAT to a legal case. The objectives of this study consist of: 1. To find out and analyze the application of the law to the deed of power of sale can still be based on the deed of acknowledgment of debt; 2. To find out and analyze the existence of the deed of power of sale on the acknowledgment of debt in the judge's consideration of the decision number

41/Pdt.G/2020/PN.Kdi.; 3. To find out and analyze the notary's responsibility for the deed of acknowledgment of debt and the power to sell that he made. Methods This research uses a normative juridical approach with analytical descriptive research specifications. The types and sources of data used are in the form of secondary data. Data Collection through Literature and Documentation Studies. Analysis of the data with qualitative analysis.

The results of this study consist of: 1. The legal application of the deed of power of attorney in Decision Number 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi can still be based on the deed of recognition of debt because the deed is not absolute because editorially the debt acknowledgment letter made by the Plaintiff and Defendant I and the power of attorney made by Notary Andi Aulia Jusman as Defendant III for the Plaintiff and Defendant I did not appear absolute. The absolute nature of the power of attorney granted will have legal force if it explicitly contains the expression that what the plaintiff is empowered to do contains the phrase "irrevocable"; 2. The existence of the deed of power of sale for the acknowledgment of debt in the judge's consideration in the decision Number 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi, is a legal action from Notary Andi Aulia Jusman as Defendant III. The facts of the trial proved that the contents of the private deed in the form of an acknowledgment of debt had been acknowledged by the plaintiff in his lawsuit so that the perfection of the private deed as evidence was perfect. Mutatis mutandis the deed of acknowledgment of debt which became the basis for the issuance of the power of attorney to sell by Notary Andi Aulia Jusman as Defendant III is valid; 3. The liability of Notary Andi Aulia Jusman for the deed of recognition of debt and the power to sell that he made as contained in Decision No.

41/Pdt.G/2020/PN.Kdi, it is in accordance with legal procedures. The judge's decision stating that the contents of the lawsuit were not accepted (Niet Ontvankelijke Verklaard) made the legal position of Notary Andi Aulia Jusman back to the same as before the lawsuit from the plaintiff (Status Quo).

Keywords: Law Application, Deed, Debt Recognition, Notary, Position

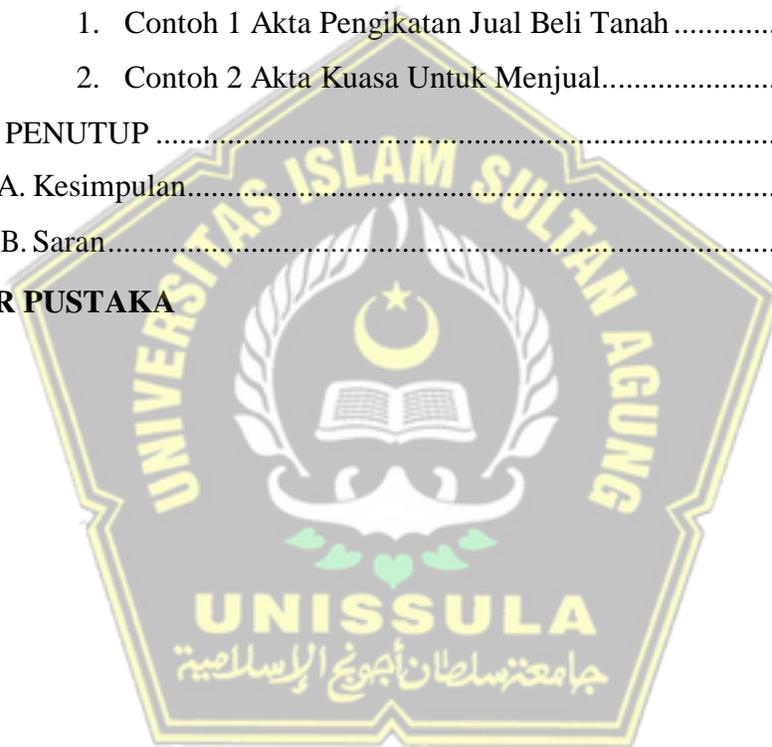
## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN .....	i
HALAMAN JUDUL BELAKANG.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
<i>MOTTO</i> .....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Kerangka Konseptual .....	8
F. Kerangka Teori.....	12
1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch.....	12
2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon .....	15
3. Teori Pertanggungjawaban Hukum Hans Kelsen.....	18
G. Metode Penelitian.....	23
1. Metode Pendekatan.....	23
2. Spesifikasi Penelitian .....	24
3. Jenis dan Sumber Data.....	24

4. Metode Pengumpulan Data.....	25
5. Metode Analisi Data.....	25
H. Sistematika Penulisan.....	26
<b>BAB II. KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>23</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Kedudukan Hukum .....	28
1. Pengertian Kedudukan Hukum.....	28
2. Kedudukan Hukum Notaris.....	30
3. Kedudukan Hukum Notaris Dalam Sengketa Hukum.....	33
B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa.....	36
1. Pengertian Sengketa.....	36
a. Sengketa Jual Beli.....	38
b. Sengketa Jual Beli Tanah.....	42
2. Penyelesaian Sengketa.....	44
a. Penyelesaian Litigasi.....	46
b. Penyelesaian Non Litigasi.....	49
C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	52
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	52
2. Perlindungan Hukum Notaris.....	53
3. Perlindungan Hukum Notaris Dalam Jual Beli.....	57
4. Perlindungan Hukum Notaris Dalam Jual Beli Tanah.....	59
D. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim.....	62
1. Pengertian Putusan Hakim.....	62
a. Putusan Sela.....	64
b. Putusan Akhir.....	71
2. Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli.....	74
3. Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli Tanah.....	76
E. Sengketa Jual Beli Dalam Perspektif Islam .....	78

BAB III. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	80
A. Penerapan Hukum Terhadap Akta Kuasa Jual Masih Dapat Berlandaskan Akta Pengakuan Hutang.....	80
B. Eksistensi Akta Kuasa Jual Atas Pengakuan Hutang Dalam Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi.....	88
C. Pertanggungjawaban Notaris Atas Akta Pengakuan Hutang Dan Kuasa Menjual Yang Dibuatnya.....	95
D. Contoh Akta Yang Berkaitan Dengan Pembahasan Penelitian Ini .....	100
1. Contoh 1 Akta Pengikatan Jual Beli Tanah .....	100
2. Contoh 2 Akta Kuasa Untuk Menjual.....	105
BAB IV. PENUTUP .....	109
A. Kesimpulan.....	109
B. Saran.....	110

**DAFTAR PUSTAKA**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Profesi Notaris merupakan salah satu dari sejumlah profesi mulia (*officium nobile*) yang ada. Berkat predikat yang disandanginya itu maka profesi Notaris harus dijaga marwahnya. Guna menjaga marwahnya maka mereka yang menyandang profesi tersebut selain menjaga integritasnya juga bersikap profesional. Kapasitas seorang Notaris yang profesional diharapkan akan memberi kepuasan pada mereka yang telah menggunakan jasa Notaris. Atas hal tersebut maka ilmu pengetahuan merupakan hal yang strategis bagi seorang pengemban profesi semacam Notaris. Pengetahuan yang cukup bagi seorang Notaris akan menentukan profesionalitasnya di kemudian hari.

Tuntutan untuk memiliki moralitas yang tinggi juga akan menentukan bahwa seorang Notaris akan mampu memenuhi keinginan pemakai jasanya. Tuntutan pekerjaan yang lebih mementingkan aspek bisnis semata tentu berpotensi akan terjadi penyalahgunaan profesi ini. Salah satu profesi hukum tentu penguasaan bidang hukum merupakan seni tersendiri. Pengertian ini seorang ahli hukum dapat diperbandingkan dengan seorang tukang atau seorang seniman yang memiliki keterampilan khusus pada bidang pekerjaannya. Seorang tukang kayu terampil dalam mempergunakan alat-alat pertukangan dan mampu membuat perabot rumah tangga yang baik, atau

seorang seniman yang dapat membuat sebuah patung yang indah sekali, maka seorang ahli hukum adalah “tukang” atau “seniman” yang terampil dalam hal mengatur masyarakat dan menciptakan undang-undang.<sup>1</sup> Sejalan dengan hal tersebut maka demikian hanya dengan jabatan Notaris yang bergerak di sektor privat maka keterampilan yang dimilikinya lebih cenderung menciptakan perikatan dalam hal mengatur masyarakat. Produk Notaris ini idealnya mampu meminimalisir potensi sengketa yang terjadi karena masing-masing pihak yang mengikatkan diri telah memiliki aturan main yang diciptakan Notaris.

Kebutuhan untuk memanfaatkan jasa Notaris ini karena membutuhkan akta autentik sebagai alat bukti tertulis. Latar belakang profesionalismenya seorang Notaris tentu akan terus dipercaya oleh pemakai jasa. Sebaliknya mereka yang memiliki profesionalisme rendah tentu akan dijauhi para calon pemakai jasa. Salah satu jasa di bidang kenotariatan yakni pembuatan akta kuasa menjual. Melalui akta kuasa menjual tersebut maka masing-masing pihak yang mengikatkan diri dalam akta kuasa menjual itu akan mendapat perlindungan secara yuridis. Pada sisi lain, seorang Notaris akan terdampak juga atas akta yang diterbitkannya ketika pemakai jasa mengalami sengketa sehubungan akta dimaksud sebagai obyek sengketa.

Notaris sebagai pejabat umum juga merupakan organ negara yang dalam melaksanakan tugas dan fungsi lebih dekat ke masyarakat dalam memberikan

---

<sup>1</sup> E.Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum*, Yogyakarta, Kanisius., h.,71

pelayanan. Namun Notaris sangat berbeda dengan pejabat tata usaha negara karena pelayanan publik yang dijalankan Notaris bergerak di ranah privat sedangkan pejabat tata usaha negara bergerak dalam pelayanan umum.<sup>2</sup> Serta diketahui juga bahwa Notaris merupakan jabatan yang keberadaannya diakui oleh negara karena tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Sebagai syaratnya menyangkut gelar secara akademis di bidang hukum, khususnya kenotariatan. Tanpa memiliki gelar akademik yang demikian tentu sulit untuk menduduki jabatan Notaris karena menteri yang berwenang untuk itu tidak akan mengangkatnya.<sup>3</sup> Hal ini sangat dimengerti karena mengangkat Notaris dikalangan yang bukan memiliki kaulifikasi pendidikan hukum tentu tidak sesuai peraturan. Tentu hal ini dihindari oleh semua pihak apalagi oleh pejabat setingkat menteri.

Akta kuasa menjual yang telah diterbitkan , sangat terbuka bagi seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ikut dilibatkan dalam sebuah sengketa hukum. Produk akta kuasa menjual tersebut menjadi dasar pihak yang bersengketa untuk membawa Notaris/PPAT kepada sebuah kasus hukum. Pihak yang mengikatkan diri pada akta kuasa menjual itu ketika merasa dirugikan atas terbitnya akta tentu berupaya membawa Notaris/PPAT itu pada kasus yang dihadapinya. Meskipun sebelum ditandatanganinya akta tersebut

---

<sup>2</sup> Agus Pandoman,2017,*Teori & Praktek Akta Publisitas & Non Publisitas*, Jakarta, Raja Utama Kreasi, h.93

<sup>3</sup> Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani,2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Terbaru*, Jakarta,Dunia Cerdas, h.75

telah dibacakan terlebih dahulu kepada kedua belah pihak. Hal ini dipahami karena membacakan akta perjanjian oleh Notaris sebelum ditandatangani para pihak sebagai kewajiban. Sifatnya yang wajib ini merupakan peran yang imperatif bagi seorang Notaris.<sup>4</sup> Membacakan akta yang telah dibuat harus dimaknai bahwa hal itu untuk diketahui oleh para pihak yang menghadap, sebelum membubuhkan tandatangan. Membubuhkan tandatangan artinya bukan saja menyetujui isi akta tersebut tetapi lebih dari itu artinya para pihak telah paham makna yang terkandung dalam isi akta notaris tersebut.

Putusan perkara yang bernomor 41/Pdt.G/2020/PN Kdi di Pengadilan Negeri Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, telah membuktikan adanya seorang Notaris/PPAT yang terlibat sebagai pihak yang bersengketa dalam perkara tersebut. Keterlibatan Notaris ini berkaitan erat dengan akta kuasa menjual yang diterbitkan Notaris Andi Aulia Jusman, SH.,M.Kn. Keterlibatan ini menjadi menarik dari sisi kajian hukum karena sampai sejauh mana seorang Notaris mendapat perlindungan hukum dalam menjalankan profesinya. Kondisi yang demikian.khususnya Kota Kendari sebagai lokasi kejadian, tentu akan menjadi preseden yang kurang menguntungkan dari sisi mereka yang sedang menjalankan profesi. Ketika seorang profesional macam Notaris telah menunaikan tugasnya berdasarkan prosedur yang mengikat pada dirinya tetapi kemudian ditarik menjadi “Tergugat III” pada sengketa yang melibatkan dua pihak yang pernah menghadap padanya ketika membuat akta.

---

<sup>4</sup> Wahyu Sasongko, 2011, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Bandar Lampung: Universitas Lampung, h.53

Perkara ini lebih menarik lagi mengenai dasar hukum untuk melibatkan Notaris sebagai “Tergugat III” dalam sengketa perkara nomor 41/Pdt.G/2020/PN Kdi tersebut. Dari aspek profesionalitas seorang Notaris akan bertindak berdasarkan hukum yang berlaku. Dari aspek pihak yang bersengketa tentunya tidak serta merta menarik Notaris dalam suatu perkara hukum. Tentu ada pertimbangan hukum tersendiri sehingga Notaris perlu menjadi “Tergugat III” sebagai bagian dari pihak yang bersengketa dalam perkara itu. Kelayakan seorang Notaris dengan status hukum yang demikian perlu dicermati apakah telah memadai sesuai kajian hukum yang dimiliki pihak penggugat.

Sisi lain yang menarik dari perkara ini yaitu karena Notaris yang ditarik menjadi “Tergugat III” dalam perkara yang bernomor 41/Pdt.G/2020/PN Kdi tersebut berkaitan dengan penerbitan akta yang dibuatnya. Penarikan Notaris ke dalam kasus ini tentu dari pihak yang dirugikan melihat ada celah hukum baik dari aspek formil atau materil dalam penerbitan akta kuasa menjual. Pertimbangan hukum yang bagaimana yang menjadi rujukan pihak penggugat sehingga begitu yakin bahwa notaris menjadi Tergugat III dalam perkara dimaksud.

Berdasarkan perkara yang bernomor 41/Pdt.G/2020/PN Kdi tersebut terlihat bahwa akta kuasa menjual itu terkait erat dengan penjualan tanah yang diakui sebagai milik penggugat. Atas hal ini maka dapat dipahami bahwa akta yang dimaksud adalah akta kuasa untuk menjual tanah. Dalam kaitan ini maka

Notaris Andi Aulia Jusman, SH.,MKn dalam kapasitas sebagai PPAT karena menyangkut perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah sesuai Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Perkara nomor 41/Pdt.G/2020/PN Kdi itu, sebagai seorang PPAT maka Notaris Andi Aulia Jusman, SH.,MKn, dilibatkan sebagai pihak dengan status sebagai Tergugat III. Tentunya dengan predikat yang demikian, dari segi citranya sebagai seorang profesional di sektor kenotariatan tentu menjadi sorotan yang kurang menguntungkan. Status sebagai tergugat bagi seorang Notaris di mata masyarakat terutama yang awan akan menimbulkan persepsi bahwa Notaris tersebut tidak profesional. Atas hal ini maka menjadi menarik untuk meneliti perkara tersebut karena status Notaris sebagai tergugat merupakan isu hukum yang menarik. Penelitian ini akan diberi judul **“PENERAPAN HUKUM TERHADAP AKTA KUASA JUAL YANG BERLANDASKANAKTA PENGAKUAN UTANG OLEH NOTARIS DALAM MENJALANKAN JABATAN (Studi Putusun Perdata Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi)”**

## **B. Perumusan Masalah**

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Mengapa penerapan hukum terhadap akta kuasa jual masih dapat berlandaskan akta pengakuan hutang ?
2. Bagaimana eksistensi akta kuasa jual atas pengakuan hutang dalam pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi?
3. Bagaimana pertanggungjawaban notaris atas akta pengakuan hutang dan kuasa menjual yang dibuatnya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam tesis ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan hukum terhadap akta kuasa jual masih dapat berlandaskan akta pengakuan hutang .
2. Untuk mengetahui dan menganalisis eksistensi akta kuasa jual atas pengakuan hutang dalam pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggung jawaban notaris atas akta pengakuan hutang dan kuasa menjual yang dibuatnya

## **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah diuraikan diatas maka manfaat penelitian ini meliputi hal-hal berikut ini:

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberi sumbangan pemikiran di bidang profesi kenotariatan yang sesuai dengan dinamika sosial dan hukum.
- b. Memberikan kontribusi ilmiah dalam pendidikan program studi kenotariatan
- c. Sebagai pijakan atau referensi pada penelitian- penelitian selanjutnya sehubungan dengan notaris menjadi pihak tergugat akibat penerbitan akta kuasa menjual .

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Penulis

Dapat menambah wawasan keilmuan di bidang keperdataan, khususnya notaris menjadi pihak tergugat akibat penerbitan akta kuasa menjual .

### b. Bagi Almamater

Akan menambah koleksi karya ilmiah berupa Tesis bertemakan perlindungan hukum Notaris menjadi pihak tergugat akibat penerbitan akta kuasa Menjual di bidang ilmu kenotariatan pada Program Magister (S.2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

## **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual ini merupakan upaya untuk menjelaskan judul tesis yang diangkat. Penjelasan dimaksud menguraikan secara panjang tentang definisi yang terkait dengan kata-kata variabel atau kata kunci yang terkandung

dalam judul tesis. Termasuk rangkaian kata-kata untuk menjelaskan maksud penulis sehingga makna dan maksud judul tersebut dapat dimengerti serta diketahui secara jelas.

### **1. Penerapan Hukum**

Pendapat Satjipto Rahardjo<sup>5</sup> mengenai peristiwa hukum menggambarkan secara tersirat mengenai terminologi “penerapan hukum”. Dari peristiwa hukum sebagaimana dimaksud Satjipto Rahardjo tersebut maka pengertian Penerapan hukum adalah ketentuan-ketentuan dalam peraturan hukum tertentu yang diwujudkan sebagai akibat adanya kejadian di masyarakat. Secara etimologis, penerapan hukum berasal dari dua suku kata yang terdiri dari “Penerapan” dan “Hukum”. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang diakses secara daring didapat pengertian dari “Penerapan” adalah perbuatan menerapkan<sup>6</sup>. Sedangkan pengertian dari “Hukum” adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah. Berdasarkan pengertian dari dua suku kata tersebut maka pengertian dari Penerapan Hukum adalah perbuatan menerapkan peraturan yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.

---

<sup>5</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Cetakan Ke VII, Bandung: Citra Adiya Bakti, h. 35

<sup>6</sup> <https://kbbi.web.id/terap-2>, Senin, 20 Desember 2021

## 2. Akta Kuasa Jual

Akta Kuasa Jual merupakan rangkaian kata yang terdiri dari “Akta”, “Kuasa”, dan “Jual”. “Akta” memiliki arti surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, Keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.<sup>7</sup> Sedangkan “Kuasa” artinya kemampuan atau kesanggupan ( untuk berbuat sesuatu).<sup>8</sup> Untuk “Jual” memiliki arti berdagang sesuatu<sup>9</sup>. Berdasarkan pengetahuan ketiga kata tersebut maka pengertian “Akta Kuasa Jual” adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, Keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi mengenai kesanggupa untuk berdagang sesuatu.

## 3. Akta Pengakuan Utang

Akta Pengakuan Utang meliputi tiga kata yakni “Akta”, “Pengakuan”, serta “Utang”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Akta” adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, Keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.<sup>10</sup> Sementara itu “Pengakuan” adalah proses, cara, perbuatan mengaku atau mengakui.

<sup>7</sup> <https://kbbi.web.id/akta,dikases>, Senin,20 Desember 2021

<sup>8</sup> <https://kbbi.web.id/kuasa,dikases>, Senin,20 Desember 2021

<sup>9</sup> Suharso dan Ana Retnoningsih,2017, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Semarang: Widya Karya,h.206

<sup>10</sup> <https://kbbi.web.id/akta,dikases>, Senin,20 Desember 2021

Sedangkan pengertian dari “Utang” adalah uang yang dipinjam dari orang lain<sup>11</sup>. Berdasarkan pengertian tiga suku kata itu maka didapat pengertian tentang Akta Pengakuan Utang adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, Keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi tentang mengakui uang yang dipinjam dari orang lain.

#### 4. Notaris

Notaris sebagai *Openbare Ambtenaren* (pejabat publik) secara terminologi pengertiannya adalah pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik.<sup>12</sup> Secara yuridis pengertian Notaris tercantum dalam Pasal 1 angka 1 undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dimana disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya

#### 5. Jabatan

Secara terminologi menurut Moekijat<sup>13</sup>, pengertian jabatan adalah sekumpulan pekerjaan yang berisi tugas-tugas yang sama kecakapan,

<sup>11</sup> <https://kbbi.web.id/utang>, Senin, 20 Desember 2021

<sup>12</sup> Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administrative Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cetakan 2, Bandung: Refika Aditama, h. 27

<sup>13</sup> Moekijat, 1998, *Analisis Jabatan*, cetakan ke-8, Bandung: Mandar Maju, h. 10-15

pengetahuan, keterampilan dan kemampuan yang juga sama meskipun tersebar berbagai tempat. Sedangkan menurut kamus hukum yang ditulis oleh M. Marwan dan Jimmy P., jabatan artinya pekerjaan atau tugas dalam pemerintahan atau organisasi; kedudukan yang menunjukkan tugas wewenang tanggung jawab dan hak seorang pegawai negeri sipil dalam suatu organisasi negara

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch**

Gustav Radbruch berpandangan bahwa keadilan dan kepastian merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban dari suatu negara. Menurutnya hukum memiliki nilai-nilai dasar yang meliputi: keadilan, kegunaan (*zweckmaszigkeit*) dan kepastian hukum.<sup>14</sup> Sebagai suatu asas, kepastian hukum dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang kongkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke VII, Citra Aditya Bakti, Bandung, h.19

<sup>15</sup> Mario Julianto dan Aditya Yuli Setyawan, 2019, *Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivism Hukum*, *Crepido*, 1(1), 13-22

Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, yaitu:<sup>16</sup>

1. Hukum positif yaitu undang-undang.
2. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
3. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak mudah boleh berubah.

Makna kepastian hukum yang dikemukakan oleh Radbruch tersebut dari sisi ideal diharapkan akan memberi solusi atas permasalahan sosial kemasyarakatan. Realisasinya sudah barang tentu berpotensi menimbulkan ketegangan diantara masing-masing aspek dasar tersebut. Ada kalanya keadilan bertentangan dengan dengan manfaat, atau lain kali keadilan dengan kepastian hukum juga dimungkinkan adanya ketegangan antara manfaat dengan keadilan.<sup>17</sup> Potensi atas pertentangan dalam penerapan nilai dasar tersebut harusnya diantisipasi dengan menerapkan prioritas. Dua hal yang bertentangan tentu dengan pertimbangan-pertimbangan yang rasional akan diketahui mana yang lebih prioritas nilai dasarnya.

Pedoman-pedoman obyektif yang harus dipatuhi merupakan bagian tak terpisahkan dari kepastian hukum. Kepatuhan bersama itu menandakan bahwa

<sup>16</sup> Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Koehler Verlag, Stuttgart, h.36

<sup>17</sup> Oting Supartini dan Anis Mashdurohatun, 2016, Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3 (2), 200-215

hukum berlaku sama terhadap orang satu dengan lainnya. Hukum yang berlaku sama bukan hal yang ambigu tersebut menandakan kepastian hukum. Sungguh berbeda ketika tata hukum memberi kewenangan kepada badan yang menerapkan hukum (law-applying organ) untuk menerapkan norma-norma umum dari hukum per analogiam, ia menjamin badan ini memiliki ruang gerak yang luas bagi kebijaksanaan yang bebas (free discretion) yang dalam batas-batas tersebut yang terakhir dapat menciptakan hukum baru bagi kasus yang tengah ditangani.<sup>18</sup> Hal ini terungkap dari pandangan Kelsen ini bahwa jaminan adanya kepastian hukum juga dipengaruhi oleh badan yang memiliki otoritas yang pada sisi lain memiliki kewenangan diskresi guna menciptakan hukum baru.

Sebuah peraturan yang begitu jelas dan dapat diterima secara akal (logis) sudah barang tentu merupakan kepastian hukum karena tidak menimbulkan keragu-raguan. Kondisi yang demikian tidak akan menimbulkan berbagai tafsiran sehingga aturan hukum dimaksud dengan mudah diterapkan. Hal ini dipahami karena hukum lahir dalam dunia pengalaman manusia yang bergumul dengan kehidupan sehari-hari. Ia terbentuk lewat kebiasaan. Kebiasaan itu lambat laun mengikat dan menjadi tatan yang efektif. Lalu kehidupan berjalan dalam tatanan itu.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Hans Kelsen, 2013, *Hukum dan Logika*, Cetakan ke-5, Alih Bahasa: B. Arief Sidharta, Alumni, Bandung, h. 70

<sup>19</sup> Bernard L Tanya, Yoan N Simanjuntak dan Markus Y. Hage, *Opcit.*, h. 128

Hadirnya kepastian hukum ketika tingkah laku manusia baik secara sendiri ataupun kolektif menjadi tunduk dan terikat sebagaimana apa yang telah ditentukan hukum. Dimana berdasarkan bentuknya yang positif maka hukum menjadi obyek kajian teori hukum.<sup>20</sup> Dengan demikian maka kepatuhan dan sifatnya yang mengikat dari hukum membuat manusia menjadi tunduk pada hukum.

Kepastian hukum yang diterapkan menjadi hukum yang harus ditaati akan ditentukan bagaimana materi muatan perundang-undangan itu mengadopsi prinsip-prinsip hukum yang ada. Ide dasar Gustav Radbruch bahwa kepastian hukum yang menghendaki hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum.<sup>21</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon

Sebuah negara dikatakan sebagai negara hukum maka sudah sepatutnya ada jaminan dari negara bahwa setiap warga negara berhak mendapatkan perlindungan secara hukum. Pada sebuah negara yang dikatakan demokrasi sekalipun, warganya memerlukan perlindungan hukum. Sementara itu, kita juga mengenal tentang teori perlindungan hukum. Teori ini berasal dari

<sup>20</sup> Salim HS dan Erlies Septiana, 2015, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku Kedua)*, Cetakan ke-2, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.12

<sup>21</sup> R. Toni Prayogo, 2018, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, 13(2), 191-201

bahasa Inggris, yaitu legal protection theory, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan theorie van de wettelijke bescherming, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan theorie der rechtliche schutz.<sup>22</sup> Perlindungan hukum itu sendiri menurut Philipus M. Hadjon, adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lain.<sup>23</sup>

Menyimak terminologi yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon itu maka perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan secara hukum yang ditujukan bagi harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia dari kesewenangan. Perlindungan hukum ini tidak lepas dari norma-norma yang terkait dengan perlindungan yang diharapkan dimana pranata hukum berjalan sebagaimana normanya. Hal ini dipahami karena ciri khas ilmu hukum adalah sifatnya yang normatif.<sup>24</sup>

Perlindungan hukum dibutuhkan karena pada dasarnya manusia selalu menginginkan kebebasan. Sementara kebebasan manusia satu dengan lainnya belum tentu semuanya memiliki kesamaan bahkan tidak menutup kemungkinan saling bertentangan. Untuk menjaga kebebasan masing-masing tidak saling mengganggu maka dibutuhkan hukum untuk memberikan proteksi agar satu

<sup>22</sup> Salim HS dan Erlies Septiana, 2017, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Cetakan ke-5, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.259

<sup>23</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, h. 25

<sup>24</sup> Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djamiati, 2016, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, h. 1

dengan lainnya tidak saling mengganggu. Di pihak lain, pemerintah juga berpotensi untuk melanggar hak kebebasan warganya, kondisi yang demikian membutuhkan hadirnya perlindungan hukum bagi warga. Hukum sangat dibutuhkan agar setiap orang kembali kepada kodratnya sebagai „manusia sosial“ yang berbudi. Hukum, dengan demikian , merupakan „pengawal“ dalam sosialitas manusia untuk menjamin agar prinsip-prinsip „individu sosial“ yang berbudi itu tetap tegak.<sup>25</sup>

Philiphus M. Hadjon membagi dua macam terhadap perlindungan hukum yakni meliputi hal-hal berikut ini:<sup>26</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum memberi kesempatan kepada subyek hukum untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi definitif. Hal ini untuk mencegah terjadinya sengketa. Makna besar yang diberikan oleh perlindungan hukum preventif yaitu pada kebebasan bertindak yang dimiliki pemerintah . Dengan perlindungan hukum preventif ini pemerintah akan terdorong untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang didasari atas diskresi.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif ditujukan bagi penyelesaian sengketa.

Pada pelindungan hukum dalam pengadilan umum serta pengadilan

<sup>25</sup> Bernard L Tanya, Yoan N Simanjuntak dan Markus Y. Hage ,*Opcit.*,h.63

<sup>26</sup> Op.Cit., Philiphus M. Hadjon, h.3

administratif di Indonesia dikualifikasikan dalam perlindungan hukum represif. Secara prinsip perlindungan hukum bagi tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber atas konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia . Hal ini didasari oleh sejarah barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum.

Menurut Maria Theresia Geme, tentang perlindungan hukum yaitu adanya keterkaitan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang dan kelompok orang.<sup>27</sup> Perlindungan hukum yang diketengahkan ini erat kaitannya dengan negara. Ada hukum yang secara eksklusif diberlakukan sebagai jaminan atas hak-hak secara perseorangan dan kolektif.

### **3. Teori Pertanggungjawaban Hukum Hans Kelsen**

Hans Kelsen telah mengemukakan tentang teori pertanggungjawaban hukum yang dikenal dengan sebutan teori tradisional. Dalam teori ini tanggung jawab terbagi dalam dua macam yaitu:<sup>28</sup>

#### **a. Tanggung Jawab yang Didasarkan Kesalahan**

<sup>27</sup> Salim HS dan Erlies Septiana, 2017, OpCit, h.262

<sup>28</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2015, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Buku Kedua, Cetakan ke-2, Jakarta: Rajagrafindo Persada, h.211-212

Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana karena adanya kekeliruan atau kealpaannya (kelalaian atau kelengahan). Kelalaian adalah suatu keadaan dimana subjek hukum atau pelaku lengah kurang hati-hati tidak mengindahkan kewajibannya atau lupa melakukan kewajibannya.

Teori pada bagian ini menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum dibebankan kepada subyek hukum setelah terjadinya perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana. Kualifikasi perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana didasari atas adanya kekeliruan atau kealpaan yang dilakukan oleh subyek hukum. Terjadinya perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana dengan subyek hukum merupakan sebab akibat untuk mendapatkan keadilan. Mengingat tujuan hukum yang utama adalah untuk menegakkan ketertiban dan sedapat mungkin mencapai keadilan.<sup>29</sup> Dipahami juga bahwa rujukan utama yang benar, baik, dan adil ada pada ideologi yang dianut. Bentuk dan isi dari sekalian itu, mestinya tersedia dalam ideologi dimaksud, implisit ataupun eksplisit. Rujukan-rujukan lain, biasanya hanya dimungkinkan sejauh yang parallel dengan spirit ideologi yang dianut.<sup>30</sup>

#### b. Tanggung Jawab Mutlak

---

<sup>29</sup> Budiono Kusumohamidjojo, 2016, *Teori Hukum Dilema antara Hukum dan Kekuasaan*, Cetakan ke III, Bandung: Yrama Widya, h.87

<sup>30</sup> Bernard L. Tanya, 2011, *Politik Hukum Agenda Kepentingan Bersama*, Yogyakarta: Genta Publishing, h.17

Tanggung jawab mutlak bahwa perbuatannya menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang, dan ada suatu hubungan eksternal antara perbuatannya dengan akibatnya. Tiadanya keadaan jiwa si pelaku dengan akibat perbuatannya. Tanggung jawab mutlak dibedakan menjadi dua macam yang meliputi:

1). Tanggung Jawab Mutlak dalam Masyarakat Primitif

Hans Kelsen juga telah menguraikan lebih lanjut tentang hal-hal yang menyangkut tanggung jawab mutlak dalam masyarakat primitif, yakni meliputi:

- a) tidak mewajibkan para individu untuk melakukan tindakan yang diperlukan guna menghindari akibat dari tindakan yang membahayakan individu lainnya;
- b) hukum masyarakat primitif tidak membatasi sanksi pada kasus-kasus dimana akibat yang membahayakan telah diantisipasi dan dikehendaki oleh penjahat;
- c) dimana kewajiban untuk melakukan kehati-hatian diperlukan tidak dipenuhi : atau
- d) sanksi dilekatkan pada suatu tindakan sekalipun akibatnya yang membahayakan telah ditimbulkan tanpa menghiraukan kehati-hatian yang diperlukan

Tanggung jawab mutlak masyarakat primitif sebagaimana telah diungkapkan diatas menunjukkan bahwa tanggung jawab

hukum yang ada pada masyarakat primitif ditentukan oleh faktor yang membahayakan. Disamping itu minimnya keberlakuan hukum tertulis. Hal ini terlihat bahwa tanggung jawab hukum tidak berdasarkan pada undang-undang. Sebagaimana diketahui perundang-undangan merupakan produk hukum tertulis.

Norma hukum baik yang bersifat tertulis ataupun tidak tertulis dapat dipahami sebagai bentuk-bentuk pelebagaan nilai-nilai yang diidealkan sebagai rujukan sikap dan perilaku dalam interaksi sosial dalam kehidupan bersama di masyarakat.<sup>31</sup>

Sebagaimana diketahui bahwa setiap produk hukum (peraturan perundang-undangan) diasumsikan bermuatan keadilan dan kepastian, serta ketertiban hukum.<sup>32</sup>

## 2). Tanggung Jawab Mutlak dalam Masyarakat Modern

Tanggung jawab mutlak pada masyarakat modern, menurut Hans Kelsen, yaitu meliputi:

- a) mempunyai kecenderungan untuk membatasi kepada keadaan yang tidak sepenuhnya kewajiban untuk mengambil tindakan seperti dalam keadaan normal;
- b) dapat menghindarkan akibat-akibat dari tindakan manusia yang membahayakan

<sup>31</sup> Jimly Assiddiqie, 2020, *Teori Hierarki Norma Hukum*, Jakarta: Konpress, h.77

<sup>32</sup> King Faisal Sulaiman, 2017, *Teori Peraturan Perundang-Undangan Dan Aspek Pengujiannya*, Yogyakarta: Thafa Media, h.28

- c) jika tindakan seorang individu telah menimbulkan akibat yang membahayakan pada seorang individu lainnya dia dapat terbebas dari sanksi pidana atau perdata dengan jalan membuktikan bahwa dirinya tidak menduga atau tidak menghendaki akibat yang membahayakan dari tindakannya: dan
- d) yang bersangkutan telah memenuhi kewajiban hukum untuk mengambil tindakan yang dalam keadaan normal mesti dapat menghindarkan akibat yang membahayakan tersebut

Tanggung jawab mutlak pada masyarakat modern sebagaimana tersebut diatas terlihat jika tanggung jawab hukum satu dengan lainnya tidak dapat digeneralisir karena ditentukan oleh normal tidaknya suatu keadaan. Selain dari pada itu juga ditentukan oleh budaya hukum masyarakat. Pola ideal budaya hukum merupakan pola dasar yang tercermin dalam berbagai bentuk konsepsi, sebagai pandangan hidup, cita hidup, cita hukum, norma hukum dan perilaku, dimana antara satu dan yang lain secara fungsional bertautan sebagai suatu sistem hukum.<sup>33</sup>

Teori pertanggungjawaban hukum yang diperkenalkan oleh Hans Kelsen, baik tanggung jawab yang didasarkan kesalahan ataupun tanggung jawab mutlak menunjukkan bahwa tanggungjawab hukum dibebakan kepada subyek hukum yang

<sup>33</sup> Hilman Hadikusuma, 2010, *Antropologi Hukum Indonesia*, Cetakan ke-3, Bandung: Alumni, h. 68

melakukan perbuatan melawan hukum. Namun pada aspek tanggung jawab yang didasarkan kesalahan, beban tanggung jawab didasari atas perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana. Sementara pada aspek tanggung jawab mutlak dapat ditinjau berdasarkan masyarakat primitif ataupun masyarakat modern.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang dilakukan berdasarkan bahan hukum dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Secara akademis pendekatan ini dikenal dengan pendekatan kepustakaan dengan cara mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan serta dokumen lain berkenaan dengan obyek yang diteliti. Metode pendekatan yuridis normatif, sebuah pendekatan yang mengupayakan sinkronisasi aturan-aturan hukum yang berlaku dalam perlindungan hukum terhadap norma-norma atau peraturan-peraturan hukum lainnya dengan kaitannya dalam penerapan peraturan.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang dipakai dalam penelitian ini yaitu deskriptif analitis dengan cara mendiskripsikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif sehubungan permasalahan penelitian ini.

Deskriptif Analitis yang diadopsi, karena dalam penelitian ini menguraikan kondisi-kondisi faktual yang ada pada akhirnya menghasilkan suatu diskripsi suatu masalah yang tercakup dalam Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo. Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah:

#### a. Bahan Hukum Primer

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sejumlah masalah yang diteliti agar mendapatkan landasab teori untuk menghasilkan tulisan hukum. Peraturan yang digunakan yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) KUH Perdata
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mendukung serta memperkuat bahan hukum primer memberikan

penjelasan tentang bahan hukum primer sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik. Sehubungan dengan tersebut maka dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum sekunder meliputi:

- 1) Buku referensi tentang jual beli tanah dengan akta notaris
- 2) Hasil Penelitian
- 3) Hasil penelitian/Publikasi ilmiah

#### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pelengkap yang bersifat memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier dimaksud yakni: Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yang pertama studi kepustakaan, merupakan teknik untuk mendapatkan data sekunder melalui dokumen-dokumen terkait dengan masalah, tujuan dan manfaat penelitian

#### 5. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data secara

kualitatif berdasarkan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data kemudian dianalisa secara interpretative menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.

## **H. Sistematika Penulisan**

Bab I Pendahuluan, berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II Kajian Pustaka. Berisi: A. Notaris ; 1. Pengertian Notaris; 2. Notaris Dalam Menerbitkan Akta ; 3. Notaris Dalam Menerbitkan Akta Jual Beli, B. Turut Tergugat; 1. Status Hukum Turut Tergugat; 2. Urgensi Turut Tergugat Dalam Sengketa Perdata; 3. Notaris Sebagai Turut Tergugat, C. Sengketa Hukum; 1. Pengertian Sengketa Hukum; 2. Para Pihak Dalam Sengketa Jual Beli; 3. Jual Beli Dalam Islam; 4. Perihal Sengketa Jual Beli di Pengadilan, D. Jual Beli Tanah; 1. Tanah Sebagai Obyek Jual Beli; 2. Jual Beli Tanah Sebagai Obyek Sengketa.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan yang berisi jawaban atas rumusan yang terdiri dari : 1. Analisis hukum kedudukan Notaris dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl., 2. Perlindungan hukum

bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jula beli tanah di Bengkulu  
bedasarkan Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.

Bab IV Penutup yan terdiri dari: a. Kesimpulan. b. Saran



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Kedudukan Hukum

##### 1. Pengertian Kedudukan Hukum

Kedudukan hukum atau *locus standi* adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan untuk menyelesaikan sengketa di suatu pengadilan.<sup>34</sup> Pengertian tersebut menunjukkan bahwa kedudukan hukum merupakan bagian dari suatu peristiwa hukum. Sementara peristiwa itu sendiri berupa sengketa yang berlangsung dalam suatu proses peradilan yang diselenggarakan suatu instansi pengadilan. Para pihak telah memiliki kedudukan hukum tersebut yang terlibat sengketa dimaksud haruslah memenuhi syarat secara hukum agar dapat terlibat dalam proses penyelesaian sengketa di pengadilan.

Kedudukan hukum merupakan hal yang mutlak dalam suatu proses peradilan tanpa *locus standi* yang kuat maka sengketa yang dimohonkan di pengadilan tidak akan diterima. Kompetensi seseorang untuk memiliki kedudukan hukum harus berdasarkan peraturan yang berlaku. Tidak semua orang atau pihak yang dapat dipandang layak untuk terlibat dalam sengketa di pengadilan, jika bukan mereka yang dimaksud oleh hukum formilnya. Pengadilan dalam negara hukum merupakan katup penekan (*pressure value*)

---

<sup>34</sup> R. Suroso, 1993, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h.106.

bagi pelanggar hukum sehingga sebagai badan peradilan memiliki fungsi dan peran menegakan kebenaran dan keadilan.<sup>35</sup>

Subyek hukum dengan kedudukan hukum merupakan dua hal yang sulit dipisahkan. Kompetensi subyek hukum dalam suatu peristiwa hukum sangat ditentukan oleh kedudukan hukumnya dalam peristiwa hukum dimaksud. Suatu subyek hukum tidak berkompoten jika tidak memiliki kedudukan hukum dalam suatu peristiwa hukum. Notaris/PPAT sebagai subyek hukum tidak lepas dari suatu profesi yang terkait erat dengan nilai moral. Sebagai profesi hukum, Notaris/PPAT menuntut pemenuhan nilai moral bagi pengembannya. Nilai moral itu merupakan kekuatan yang mengarahkan dan mendasari perbuatan luhur.<sup>36</sup>

Sengketa hukum terjadi akibat subyek hukum yang terlibat memiliki pandangan yang berbeda satu sama lain terkait hal dipersengketakan. Keterlibatan pihak sebagai subyek hukum yang bersengketa akan ditentukan oleh kualitas kedudukan hukumnya dalam sengketa itu. Mereka yang tidak ada kaitannya dengan sengketa maka tidak memiliki kedudukan hukum dalam sengketa.

Urgensi kedudukan hukum seseorang dalam sebuah permasalahan dapat juga ditinjau dari hubungan orang tersebut dengan obyek sengketa.

Kepentingan seseorang atas obyek sengketa karena obyek itu sendiri

---

<sup>35</sup> M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata bagi Pemimpin Visioner*, Alfabeta, Bandung, h.229

<sup>36</sup> Abdulkadir Muhammad, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h.62

merupakan hal yang dipersoalkan dengan pihak lain. Sengketa terjadi akibat pihak satu dengan yang lainnya mempersoalkan obyek yang sama.

## 2. Kedudukan Hukum Notaris/PPAT

Notaris/PPAT sebagai suatu jabatan, kedudukannya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT (UUJN) jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT (UUJN-P). Kebutuhan untuk mengatur jabatan Notaris/PPAT dilatarbelakangi bahwa Indonesia sebagai negara hukum harus menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Notaris/PPAT yang memiliki kedudukan hukum yang kuat dibutuhkan guna menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum sehubungan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan yang disandangnya. Dengan predikatnya tersebut, Notaris/PPAT memiliki kedudukan hukum di bidang kenotariatan dalam bentuk perbuatan hukum. Perbuatan dimaksud yakni pernyataan kehendak dan tanggung jawab secara khusus tertuju kepada pihak yang kehendaknya dinyatakan, yakni pihak yang diwakili.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Ridwan dan Nurmalita Ayuningtyas Harahap, 2018, *Hukum Kepegawaian*, UII Press, Yogyakarta, h.165

Kedudukan hukum Notaris/PPAT sebagai pembuat akta autentik merupakan bagian dari peranan Notaris/PPAT sebagai pejabat umum. Hal ini sejalan ketentuan akta yang dinyatakan Pasal 1868 KUHPerdara, yakni :” Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Peranan Notaris/PPAT ini tidak lepas dari perubahan sosial sebagai penjelasan fragmentasi moral. Banyak argumentasi moral sekarang banyak memiliki akar historis dan kultural yang berbeda.<sup>38</sup> Hal ini dapat dipahami karena tugas Notaris/PPAT mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum para pihak yang menghadap dirinya sebagai pelayan masyarakat. ”...*in essence, the task of a Notary is to regulate in writing and authentically legal relations between the parties who unanimously request the services of a Notary. From the main task of the Notary, it can be said that the Notary has a tough task because he has to provide the best service to the community.*”<sup>39</sup>

Notaris/PPAT sebagai pejabat umum memiliki kedudukan hukum yang kuat untuk membuat akta autentik tidak absolut. Peran yang dijalankan ini harus dengan jujur, tidak berpihak serta menjaga kepentingan pihak terkait. Keharusan tersebut menimbulkan konsekuensi hukum jika dilanggar yakni

---

<sup>38</sup> Anthon F. Sutanto, 2017, *Hukum dari Consilience ke Paradigm Hukum Konstruktif Transgresif*, Refika Aditama, Bandung, h.17

<sup>39</sup> Alfani, S. S., & Bawono, B. T. (2021). Role Implementation of Regional Supervisory Council in the Context of Guidance and Supervision of Notaries. *Jurnal Konstatering*, 1(1), 203-213.

kekuatan pembuktian atas akta yang dibuat berubah menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum.<sup>40</sup>

Proses jual beli yang dikukuhkan melalui akta perjanjian dapat melibatkan peran Notaris/PPAT. Kedudukan Notaris/PPAT dalam perjanjian jual beli yang diwujudkan dalam akta autentik sangat penting. Secara hukum, kedudukan Notaris/PPAT dalam pembentukan akta autentik telah ditentukan oleh perundang-undangan. Sifat autentik suatu akta memiliki fungsi yang penting dalam suatu pembuktian hukum. Fungsi penting itu akan terlihat dalam suatu sengketa perdata dimana akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna. Namun demikian bukan semata soal autentifikasi tetapi salah satunya dapat juga menyangkut penyimpanan risalah yang rusak sehingga merugikan pihak yang berkepentingan, menurut pendapat Maryanto, bahwa:

*” When the minutes of the Notary's deed are lost or damaged, due to the negligence of the Notary which results in losses for the party who has the interest in the minutes of the deed, it can be said that the Notary has heeded the obligations imposed by UUJN-P, namely keeping the minutes of the deed, ensuring that the minutes of the deed must exist.”<sup>41</sup>*

Proses peradilan yang didalamnya melibatkan Notaris/PPAT sebagai pihak yang bersengketa juga memerlukan adanya kedudukan bagi sang Notaris/PPAT. Kedudukan hukum menjadi penting dalam sengketa itu karena menyangkut keabsahan Notaris/PPAT sebagai pihak layak dalam sengketa di

<sup>40</sup> Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>41</sup> Maryanto, N. (2021). Law Enforcement Analysis against Notaries Who Do Negligence in Depositing Minutes of Deed. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(3), 1087-1098.

peradilan tersebut. Tanpa adanya kedudukan hukum bagi Notaris/PPAT dalam suatu sengketa di pengadilan akan menimbulkan akibat hukum bahwa proses pengadilan yang dijalankan tidak sah. Oleh karenanya hakim harus menghentikan pengadilan itu untuk mengkhiri proses sengketa dengan menjatuhkan putusan gugatan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)*.

### 3. Kedudukan Hukum Notaris/PPAT Dalam Sengketa Hukum

Kedudukan hukum (legal standing) merupakan salah satu prosedur yang dipersyaratkan dalam suatu sengketa pengadilan. Subyek hukum dalam suatu proses pengadilan akan memiliki kedudukan hukum sesuai perannya. Berbagai pihak sebagai subyek hukum dapat mengambil peran berdasarkan kedudukan hukumnya. Peran dimaksud dapat berupa Penggugat, Tergugat, Penggugat/Tergugat Intervensi, Saksi, Ahli, Kuasa Hukum, Hakim Ketua atau Hakim Anggota bahkan Panitera dan sebagainya. Peran yang demikian dapat ditemukan di lembaga pengadilan sebagai salah satu lembaga negara. Namun peran tersebut dapat juga dilakukan oleh bukan lembaga pengadilan semacam Komisi Pengawas Persaingan Usaha yang memiliki wewenang melaksanakan quasi judicial.<sup>42</sup>

Kedudukan hukum Notaris/PPAT sebagai Penggugat, Tergugat atau Turut Tergugat dalam suatu sengketa hukum ditentukan apakah Notaris/PPAT bersangkutan sebagai pihak yang merugikan atau yang dirugikan.

<sup>42</sup> Simbolon, A. (2012). Kedudukan Hukum Komisi Pengawas Persaingan Usaha Melaksanakan Wewenang Penegakan Hukum Persaingan Usaha. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 24(3), 529-541.

Notaris/PPAT sebagai penggugat tentu dalam sengketa tersebut sebagai pihak yang dirugikan. Sebaliknya kalau menjadi pihak yang merugikan pihak lain maka kedudukan hukumnya sebagai Tergugat. Tindak merugikan oleh Notaris/PPAT dapat saja terjadi seperti halnya terkait penyimpanan arsip.” *Archiving practices that are carried out in the notary world until now still use conventional media in the form of paper and are stored manually. Physical storage for a long period of time is often prone to loss and damage.*”<sup>43</sup> Lain halnya kalau pada suatu sengketa pihak penggugat merasa gugatannya kurang lengkap jika tidak melibatkan Notaris/PPAT maka Notaris/PPAT bersangkutan ditarik menjadi pihak Turut Tergugat. Jika tidak menempatkan Notaris/PPAT sebagai Turut Tergugat maka gugatannya oleh hakim tidak diterima dengan pertimbangan gugatan penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortum).

Proses sengketa perdata pada suatu peradilan sering menempatkan seorang Notaris/PPAT sebagai Turut Tergugat. Pihak penggugat menempatkan kedudukan hukum Notaris/PPAT sebagai Turut Tergugat terkait erat dengan akta yang diterbitkannya. Ketika seorang Tergugat memiliki legitimasi hukum yang kuat akibat akta Notaris/PPAT yang dimilikinya maka sangat terbuka Notaris/PPAT bersangkutan akan ditarik oleh penggugat sebagai pihak turut tergugat pada suatu sengketa litigasi. Status hukum turut tergugat ini dapat saja menjadi sorotan. Hal ini dipahami karena sorotan masyarakat semakin tajam

---

<sup>43</sup> Wulandari, R., & Bawono, B. T. (2021). Implementation of Electronic System based on Notary Administration. *Jurnal Konstatering*, 1(1), 226-239.

manakala perilaku anggota profesi tidak lagi didasarkan pada nilai-nilai pergaulan yang disepakati bersama sehingga terjadi kemerosotan etik pada masyarakat etik tersebut.<sup>44</sup>

Menempatkan seorang Notaris/PPAT sebagai pihak turut tergugat pada suatu sengketa litigasi karena memiliki hubungan hukum dengan pihak yang digugat. Tergugat sebagai pihak yang digugat memiliki hubungan dengan Notaris/PPAT karena akta yang dimilikinya. Hubungan hukum yang terjadi karena Notaris/PPAT berkewajiban menerbitkan akta bagi Tergugat sedang Tergugat berkewajiban membayar biaya akta serta memenuhi prosedur administrasi yang dikehendaki Notaris/PPAT. Dengan memiliki akta autentik dari Notaris/PPAT sebagai pejabat umum maka Tergugat memiliki bukti yang sempurna dalam proses peradilan. Namun akta Notaris/PPAT berbeda dengan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan pejabat umum sebagai pejabat tata usaha negara yang tunduk pada Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004.<sup>45</sup>

Penggugat dalam melakukan perlawanan hukum terhadap Tergugat selaku pemilik akta Notaris/PPAT tentu akan menyertakan Notaris/PPATnya sebagai turut tegugat. Akta tersebut yang menjembatani antara Notaris/PPAT dengan perkara yang sedang disengketakan di pengadilan. Perkara akan

---

<sup>44</sup> Abintoro Prakoso, 2015, *Etika Profesi Hukum Telaah Historis, Filosofis dan Teoritis Kode Etik Notaris, Advokat, Polisi, Jaksa dan Hakim*, LaksBang Justitia, Surabaya, h.62

<sup>45</sup> Sri Hartini, Setiajeng Kadarsih dan Tedi Sudrajat, 2015, *Hukum Kepegawaian di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 151

berproses hingga akhir perkara pokoknya karena gugatan penggugat memenuhi syarat karena pihak tertugat telah lengkap. Potensi untuk terlibat masalah hukum yang dialami Notaris/PPAT sebenarnya dapat diminimalisir kalau didukung oleh sumber daya manusia yang terampil di kantornya.” *Notaries should increase their human resources in their offices to assist the notary's tasks, this is so that the notary can perform more important tasks.*”<sup>46</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa**

### **1. Pengertian Sengketa**

Sengketa adalah perbedaan pendapat mengenai suatu hal dimana obyeknya diakui masing-masing pihak sebagai haknya. Perbedaan pendapat yang tidak selesai merupakan awal dimulainya suatu sengketa. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh dengan berbagai sarana baik di dalam atau di luar pengadilan. Sengketa melalui jalur pengadilan (litigasi) memilih proses hukum sebagai sarana penyelesaian. Sengketa di luar pengadilan (non litigasi) umumnya ditempuh melalui mediasi atau pihak ketiga sebagai penengah. Urgensi dari penyelesaian sengketa tersebut merupakan penegakan hukum dengan mendayagunakan berbagai ketentuan hukum baik hukum Administrasi hukum perdata maupun hukum pidana.<sup>47</sup>

<sup>46</sup> Purgito, J., & Bawono, B. T. (2021). The Role of a Notary in Making A Syndicated Loan Authentic Deed. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(4), 1353-1363.

<sup>47</sup> H.M. Hadin Muhjad, 2015, *Hukum Lingkungan Sebuah Pengantar untuk Konteks Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, h.200

Sengketa melalui cara-cara litigasi menghasilkan pihak yang kalah dan pihak yang menang. Secara litigasi tidak lepas dari penegakan hukum pada suatu negara hukum dimana asas legalitas sebagai jaminan dimana asas tersebut terkait erat dengan gagasan demokrasi dan gagasan negara hukum.<sup>48</sup> Namun upaya litigasi tersebut tentu akan membekas sebagai pengalaman yang buruk bagi pihak yang kalah. Sudah barang tentu menimbulkan kekecewaan. Penyelesaian sengketa secara non litigasi penyelesaian dengan cara kompromi. Cara yang demikian tidak ada yang dikalahkan karena masing-masing pihak atas penyelesaian yang dicapai.

Berbagai aspek sengketa memiliki potensi akan terjadi karena sengketa terjadi karena adanya hubungan sosial. Perbedaan kepentingan menimbulkan perbedaan pendapat. Kepentingan di bidang hukum akan menimbulkan sengketa hukum, kepentingan di bidang ekonomi akan menimbulkan sengketa ekonomi, dan masing banyak sektor lainnya yang memiliki potensi sengketa. Semua sengketa berbagai bidang ini akan ditempuh penyelesaiannya sesuai kepentingan pihak-pihak yang bersengketa. Penyelesaian secara hukum harus dilihat dalam kerangka supremasi hukum sebagaimana dikonsepsikan AV Dicey bahwa supremasi hukum dalam arti tidak

---

<sup>48</sup> Ni'matul Huda, 2011, *Dinamika Ketatanegaraan Indonesia dalam Putusan Mahkamah Konstitusi*, UII Pers, Yogyakarta, h.16

boleh ada kesenangan sehingga seseorang hanya boleh dihukum jika melanggar hukum.<sup>49</sup>

Hubungan sosial kemasyarakatan di dalamnya terdapat beragam kepentingan. Ragam kepentingan tersebut dapat saja memunculkan kepentingan yang berlawanan. Ketika masing-masing pihak tidak mencapai kompromi atas kepentingan-kepentingan mereka maka sengketa tidak dapat dihindari.

#### **a. Sengketa Jual Beli**

Proses jual beli merupakan suatu perbuatan dua pihak yang melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua pihak itu telah bersepakat atas suatu harga tertentu untuk barang atau jasa yang ditransaksikan. Pada peristiwa itu penjual berkewajiban menyerahkan barangnya dan menerima uang atas harga yang telah disepakati. Sementara pihak pembeli berkewajiban menyerahkan harga barang yang telah disepakati kepada penjual dan menerima barang dari penjual sebagai haknya berdasarkan harga yang telah disepakati.

Hubungan jual beli ini terkadang menimbulkan selisih pendapat sehingga menimbulkan sengketa. Perselisihan terjadi dapat disebabkan oleh berbagai hal mulai dari perilaku para pihak (penjual&pembeli), barang yang telah disepakati ternyata tidak sesuai harapan bahkan sangat terbuka adanya unsur penipuan dalam transaksi jual beli itu. Oleh karenanya dalam jual beli

---

<sup>49</sup> Moh. Mahfud MD.,2003, *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, h.28

dibutuhkan sarana berupa akta seperti halnya jual beli tanah. Pada jual beli tanah sebaiknya dilakukan para pihak dihadapan petugas pembuat akta tanah (PPAT), karena untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut.<sup>50</sup>

Sengketa jual beli yang disebabkan oleh perilaku para pihak dalam proses jual beli karena perilaku itu berpengaruh terhadap obyek (barang/jasa) yang ditransaksi. Perilaku penjual yang mengabaikan proses penyerahan barang yang disepakati ditanggapi dengan tidak baik oleh pembeli. Misalnya, pengiriman barang oleh penjual tidak tepat waktu sesuai kesepakatan tentu mengecewakan pembeli. Atau perilaku pembeli yang menanggukkan pembayaran barang yang telah diserahkan dapat membuat penjual keberatan. Hal-hal tersebutlah yang memungkinkan terjadinya sengketa dalam jual beli. Namun demikian penyelesaian hukum bukan satu-satunya solusi. Melalui musyawarah mufakat juga merupakan upaya mencari penyelesaian sengketa jual beli. Musyawarah mufakat ini merupakan konsekuensi Pancasila sebagai ideology negara yang membuka ruang kesepakatan-kesepakatan masyarakat untuk musyawarah.<sup>51</sup>

Transaksi jual beli merupakan suatu bentuk perikatan yang harus didasari oleh adanya itikad baik masing-masing pihak baik penjual maupun

---

<sup>50</sup> Purwantono, F. A. (2018). Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris (*Doctoral dissertation, Fakultas Hukum UNISSULA*).

<sup>51</sup> Nurul Qamar, 2013, *Hak Asasi Manusia Dalam Negara Hukum Demokrasi Human Rights in Democratiche Rechtsstaat*, Sinar Grafika, Jakarta, h.93

pembeli. Jual beli yang tidak didasari itikad baik cenderung akan merugikan salah satu pihak. Ketika salah satu pihak beritikad tidak baik dengan menipu pihak lainnya maka perbuatan ini bukan semata-mata suatu kealpaan tetapi kriminal. Tindak kriminal akan menimbulkan akibat hukum dimana penyelesaian sengketanya melalui proses peradilan pidana, karena demikian prosedurnya. Seseorang melakukan kejahatan secara substansi telah melakukan pelanggaran hukum. Akan tetapi apakah orang tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya atas suatu kejahatan yang telah dilakukan tergantung pada peraturan prosedurnya.<sup>52</sup>

Itikad tidak baik dalam jual beli merupakan bentuk perikatan yang akan menimbulkan akibat hukum secara perdata. Ketentuan hukum juga telah mengatur bahwa jual beli yang terjadi merupakan suatu persetujuan yang berlaku layaknya undang-undang bagi mereka yang bersetuju. Ketika itikad tidak baik itu terbukti maka dengan sendirinya perjanjian itu batal karena tidak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPperdata, dimana secara tegas menyatakan:” semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membutanya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Akibat hukum dari persetujuan jual beli yang bertentangan dengan

---

<sup>52</sup> Eddy O.S. Hiarej, 2016, *Prinsip-Prinsip Hukum Pidana*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, h.53

perundang-undangan tentu membatalkan jual beli itu. Ketika kesepakatan yang dibangun dalam jual beli batal bukan karena kehendak dari salah satu pihak ini akan menimbulkan sengketa atas jual beli yang terjadi, karena ada yang dirugikan. Karena ada undang-undang yang dilanggar maka sengketa hukum tidak dapat dihindari.

Jual beli tanah merupakan bentuk perjanjian dengan menjadikan tanah sebagai obyeknya. Sengketa jual beli tanah dapat dilatarbelakangi berbagai hal, tidak hanya semata-mata faktor manusianya. Salah satunya persoalannya dapat juga karena dokumen jual belinya cacat hukum. Dokumen yang cacat hukum memerlukan perbaikan agar jual beli tanah tidak menimbulkan persoalan dikemudian hari. Sebagaimana dikemukakan Bruggink bahwa proses atau aktivitas dan sebagai produk atau hasil aktivitas itu dan hasil itu sendiri atas seluruh keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan tentang suatu objek tertentu.<sup>43</sup>

Dokumen yang cacat hukum yang dibiarkan menjadi bagian dari jual beli tanah merupakan celah untuk bersengketa. Sengketa jual beli tanah akibat dokumen yang cacat secara hukum akan dipakai untuk perlawanan hukum terhadap pengguna dokumen. Perlawanan hukum yang efektif akan menentukan dalam pemenangan sengketa jual beli tanah. Efektifitas suatu perlawanan hukum tidak semata didukung oleh dokumen yang valid tetapi keterampilan hukum para pihak yang bersengketa. Hukum yang menjadi pihak ini akan menimbulkan sengketa atas jual beli yang terjadi, karena ada

yang dirugikan. Karena ada undang-undang yang dilanggar maka sengketa hukum tidak dapat dihindari.

#### **b. Sengketa Jual Beli Tanah**

Jual beli tanah merupakan bentuk perjanjian dengan menjadikan tanah sebagai obyeknya. Sengketa jual beli tanah dapat dilatarbelakangi berbagai hal, tidak hanya semata-mata faktor manusianya. Salah satunya persoalannya dapat juga karena dokumen jual belinya cacat hukum. Dokumen yang cacat hukum memerlukan perbaikan agar jual beli tanah tidak menimbulkan persoalan dikemudian hari. Sebagaimana dikemukakan Bruggink bahwa proses atau aktivitas dan sebagai produk atau hasil aktivitas itu dan hasil itu sendiri atas seluruh keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan tentang suatu objek tertentu.<sup>53</sup>

Dokumen yang cacat hukum yang dibiarkan menjadi bagian dari jual beli tanah merupakan celah untuk bersengketa. Sengketa jual beli tanah akibat dokumen yang cacat secara hukum akan dipakai untuk perlawanan hukum terhadap pengguna dokumen. Perlawanan hukum yang efektif akan menentukan dalam pemenangan sengketa jual beli tanah. Efektifitas suatu perlawanan hukum tidak semata didukung oleh dokumen yang valid tetapi keterampilan hukum para pihak yang bersengketa. Hukum yang menjadi dasar rujukan berasal dari sumber yang sama yakni konstitusi. Doktrin

---

<sup>53</sup> Herowati Poesoko, 2018, *Ilmu Hukum Dalam Perspektif Filsafat Ilmu*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, h.99

supremasi konstitusi dapat dipahami dari kedudukan konstitusi sebagai sumber hukum sistem hukum negara-negara modern pada umumnya ditandai oleh keberadaan sumber-sumber hukum yang diproduksi oleh institusi-institusi negara.<sup>54</sup>

Keterampilan hukum dalam suatu sengketa hukum bukan hanya ditentukan oleh pengetahuan hukum yang dikuasai. Faktor pengalaman pada suatu sengketa yang sama juga tidak kalah pentingnya. Pengalaman akan menentukan seberapa mampu seseorang menguasai sengketa jual beli tanah yang dihadapi. Makin sering menghadapi permasalahan yang sama akan makin memperkuat pemahaman seseorang dan potensi besar untuk mengalahkan mereka yang miskin pengalaman jual beli tanah.

Aspek subyek hukum yang bersengketa jual beli tanah tidak kalah pentingnya. Subyek hukum dalam sengketa hukum jual beli tanah menjadi tidak penting kalau tidak memiliki kedudukan hukum. Status hukum sebagai pihak yang bersengketa jual beli tanah secara litigasi adalah keharusan. Mereka yang tidak memiliki status hukum dalam sengketa litigasi adalah tidak kompeten. Sebagaimana dipahami, sengketa memerlukan pembuktian. Kebutuhan untuk membuktikan sesuatu timbul apabila sampai pada

---

<sup>54</sup> Mohammad Fajrul Falaakh, 2014, *Pertumbuhan Dan Model Konstitusi Serta Perubahan Uud 1945 Oleh Presiden, DPR dan Mahkamah Konstitusi (The Growth, Model and Informal Changes of An Indonesian Constitution)*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, h.37

pengetahuan yang berasal dari suatu konklus,i kesaksia,n atau otoritas karena di sinilah terdapat kemungkinan kemungkinan ketidakbenaran.<sup>55</sup>

Penyelesaian sengketa jual beli tanah dapat ditempuh dengan dua cara yakni litigasi dan non litigasi. Sengketa jual beli tanah secara litigasi maka penyelesaiannya di lembaga peradilan. Sebaliknya, secara non litigasi sengketa jual beli tanah penyelesaiannya tanpa melalui lembaga peradilan. Penyelesaian sengketa jual beli tanah secara litigasi diputuskan oleh hakim. Sedangkan secara non litigasi diputuskan melalui persetujuan bersama oleh para pihak.

## **2. Penyelesaian Sengketa**

Sengketa akan melibatkan dua pihak atau lebih tentang suatu hal tidak mencapai kata sepakat. Mereka yang terlibat dalam sengketa dimaksud akan menjadi subyek sengketa. Tidak tercapainya kata sepakat dalam suatu sengketa menimbulkan ketidakpuasan karena masing-masing subyek merasa benar. Masing-masing subyek akan memperjuangkan kepentingannya dalam sengketa tersebut melalui upaya penyelesaian.

Sengketa yang terjadi kadangkala dimulai ketidakjelasan di dalam perjanjian. Oleh karenanya, ketidakjelasan itu memerlukan sebuah interpretasi hukum. Interpretasi merupakan penjelasan setiap istilah dari suatu perjanjian apabila terdapat pengertian ganda atau tidak jelas dan para pihak memberikan

---

<sup>55</sup> Abintoro Prakoso, 2015, *Hukum, Filsafat, Logika dan Argumentasi Hukum*, Laksbang Justitia , Surabaya, h.11

pengertian yang berbeda terhadap istilah yang sama atau tidak dapat memberikan arti apapun terhadap istilah tersebut tujuan utama interpretasi adalah menjelaskan maksud sebenarnya dari para pihak atau merupakan suatu kewajiban memberikan penjelasan mengenai maksud para pihak seperti dinyatakan dalam kata-kata yang digunakan. Oleh karena itu, para pihak dilihat dari keadaan-keadaan yang mengelilinginya.<sup>56</sup>

Para subyek yang terlibat sengketa akan sampai pada keputusan agar masalahnya diselesaikan. Upaya penyelesaian ditempuh karena merasa tidak nyaman atas situasi sengketa yang terjadi. Dengan penyelesaian diharapkan akan mendapatkan ketenteraman. Sengketa yang terjadi secara terbuka tidak hanya hanya mengganggu ketenteraman mereka yang terlibat tetapi akan mengganggu masyarakat sekitar.

Penyelesaian sengketa yang dikenal umum melalui dua cara yaitu melalui pengadilan (*litigasi*) dan di luar pengadilan (*non litigasi*). Penyelesaian secara litigasi ditempuh karena upaya penyelesaian secara damai atau musyawarah mufakat tidak tercapai. Menurut Frans Hendra Winarta<sup>57</sup>, penyelesaian secara litigasi merupakan sarana terakhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil. Penyelesaian secara non litigasi merupakan penyelesaian secara damai karena hasil yang diharapkan akan memuaskan semua pihak.

---

<sup>56</sup> Yudha Bhakti Ardhiwisastro, 2012, *Penafsiran Dan Konstruksi Hukum*, Alumni, Bandung, h. 19

<sup>57</sup> Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 2.

Penyelesaian secara litigasi dikatakan berhasil jika semua prosedur maupun substansi hukum telah dijalankan secara benar. Sebaliknya jika prosedur maupun substansi hukum salah maka akan menimbulkan keberatan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh keputusan pengadilan. Pada sisi lain, penyelesaian non litigasi dikatakan berhasil ketika para pihak sama-sama puas atas kesepakatan yang dicapai. Para pihak tidak akan mempersoalkan prosedur penyelesaian karena merasa puas.

#### **a. Penyelesaian Litigasi**

Penyelesaian secara litigasi dilaksanakan dengan cara masing-masing pihak akan berhadapan langsung di pengadilan baik melalui kuasa hukumnya atau menghadapi sendiri. Mereka yang menggunakan jasa seorang kuasa hukum dalam sengketa litigasi karena merasa tidak memiliki kemampuan secara teknis di pengadilan. Pada sisi lain, pengguna jasa ini umumnya memimiliki kemampuan finansial meski ada penyediaan jasa penasehat hukum secara cuma-cuma. Mereka yang mampu akan menggunakan lawyer professional. Bagi yang tidak mampu menggunakan jasa organisasi bantuan hukum.

Sengketa secara litigasi melibatkan aparat hukum yang memiliki kompetensi serta ditopang oleh prosedur yang secara hukum dapat dipertanggungjawabkan. Tidak mengherankan jika proses-proses penyelesaian sengketa yang terjadi di pengadilan sangat formalistik. Proses yang demikian sangat jauh berbeda dengan cara-cara musyawarah mufakat

yang sifatnya informal. Perlu dipahami bahwa dalam upaya memecahkan persoalan hukum yang dihadapi perlu dipertimbangkan dua aspek. Pada satu sisi seorang ahli hukum harus cakap untuk menemukan fokus atau pokok masalah hukum yang sebenarnya. Pada sisi lain dia juga harus memiliki wawasan yang luas untuk memahami keseluruhan norma yang relevan dan menempatkan pokok masalah tersebut dalam konteks yang utuh.<sup>58</sup>

Penyelesaian sengketa secara litigasi yang berjenjang serta didukung oleh peraturan-peraturan hukum yang mengikat maka ketika jenjang penyelesaian itu tidak berlanjut ataupun sudah final maka putusan ini memiliki kekuatan yang tetap. Mereka yang memenangkan perkara dimana telah berkekuatan tetap akan mendapat juminan juga secara hukum atas hak-hak yang telah dipenuhi secara hukum. Putusan yang berkekuatan hukum tetap tidak akan memberi kesempatan bagi mereka untuk mempersoalkan kembali perkara yang sudah diputus itu. Penyelesaian kasus perdata yang begitu lama menguntungkan mereka yang bertikad buruk merugikan yang bertikad baik. Karena suatu perkara perdata, kapan selesainya, secara normatif tidak terdapat aturan yang jelas sehingga bagi pihak yang bertikad buruk akan semakin lama menikmati suatu hak kebendaan yang bukan miliknya sebaliknya bagi yang bertikad baik akan

---

<sup>58</sup> Sigit Riyanto, dkk, 2017, *Keterampilan Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, h.3

semakin menderita kerugian oleh karena suatu sistem yang tidak berjalan sebagaimana mestinya.<sup>59</sup>

Jalannya penyelesaian secara hukum atas sengketa litigasi tidak sebagaimana yang terjadi penyelesaian di luar pengadilan. Prosesnya yang berjenjang dari peradilan tingkat pertama, banding, kasasi serta upaya hukum luar biasa berupa peninjauan kembali maka sudah dapat diterka akan berlangsung lambat penyelesaian. Lambatnya proses penyelesaian itu tidak semata-mata akibat jenjang peradilan yang harus di tempuh tetapi juga prosesnya yang bersifat formal. Hal ini dapat dimengerti karena perundang-undangan merupakan sumber utama yang dipakai para hakim. Meskipun ada beberapa sumber hukum yang dapat dipergunakan oleh hakim untuk menegakkan hukum di pengadilan, sumber hukum peraturan perundang-undangan merupakan sumber hukum yang utama artinya ketentuan hukum acara pada umumnya harus dituangkan dalam bentuk tertulis.<sup>60</sup>

Putusan sengketa yang menggunakan jalan penyelesaian secara litigasi pada akhirnya akan menghasilkan putusan win-lose. Akibat adanya pihak yang kalah dan memang tersebut tentu ada yang merasa puas atau gembira pada sisi lain ada yang kecewa atau tidak puas akibat kalah dalam berperkara di pengadilan. Pasca hasil putusan sengketa litigasi ini cenderung

---

<sup>59</sup> Bintoro, R. W. (2014). Implementasi Mediasi Litigasi Di Lingkungan Yurisdiksi Pengadilan Negeri Purwokerto. *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(1), 13-24.

<sup>60</sup> Sundari dan Endang Sumiarni, 2015, *Politik Hukum & Tata Hukum Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, h.200

mengakibatkan hubungan menjadi tidak harmonis adanya yang puas dan yang kecewa.

Sengketa yang terjadi di pengadilan juga menghasilkan putusan yang bersifat memaksa. Hasil putusan yang tidak dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang kalah, oleh pihak pengadilan dilakukan eksekusi. Sifatnya yang memaksa ini karena selain memiliki wewenang, pengadilan juga memiliki memiliki aparat internal untuk mengeksekusi serta dibantu kepolisian jika sekiranya ada potensi gangguan terhadap jalannya eksekusi. Pada penyelesaian kasus lingkungan jalur litigasi bukanlah prioritas dibandingkan non litigasi. Penyelesaian sengketa lingkungan hidup melalui jalur pengadilan (litigasi) adalah pilihan kedua jika penyelesaian secara nonlitigasi menemui jalan buntu. Dalam konteks inilah, pengadilan menjadi tumpuan harapan bagi masyarakat pencari keadilan, khususnya korban kejahatan lingkungan.<sup>61</sup>

#### **b. Penyelesaian Non Litigasi**

Penyelesaian sengketa secara non litigasi yang umumnya tidak terlalu terbuka membuat nyaman mereka yang bersengketa akibat sisi kepribadian mereka yang terlindungi. Ini berbanding terbalik dengan proses litigasi yang dilaksanakan secara terbuka untuk umum, yang apa bila tidak dilaksanakan akan berakibat pada putusan hakim yang cacat hukum.

---

<sup>61</sup> Aspan, Z. (2017). Advokasi Litigasi Kasus Reklamasi Pantai Makassar (Perspektif Undang-Undang Lingkungan Hidup). *Amanna Gappa*, 19-24

Proses penyelesaian sengketa litigasi yang dilaksanakan secara berjenjang tidak ditemui pada proses non litigasi. Konsekuensinya membuat sengketa akan cepat diselesaikan. Penyelesaian yang cepat ini memiliki banyak keuntungan dari segi waktu, biaya, tenaga dan pikiran. Keuntungan proses non litigasi ini merupakan sisi menarik bagi mereka yang ingin mengakiri sengketa secara cepat. Non litigasi dalam bentuk diversi menjadi salah satu pilihan di luar peradilan pidana anak. *The implementation of diversion is motivated by the desire to avoid negative effects on the soul and body development of the child by his involvement with the criminal justice system.*<sup>62</sup>

Akhir sengketa yang hasilnya win-win solution membuat persoalan yang dihadapi para pihak berakhir dengan damai. Penyelesaian yang demikian akan diterima dengan ikhlas karena tidak ada yang merasa kalah. Berakhirnya penyelesaian sengketa tidak membuat para pihak putus tali silaturahmi sehingga sangat terbuka untuk berkerjasama kembali di lain kesempatan. Penyelesaian sebuah kasus dipengaruhi beberapa faktor sehingga tidak semua penyelesaian kasus dengan latar belakang yang berbeda bisa diselesaikan dengan aturan hukum yang sama sebab faktor

---

<sup>62</sup> Rahmawati, D., & Bawono, B. T. (2021). The Community Participation in the Implementation of Diversion at Investigation Level. *Law Development Journal*, 3(4), 808-818.

utama penyelesaian sebuah kasus dipengaruhi oleh kondisi ekonomi sosial historis, politis dan sebagainya.<sup>63</sup>

Tercapainya kata sepakat oleh mereka oleh yang menyelesaikan sengketa secara non litigasi pada dasarnya adalah kerelaan masing-masing. Sikap rela ini akan menentukan kesuksesan jalannya negosiasi yang berakhir dengan adanya kepuasan masing-masing.

Semakin banyak pihak yang menempuh penyelesaian secara non litigasi akan berimbas pada perkara yang ditangani pengadilan. Hal ini memerlukan budaya hukum yang baik. Untuk menciptakan budaya hukum yang positif dan dapat mendukung tata kehidupan masyarakat memerlukan ketentuan hukum yang ada dan bentuk penegakan hukum yang dijalankan.<sup>64</sup> Akibat penyelesaian di luar pengadilan akan memberi kesempatan kepada hakim untuk menyelesaikan perkara terlalu banyak yang belum diselesaikan.

Negosiasi yang dijalankan mereka yang bersengketa secara non litigasi ditujukan agar mencapai kesepakatan. Negosiasi yang terancang untuk mendapat win-win solution memang dikehendaki para pihak. Komunikasi yang dinamis begitu terjaga sehingga memungkinkan para pihak menuntaskan sengketa mereka secara damai.

---

<sup>63</sup> Mu'adi, S. (2008). Penyelesaian sengketa hak atas tanah perkebunan melalui cara non litigasi (suatu studi litigasi dalam situasi transisional) (*Doctoral dissertation, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro*).

<sup>64</sup> Abdul Manan, 2005, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, h.95

## C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan kebutuhan disaat terjadi sengketa hukum. Para pihak yang terlibat dalam suatu sengketa hukum akan merasa terlindungi ketika ada instrumen hukum yang memberikan manfaat positif atas diri dan peristiwa yang dialaminya. Instrumen hukum dalam bentuk perundang-undangan akan mengikat setiap orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang diatur. Sifat mengikat ini yang akan memberikan perlindungan kepada mereka yang bertindak sesuai aturan hukum.

Aparat yang menjalankan penegakan hukum akan senantiasa memberikan perlindungan kepada mereka patuh kepada ketentuan hukum. Sebaliknya mereka yang melanggar hukum akan sanksi atas perbuatannya dari aparat penegak hukum. Sementara itu, mereka yang menjadi korban atas pelanggaran hukum akan mendapat perlindungan hukum melalui aparat hukum sebagai pemegang peranan. Setiap penegak hukum mempunyai kedudukan (status) dan peranan (*role*). Kedudukan (sosial) merupakan posisi tertentu di dalam struktur kemasyarakatan, yang mungkin tinggi, sedang- sedang saja, atau rendah. Kedudukan tersebut sebenarnya merupakan suatu wadah, yang isinya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Soerjono Soekanto, 2016, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Cetakan 14, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.20.

Sanksi dan perundang-undangan merupakan hal yang lazim ketika menyangkut perlindungan hukum. Perlindungan hukum terjadi sebagai akibat tersedia norma yang menjadi rujukan untuk merealisasikan perlindungan dimaksud. Norma hukum yang bersifat melindungi ini memiliki konsekuensi bagi mereka tidak menaatinya. Konsekuensi ini diantaranya berbentuk sanksi hukum sebagai akibat ketidakserasian nilai, kaidah dan perilaku. Gangguan terhadap penegakan hukum mungkin terjadi, apabila ada ketidak serasian antara “Tritunggal” nilai, kaidah dan pola perilaku. Gangguan tersebut terjadi apabila Terjadi ketidak serasian antara nilai-nilai yang berpasangan, yang menjelma di dalam kaidah-kaidah yang bersimpang siur, dan pola perilaku tidak terarah yang mengganggu kedamaian pergaulan hidup.<sup>66</sup>

Perlindungan hukum kenyataan yang tidak dapat dihindari karena merupakan konsekuensi hukum. Hukum dimasyarakat dinyatakan adil manakala diterapkan tanpa pandang bulu. Konsekuensi penerapan hukum itu dimaksudkan bahwa yang melanggar akan kena sanksi sementara yang patuh akan mendapat perlindungan.

## **2. Perlindungan Hukum Notaris/PPAT**

Perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT manakala profesi ini dijalankan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai salah satu profesi mulia (*officium nobile*) norma etik yang menaunginya akan menjadi pelindung dalam setiap praktik yang dijalankan. Pada sisi lain,

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, h.7

perundang-undangan yang berlaku akan mengikat perilaku Notaris/PPAT secara hukum. Pelanggaran atas perundangan-undangan akan menimbulkan sanksi bagi Notaris/PPAT, sebaliknya ketaatan akan memberi perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT. Hal ini karena tidak lepas dari norma yang mengikat bagi Notaris/PPAT. Sebuah norma biasanya tersusun pada saat kita hendak mengukur sesuatu dan Tujuannya adalah untuk mengetahui ukuran sesuatu itu dengan tepat.<sup>67</sup>

Urgensi perlindungan hukum bagi seorang Notaris/PPAT karena sebagai profesi luhur maka harkat dan martabatnya harus dijaga. Penyalahgunaan atas jabatan Notaris/PPAT akan mengganggu marwah jabatan itu sendiri. Selain dari apek profesi, produk akta Notaris/PPAT pun harus dijaga kerahasiaannya sehingga kebutuhan akan perlindungan hukum bagi jabatan Notaris/PPAT tidak dapat dihindari.

Pejabat umum yang melekat pada diri seorang Notaris/PPAT dinaungi oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (UUJN) jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P). Mereka yang berstatus Notaris/PPAT tindak-tanduknya harus selaras dengan apa yang telah ditentukan dalam UUJN jo UUJN-P tersebut. Ketentuan Pasal 12 huruf c UUJN mengatur dengan jelas manakala tindakan yang merendahkan kehormatan dan martabat Notaris/PPAT membawa konsekuensi pemberhentian bagi Notaris/PPAT bersangkutan. Tindakan pemberhentian ini

---

<sup>67</sup> E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, h.112.

harus dimaknai sebagai bentuk perlindungan hukum atas jabatan Notaris/PPAT bukan pada orang yang menyandang jabatan tersebut. Perlindungan dimaksud tidak dapat dipisahkan dengan kaidah hukum yang ada.

Kaidah hukum adalah peraturan yang dibuat atau yang di positifkan secara resmi oleh penguasa masyarakat atau penguasa negara, mengikat setiap orang dan berlakunya dapat dipaksakan oleh aparat penegak hukum atau aparat negara, sehingga berlakunya kaidah hukum dapat dipertahankan. Kaidah hukum ditunjukkan pada sikap lahir manusia atau perbuatan nyata yang dilakukan manusia.<sup>68</sup>

Perlindungan hukum bagi jabatan Notaris/PPAT bukan saja sebuah wacana tetapi merupakan bagian dari latar belakang mengapa UUJN harus dibentuk. Konsiderans huruf a dan b pada UUJN secara jelas dan tegas menyinggung mengenai perlindungan hukum dalam menjalankan jabatan Notaris/PPAT. Hadirnya UUJN mempertegas tentang perlindungan jabatan Notaris/PPAT melalui instrumen hukum. Perlindungan secara hukum atas Notaris/PPAT karena jabatan ini berpotensi untuk bersengketa secara hukum. Dibutuhkan kehati-hatian dalam melaksanakan tugas dan fungsi Notaris/PPAT sebagai pejabat umum. Mereka yang memakai jasa hukum Notaris/PPAT tidak menutup kemungkinan menghadapi sengketa akibat memanfaatkan akta

---

<sup>68</sup> Beni Ahmad Saebani dan Encup Supriatna, 2017, *Antropologi Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, h.128

Notaris/PPAT untuk perilaku-perilaku yang menyimpangi hukum. Sebagai profesi di sektor jasa hukum maka harus dilandasi oleh itikad baik sebagaimana misalnya profesi advokat. Dimana Advokat pengadilan sebagaimana diatur dalam kode etiknya dalam point mengenai cara bertindak menangani perkara.<sup>69</sup>

Efektifitas terhadap perlindungan hukum atas Notaris/PPAT akan terlihat manakala terjadi sengketa yang melibatkan akta autentik yang dibuatnya. Dalam pemeriksaan di persidangan harus ada batasan bagi seorang Notaris/PPAT untuk berketerangan atas akta yang dihasilkannya, jika tidak maka segi kerahasiaan dari akta tersebut tidak akan berarti lagi. Pasal 66 UUJN telah memberikan perlindungan atas Notaris/PPAT ketika menjadi saksi di pengadilan menyangkut akta yang dibuatnya. Norma tersebut merupakan jaminan atas kerahasiaan akta tersebut manakala Notaris/PPAT menjadi saksi di pengadilan. Dalam kesaksian itu agenda persidangan banyak yang berlangsung terbuka untuk umum. Kesaksian Notaris/PPAT itu berdasarkan apa yang dia lihat, dengar serta alami sendiri.<sup>70</sup>

Suatu proses hukum yang berjalan dimana Notaris/PPAT turut dilibatkan maka kemudian akan memunculkan pertanyaan tentang sejauh mana penerapan hukumnya. Secara hukum jabatan Notaris/PPAT merupakan bagian dari negara yang melayani publik di sektor hukum keperdataan.

---

<sup>69</sup> Sartono dan Bhakti Suryani, 2013, Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Advokat, Dunia Cerdas, Jakarta, h.93

<sup>70</sup> Andi Muhammad Sofyan dan Abd Asis, 2014, Hukum Acara Pidana, Kencana, Jakarta, h.235

Sebagai jabatan umum , dalam menjalankan tugas seorang Notaris/PPAT akan melibatkan lambanga negara. Pelaksanaan jabatan ini harus mendapatkan perlindungan hukum agar tidak dijalankan dengan benar agar tidak terjadi penyalahgunaan lambang negara.

### 3. Perlindungan Hukum Notaris/PPAT Dalam Jual Beli

Transaksi jual beli merupakan salah satu dari sekian bentuk perikatan yang ketika diaktakan akan melibatkan Notaris/PPAT. Pola seperti ini potensi besarkan akan menarik Notaris/PPAT dalam sengketa hukum akibat akta Notaris/PPAT menjadi alat buktinya. Hubungan Notaris/PPAT dengan akta jual beli yang autentik begitu kuat sehingga ketika proses persidangan berlangsung maka sang Notaris/PPAT dapat bersaksi atas akta tersebut.

Akta Notaris/PPAT yang bersifat autentik karena memiliki kekuatan pembuktian tertulis bagi pemegangnya. Perlindungan hukum yang diberikan bagi Notaris/PPAT terkait hal ini sesuai Pasal 1868 KUHPdata yakni akta autentik yang dibuat sesuai perundang-undangan melalui kuasa pejabat umum yang berkaitan dengan hal tersebut serta tempat pelaksanaan pembuatan akta. Perlindungan hukum diberikan untuk menjaga harkat dan martabatnya serta pengakuan hak asasi manusia sebagai subyek hukum.<sup>71</sup>

Memungut honorarium atas jasa seorang Notaris/PPAT dalam suatu proses perikatan jual beli bukan sesuatu yang terlarang. Perlindungan hukum atas honorarium terssebut dengan jelas terlihat dalam Pasal 36 ayat (1) UUJN

---

<sup>71</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, h.1-6

yang menyatakan:” Notaris/PPAT berhak menerima honorarium atas jasa hukum yang diberikan sesuai kewenangannya”. Jasa hukum merupakan sebuah prestasi dalam hukum perdata. Ketika Notaris/PPAT telah menyelesaikan kewajibannya membuat akta maka menjadi haknya untuk mendapatkan honorarium dari mereka yang menikmati jasa pembuatan akta tersebut.

Perikatan berupa hubungan jual beli yang melibatkan penjual dan pembeli akan menempatkan Notaris/PPAT pada posisi yang netral. Posisi dimaksud menjadi ideal bagi penjual dan pembeli akan mengikatkan diri dalam sebuah akta yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT. Pemahaman yang demikian juga merupakan salah satu anggapan bahwa akta Notaris/PPAT merupakan alat bukti yang sempurna disamping sifat autentik dari akta tersebut. Karena itu maka Notaris/PPAT juga terikat oleh larangan-larangan di perundang-undangan. Larangan itu bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris/PPAT serta mencegah terjadinya persaingan yang tidak sehat antara sesama Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya.<sup>72</sup>

Urgensi atas kenetralan profesi Notaris/PPAT ini karena akta yang dibuatnya melibatkan dua pihak yang berhadap-hadapan untuk menjanjikan sesuatu dalam jual beli. Kerahasiaan atas akta tersebut juga harus dipegang teguh tanpa ragu. Perlindungan hukum atas kerahasiaan akta ini juga dijamin

---

<sup>72</sup> Santia Dewi dan RM Fauwas Diradja, 2011, *Panduan Teori dan Praktik Notaris*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, h. 13

dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN-P yang menyatakan:” 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.” Kerahasiaan itu bukan semata-mata proteksi tetapi juga bagian dari keadilan hukum. Dimana keadilan merupakan nilai penting dalam hukum hanya saja berbeda dengan nilai kepastian hukum yang lebih bersifat umum nilai keadilan ini lebih bersifat personal atau individual dan kasuistik.<sup>73</sup>

Menjaga kenetralan dalam suatu proses jual beli yang melibatkannya merupakan sikap yang menjunjung tinggi martabat dan jabatan Notaris/PPAT. Martabat yang terjaga menjadikan Notaris/PPAT akan terus dipercaya di mata masyarakat. Mengingat profesi ini bergerak di sektor jasa maka kepercayaan masyarakat adalah penting. Sulit rasanya untuk menggunakan jasa seseorang kalau tingkat kepercayaan atas orang dimaksud sangat rendah.

#### **4. Perlindungan Hukum Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah**

Jual beli tanah merupakan salah satu obyek yang dapat diaplikasikan dalam akta perjanjian yang diterbitkan Notaris/PPAT. Dalam kepustakaan hukum, tanah dikualifikasikan sebagai benda tidak bergerak. Sehingga ketika terjadi transaksi jual beli tanah memerlukan sebuah akta jual beli karena secara fisik tanah tidak dapat berpindah tempat.

---

<sup>73</sup> Shidarta, 2009, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Cetakan ke 2, Refika Aditama , Bandung, h.23

Kebutuhan akan akta Notaris/PPAT dalam bentuk jual beli tanah karena sifat akta tersebut yang autentik. Mereka yang meragukan akta tersebut dapat menggugatnya di pengadilan karena akta itu harus dilihat apa adanya bukannya melapor ke polisi. Oleh karenanya, profesi Notaris/PPAT harus dijaga keluhurannya. Seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan profesi hukum yang mulai memunculkan berbagai penyimpangan profesi itu maka mulailah etika profesi diintrodusir lebih kuat kedalam pendidikan hukum termasuk saat para sarjana hukum mengikuti pelatihan teknis hukum.<sup>74</sup>

Penjual maupun pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan melibatkan jabatan Notaris/PPAT merupakan tindakan yang dibenarkan oleh hukum. Perlindungan hukum atas jabatan Notaris/PPAT dalam keterlibatannya membuat akta jual beli tanah telah ditegaskan oleh Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P dimana dinyatakan bahwa: "...Notaris/PPAT berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan." Dengan penegasan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P tersebut maka dapat dipahami juga bahwa membuat akta jual beli tanah merupakan sebagian dari sejumlah wewenang yang ada pada Notaris/PPAT.

Wewenang secara atributif yang dimiliki Notaris/PPAT berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P selain merupakan bentuk perlindungan hukum juga bentuk kepastian hukum bahwa negara telah memberi wewenang

---

<sup>74</sup> Suparman Marzuki, 2017, *Etika Dan Kode Etik Profesi Hukum*, UII Press, Yogyakarta, h.20

tersebut. Kepastian hukum dalam menjalankan tugas dan fungsi bagi seorang pejabat umum akan menimbulkan rasa percaya diri karena tidak ada keraguan atas wewenangnya itu.

Kebutuhan akta jual beli tanah kepada Notaris/PPAT karena para pihak yang menghadap memerlukan adanya kepastian hukum atas hal-hal yang telah disepakati. Kepastian hukum dalam suatu jual beli tanah sangat dibutuhkan untuk menghindari adanya tafsir lain atas hal-hal yang telah disepakati itu. Multi tafsir sendiri menandakan tidak adanya kepastian hukum yang dilandasi oleh aturan hukum. Dipahami juga bahwa hukum merupakan produk politik sehingga setiap produk hukum merupakan kristalisasi pemikiran atau proses politik.<sup>75</sup>

Perlindungan hukum pada diri Notaris/PPAT dalam menjalankan fungsi sebagai pejabat umum dalam transaksi jual beli tanah tidak dapat dihindari. Perlindungan hukum dibutuhkan karena perjanjian para pihak ini meski telah dibuatkan akta berpontensi sengketa diantaranya. Ketika jual beli tanah yang telah diaktakan tersebut terjadi sengketa maka Notaris/PPAT sebagai produsen akta tersebut akan ikut terbawa-bawa dalam sengketa itu.

## **D. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim**

### **1. Pengertian Putusan Hakim**

---

<sup>75</sup> I Dewa Gede Atmaja, Suko Wiyono dan Sudarsono, 2015, *Teori Konstitusi dan Konsep Negara Hukum*, Setara, Malang, h.58

Putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang disampaikan oleh hakim karena kewenangannya baik secara lisan dan tertulis untuk mengakhiri atau menyelesaikan perkara pada suatu persidangan. Putusan tidak punya kekuatan hukum sebelum diucapkan dalam suatu persidangan oleh hakim.<sup>76</sup>

Putusan hakim yang diucapkan dipersidangan merupakan bentuk transparansi yang akan menimbulkan kepercayaan di masyarakat mengenai putusan tersebut. Persidangan yang terbuka untuk umum membuat persidangan berjalan fair karena tidak ada yang ditutup-tutupi.

Sengketa keperdataan mengenal adanya putusan sela dan putusan akhir. Putusan sela (tussen vonnis) adalah putusan yang dijatuhkan dengan maksud untuk mempermudah penyelesaian perkara dimana putusan akhir atas perkara dimaksud belum dijatuhkan. Pada sisi lain, putusan akhir (eind vonnis) adalah tindakan hakim menjatuhkan putusan sebagai akhir dari penyelesaian sengketa yang ditanganinya. Dari aspek keperdataan, menurut R. Soepomo bahwa peradilan perdata sebagai urusan kedua belah pihak dimana hakim cukup bertindak pasif.<sup>77</sup>

Putusan sela (tussen vonnis) menurut sifatnya terbagi lagi menjadi putusan preparatoir, putusan insidentil serta putusan provisionil. Putusan preparatoir adalah putusan sela sebagai persiapan putusan akhir yang tidak mempengaruhi pokok perkara atau pada putusan akhir. Sedangkan putusan

---

<sup>76</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, h. 17

<sup>77</sup> R. Soepomo, 1994, *Hukum Acara Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 92

insidentil adalah salah satu jenis putusan sela yang berhubungan dengan kejadian yang dapat menghentikan jalannya peradilan biasa untuk sementara.

Putusan provisional adalah putusan sela yang dijatuhkan terkait adanya tuntutan pokok perkara dimana pada sisi lain diadakan tindakan-tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak. Kepentingan pihak ini jika ditinjau dari aspek hak asasi maka harus dilihat sebagai kebutuhan hukumnya yang harus dijamin oleh negara. Hak asasi manusia merupakan sistem norma internasional yang menuntut dan merupakan standar minimal bagi setiap negara yang telah meratifikasi DUHAM (Deklarasi Universal HAM) dalam sistem hukum masing-masing.<sup>78</sup>

Putusan akhir (*eind vonnis*) menurut sifatnya terdiri dari putusan *declaratoir*, putusan *constituisif* serta putusan *condemnatoir*. Yang dimaksud dengan putusan *declaratoir* adalah putusan yang bersifat menerangkan atau menegaskan suatu keadaan hukum saja. Sedangkan pengertian dari putusan *constituisif* adalah salah satu putusan akhir yang bersifat meniadakan suatu keadaan hukum dan menimbulkan suatu keadaan hukum baru. Putusan *condemnatoir* adalah salah satu putusan akhir yang memiliki sifat menghukum. Berdasarkan Pasal 185 HIR, Pasal 196 R.Gb, serta Pasal 46-48 Rv, dikenal ada jenis putusan hakim yakni putusan sela dan putusan akhir sebagaimana dijelaskan berikut ini:

---

<sup>78</sup> Andrie Irawan, 2021, *Perluasan Pengaturan Makna Anak Guna Melindungi Penyandang Disabilitas Intelektual Korban Kekerasan Seksual*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, h.93

### a. Putusan Hakim Sela

Hakim dalam menangani suatu perkara perdata terkadang harus menyelesaikan suatu permasalahan ketika melakukan pemeriksaan suatu perkara perdata. Pada kesempatan ini hakim akan menjatuhkan putusan sela yang sifatnya sementara sebelum menjatuhkan putusan akhir. Maksud penjatuhan dari putusan jenis ini hanyalah untuk memperlancar jalannya persidangan agar tidak berlarut-larut. Putusan sela dijatuhkan berdasarkan Pasal 185 ayat (1) HIR atau Pasal 48 Rv yang diucapkan secara terpisah dengan putusan akhir. Akan tetapi putusan sela tidak dibuat putusan tersendiri tetapi merupakan bagian dari berita acara persidangan. Ketika ada pihak yang berkeinginan terhadap putusan sela tersebut maka hakim cukup memberikan salinan otentik dari berita acara tersebut dengan membayar biayanya.<sup>79</sup>

Menurut teorinya, putusan sela dibedakan menjadi putusan *preparatoir*, putusan *interlocutoir*, putusan *incidenteel*, dan putusan *provisioneel*.

#### 1) Putusan *Preparatoir*

a) Putusan *Preparatoir* adalah putusan sebagai akhir yang tanpa

---

<sup>79</sup> Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan ke V, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 165

ada pengaruh terhadap pokok perkara atau putusan akhir. Putusan ini diambil untuk mempersiapkan putusan akhir, misalnya: Putusan yang isinya menolak atau menerima penundaan jalannya persidangan untuk pemeriksaan para saksi.

b) Putusan yang isinya menolak atau menerima penundaan jalannya persidangan untuk pemeriksaan ahli.

c) Putusan yang isinya memerintahkan pihak tergugat agar menghadap sendiri di persidangan untuk berketerangan langsung atas peristiwa hukum yang sebenarnya meski telah diwakili oleh kuasa hukumnya.

Persidangan perdata yang dijlakankan pada umumnya, praktek seperti ini jarang terjadi. Proses pemerinsaan dijalankan sebagaimana kebijakan hakim, yakni dengan jalan meperhitungkan pemunduran persidangan oleh hakim tanpa lebih dulu menentukan berbagai tahapannya.<sup>80</sup>

## 2) Putusan *Interlocutoir*

Putusan *Interlocutoir* merupakan bentuk khusus putusan sela yang dapat berisi bermacam-macam perintah yang menyangkut masalah pembuktian, sehingga putusan ini dapat berpengaruh terhadap pokok perkara, atau dengan kata lain

<sup>80</sup> M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, h.231.

putusan ini dapat mempengaruhi putusan akhir.<sup>81</sup> Putusan tersebut diantaranya meliputi:

- a) Putusan yang memerintahkan mendengarkan keterangan ahli, hal ini didasari Pasal 154 HIR. Hakim secara *ex officio* ataupun permintaan salah satu pihak, menganggap perlu mendengarkan keterangan ahli yang kompeten menjelaskan hal yang belum terang tentang masalah yang dipersengketakan.
- b) Putusan yang berisi perintah untuk melaksanakan pemeriksaan setempat, sesuai Pasal 153 HIR. Ketika hakim berpendapat atau atas permintaan salah satu pihak, perlu dilakukan pemeriksaan setempat kemudian selanjutnya pemeriksaan oleh hakim komisaris dan panitera. Tetapi pasal ini dihapus karena saat ini pengadilan negeri hanya terdiri dari seorang hakim.<sup>82</sup> Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 pemeriksaan setempat ini dilaksanakan oleh hakim atau majelis hakim yang menangani perkara dengan dibantu panitera pengganti.
- c) Putusan yang berisi perintah mengucapkan atau mengangkat sumpah baik sumpah penentu atau sumpah tambahan

---

<sup>81</sup> M. Taufik Makarao, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Cetakan I, Rineka Cipta, Jakarta, h.71

<sup>82</sup> *Ibid*,

sebagaimana Pasal 155 HIR dan Pasal 1929 KUHPerdara.

- d) Putusan yang berisi perintah pemanggilan saksi sesuai Pasal 139 HIR, yaitu saksi yang diperlukan penggugat atau tergugat, tetapi tidak dapat dihadirkan sebagaimana Pasal 121 HIR, pihak yang berkepentingan dapat meminta kepada hakim agar saksi tersebut dipanggil secara resmi oleh juru sita.
- e) Putusan dapat juga isinya memerintahkan pemeriksaan pembukuan perusahaan yang bersengketa dengan akuntan publik yang independen<sup>83</sup>

### 3) Putusan *Incidenteel*

Putusan *Incidenteel* merupakan putusan sela yang memiliki keterkaitan terhadap adanya kejadian atau peristiwa yang dapat menghentikan proses peradilan biasa untuk sementara. Adaon dicontohkan yakni: kematian kuasa salah satu pihak, baik di pihak penggugat ataupun pengugat.

- a) Putusan yang isinya memerintahkan agar pihak penggugat mengadakan jaminan terlebih dulu sebelum dilaksanakan putusan yang serta merta.
- b) Putusan yang isinya membolehkan pihak ketiga turut serta dalam suatu perkara( *Voeging, tusschenkomst, vrijwaring*)

---

<sup>83</sup> Yahya Harahap, Opcit.

dan lain- lain.<sup>84</sup>

#### 4) Putusan *Provisioneel*

Putusan *provisioneel* adalah putusan yang menjawab tuntutan *provisioneel* yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Dengan demikian putusan yang disebabkan oleh adanya hubungan dengan pokok perkara dapat menetapkan suatu tindakan sementara bagi kepentingan salah satu pihak yang berperkara.

Gugatan atau permohonan *provisioneel*, pada dasarnya dapat diajukan dalam gugatan tersendiri dan diajukan bersamaan dengan gugatan pokok. Akan tetapi umumnya diajukan bersamaan sebagai satu kesatuan dalam gugatan pokok. Sebagaimana dipahami bahwa jika tak ada gugatan pokok, dengan sendirinya gugatan *provisioneel* tidak mungkin diajukan. Hal ini dimungkinkan sebab gugatan *provisioneel* merupakan asesoris dari gugatan pokok.

Gugatan *provisioneel* di dalamnya terdapat beberapa syarat formil yang harus dipenuhi diantaranya:

- a) gugatan *provisioneel* harus memuat dasar alasan

---

<sup>84</sup> *Ibid*,h.34

permintaan domana isinya menguraikan urgensi dan relevansinya

- b) gugatan *provisioneel* harus mendiskripsikan secara jelastindakan sementara apa yang harus diputuskan
- c) gugatan *provisioneel* tidak boleh menyangkut materi pokokperkara.

Sementara dalam proses pemeriksaan perkara, dengan adanya gugatan *provisioneel* ada beberapa tata tertib yang harus dipatuhi oleh hakim dalam menangani perkara di antaranya adalah:

- a) mendahulukan pemeriksaan gugatan *provisioneel*

Atas adanya gugatan *provisioneel* maka Hakim dilarang untuk lebih dahulu melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara tetapi harus lebih dahulu memeriksa terhadap gugatan *provisioneel*.

- b) sistem pemeriksaan gugatan *provisioneel* mempergunakan prosedur singka.

Hal ini sesuai dengan yang ditentukan dalam pasal 283 Rv dimana menghendaki bahwa gugatan *provisioneel* mutlak segera diputuskan bahkan pada prinsipnya harus diperiksa dan diputus pada saat itu juga. Akan tetapi pasal 285 Rv memberi

kemungkinan untuk menunda atau memundurkan pemeriksaan dengan syarat apabila hal itu tidak menimbulkan kerugian yang besar atau kerugian yang tidak dapat memperbaiki

c) hakim harus menjatuhkan putusan *provisioneel* pada hakekatnya secara tersirat pasal 286 Rv. tidak memberi pilihan lain kepada hakim selain daripada harus menjatuhkan putusan atas gugatan *provisioneel* tersebut dan putusan yang dijatuhkan tidak boleh menimbulkan kerugian terhadap pokok perkara. Adapun putusan yang dapat dijatuhkan Hakim antara lain:

(1) menyatakan gugatan provisionil tidak dapat diterima.

Hal ini dapat dikarenakan gugatan provisionil bukan merupakan tindakan sementara tetapi sudah menyangkut materi pokok perkara sehingga dapat dikatakan bahwa gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil yang telah ditentukan oleh undang-undang.

(2) menolak gugatan provisionil

Hal ini dapat terjadi apabila dapat diminta dalam gugatan tidak ada kaitannya dengan pokok perkara atau tidak ada urgensinya sama sekali.

(3) mengabulkan gugatan provisionil.

Adapun alasan yang cukup untuk dapat mengabulkan gugatan provisionil yakni apabila secara objektif dan realistis gugatan provisionil berkaitan erat dengan pokok perkara dan apabila tidak diambil tindakan sementara akan menimbulkan kerugian yang besar

#### **b. Putusan Hakim Akhir**

Putusan akhir adalah suatu pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk diucapkan dalam persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan perkara atau sengketa antara pihak yang berperkara dan diajukan kepada pengadilan.<sup>85</sup> Menurut sifatnya putusan hakim dapat dibedakan menjadi tiga yakni meliputi:

##### 1) Putusan *Declaratoir*

Putusan *declaratoir* adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dengan amar yang menyatakan atau menegaskan tentang suatu keadaan atau kedudukan yang sah menurut hukum semata-mata.<sup>86</sup> Ada atau tidak ada, tanpa mengakui adanya hak atas suatu prestasi tertentu. Oleh karena itu putusan *declaratoir* murni tidak mempunyai atau memerlukan upaya pemaksa karena sudah mempunyai akibat hukum

---

<sup>85</sup> H. Zainuddin Mappong, 2010, *Eksekusi Putusan Serta Merta (Proses Gugatan Dan Cara Membuat Putusan Serta Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata)*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, h.35

<sup>86</sup> *Ibid*, h.34

tanpa bantuan pihak lawan yang dilakukan untuk melaksanakannya sehingga hanya mempunyai kekuatan mengikat. Sebaliknya, tanpa kekuatan mengikat akan menimbulkan problematika yuridis. Sebagaimana diketahui bahwa problematika yuridis yakni tidak dapat ditentukan "apa hukumnya" secara tepat (*legal indeterminacy*). *Legal indeterminacy* Ini kemungkinan disebabkan oleh berbagai hal, antara lain kekaburan makna (*vagueness*) ke-mendua-artian makna (*ambiguity*), inkonsistensi dan konsep-konsep yang secara mendasar bertentangan atau bersaing yang disebut Gallie sebagai evaluatif openness, atau konsep-konsep yang masih terbuka untuk dievaluasi.<sup>87</sup>

## 2) Putusan *Constitutief*

Putusan *constitutief* adalah putusan yang dijatuhkan oleh Hakim yang amarnya menciptakan suatu keadaan yang baru keadaan hukum yang baru baik yang bersifat meniadakan suatu keadaan hukum maupun yang menimbulkan keadaan hukum baru. Putusan hakim merupakan kebutuhan hukum masyarakat yang sedang bersengketa. Hal ini dipahami karena hukum ada pada setiap masyarakat manusia di manapun juga di muka bumi ini. Bagaimanapun primitifnya dan bagaimanapun modelnya suatu masyarakat pasti mempunyai hukum. Oleh karena itu, keberadaan (eksistensi) hukum sifatnya universal. Hukum tidak

---

<sup>87</sup> Diah Imaningrum Susanti, 2019, *Penafsiran Hukum Teori & Metode*, Sinar Grafika, Jakarta, h.7

bisa dipisahkan dengan masyarakat tetapi mempunyai hubungan timbal balik.<sup>88</sup>

### 3) Putusan *Comdemnatoir*

Putusan *condemnatoir* adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dengan amar yang bersifat menghukum bentuk hukuman dalam perkara perdata berbeda dengan hukuman dalam perkara pidana dalam perkara perdata bentuk hukumannya berupa kewajiban untuk melaksanakan atau memenuhi prestasi yang dibebankan kepada pihak yang terhukum prestasi yang dimaksud dapat berupa berbuat atau tidak berbuat. Dari putusan yang dilahirkan ini hukum akan dilihat dan dinilai dari sikap hakim sebagai aparaturnya penegak hukum. Hal ini dikarenakan bahwa ketika hukum dilihat dan dinilai dari sikap (*performance*) aparaturnya penegak hukum, maka setidaknya akan melahirkan dua sifat penilaian, yakni: *pertama*, ketika perilaku aparaturnya penegak hukum itu baik, maka hukum akan dipandang dan dinilai baik, sebaliknya jika perilaku aparaturnya penegak hukum jelek atau buruk maka hukum akan dipandang dan dinilai jelek atau buruk. *Kedua*, jika hukum menguntungkan bagi masyarakat akan dipandang dan dinilai baik dan jika sebaliknya, maka akan dipandang jelek atau

---

<sup>88</sup> Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barakatullah, 2011, *Ilmu Hukum dan Filsafat Hukum studi pemikiran ahli hukum sepanjang zaman*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h.38

buruk. Di sisi lain, jika Apa yang dirasakan, dilihat dan dialami oleh masyarakat adalah paksaan, penindasan, pemerasan, kekerasan oleh aparaturnegara hukum yang berdalih dan berlindung pada hukum, maka kesan yang diterima oleh masyarakat, bahwa hukum adalah alat kekuasaan untuk memaksa, menindas dan memeras masyarakat, bukan sebagai pelindung masyarakat, sedangkan masyarakat sangatlah membutuhkan dan berharap besar terhadap hukum.<sup>89</sup>

## 2. Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli

Sengketa tentang jual beli umumnya berlangsung di ranah perdata karena jual beli secara yuridis merupakan tindakan yang bersifat privat. Hal ini terlihat karena jual beli itu merupakan bentuk perikatan antar pihak. Suatu perikatan sendiri adalah perbuatan perdata yang apabila terjadi sengketa berdasarkan perikatan yang dibangun maka harus diselesaikan menurut hukum keperdataan. Keputusan hakim perdata memang tidak berlaku umum, namun tidak menutup untuk diikuti oleh hakim-hakim berikutnya.<sup>90</sup>

Transaksi jual beli yang menimbulkan sengketa hukum di pengadilan memerlukan adanya putusan hakim. Putusan hakim dibutuhkan

<sup>89</sup> Sudjjono, 2017, *Hukum Antara Sollen Dan Sein (Dalam Perspektif Praktek Hukum di Indonesia)*, LaksBang PRESSindo, Surabaya. h.4

<sup>90</sup> Enrico Simanjuntak, 2018, *Perdebatan Hukum Administrasi Sebuah Kontemplasi Artikel Hukum Administrasi*, Gramata Publishing, Jakarta, ,h. 41

karena selain karena wewenangnya juga disebabkan posisinya yang netral tidak memihak. Posisi hakim yang dianggap netral diharapkan akan dihormati para pihak ketika putusan dijatuhkan sebagai bentuk diakhirinya sengketa.

Sengketa jual beli timbul karena pihak penjual dan pembeli terlibat perselisihan pendapat pada suatu peristiwa jual beli yang melibatkan mereka. Putusan hakim dalam sengketa jual beli karena perkara itu diajukan kepadanya dan tidak dapat menolak dengan alasan tidak ada hukum yang mengaturnya. Profesi hakim berfungsi untuk memutus suatu sengketa di pengadilan, termasuk sengketa jual beli. Namun berbagai faktor di luar undang-undang akan mempengaruhi pandangan hakim.<sup>91</sup>

Salah satu faktor penyebab terjadinya sengketa jual beli yang berlangsung di pengadilan karena adanya pembatalan jual beli secara sepihak. Pembatalan tersebut kemudian dirasakan merugikan pihak lainnya sehingga terjadi perselisihan pendapat atas pembatalan jual beli yang sepihak itu. Perselisihan pendapat yang berlanjut tanpa dapat diselesaikan dengan musyawarah kemudian diselesaikan melalui proses hukum yang membutuhkan putusan hakim. Namun perilaku oknum juga menentukan tingkat kepercayaan terhadap putusan hakim, dalam arti moralitas. Karena dipahami bahwa dewasa ini tantangan yang dihadapi oleh ajaran-ajaran moral makin kompleks indoktrinasi dalam ajaran ajaran moral akan sering

---

<sup>91</sup> L.J. Van Apeldorn, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke 34, Pradnya Paramita, Jakarta, h.385

dipertanyakan jika tidak lagi mampu memberikan orientasi yang jelas bagi.<sup>92</sup>

Sengketa jual beli yang diputuskan hakim dalam suatu proses pengadilan merupakan jalan yang ditempuh untuk para pihak memperoleh keadilan. Jalan peradilan ditempuh umumnya ketika upaya musyawarah yang ditempuh tidak memuaskan. Keputusan hakim yang dijatuhkan nantinya diharapkan menjadi solusi yang mengakhiri sengketa jual beli yang terjadi.

### **3. Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli Tanah**

Jual beli tanah merupakan peristiwa hukum terjadi akibat adanya transaksi yang melibatkan penjual dan pembeli dimana tanah sebagai obyeknya. Hubungan jual beli antara penjual dan pembeli secara hukum digolongkan sebagai perikatan setelah harga disepakati dan penjual akan menyerahkan hak atas tanahnya kepada pembeli.

Hubungan perikatan antara penjual dan pembeli tanah tidak selamanya berjalan tanpa ada sengketa. Adakalanya berlangsung perbedaan pendapat masing-masing atas transaksi tanah tersebut. Ketika sengketa penjual-pembeli itu diselesaikan secara hukum maka keterlibatan hakim dalam proses peradilanannya tidak dapat dihindari. Peradilan atas sengketa jual beli tanah sama halnya dengan sengketa-sengketa lainnya yang dituntaskan secara hukum, diakhiri oleh putusan hakim karena hakim yang

---

<sup>92</sup> Sidharta. Opcit.,h. 74

memimpin sidang di pengadilan itu.<sup>93</sup>

Putusan hakim atas sengketa jual beli tanah dalam proses penyelesaiannya didasari atas adanya pertimbangan-pertimbangan hukum yang cukup. Pertimbangan hukum yang dipakai oleh hakim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pemeriksaan sengketa jual beli tanah itu sendiri. Pertimbangan hakim sebelum menjatuhkan putusan akan berpegang pada fakta hukum yang kuat termuat dalam pertimbangan putusan itu sendiri. Namun dipahami juga bahwa untuk memberikan putusan dalam perkara perdata hendaknya para pihak diberi kesempatan didengar pendapatnya.<sup>94</sup>

Pertimbangan putusan hakim pada suatu sengketa jual beli tanah diperoleh dari berbagai pendapat yang ditemui selama sidang terdahulu berlangsung. Pihak penjual dan pembeli tanah yang terlibat persengketaan di pengadilan mengemukakan dalil-dalil mereka yang pada akhirnya menjadi bahan pertimbangan hakim sebelum menjatuhkan putusannya. Dimana putusan pengadilan yang ada di berbagai tingkatan dapat dilakukan upaya hukum, apakah itu *Verzet* (perlawanan), *Banding*, *Kasasi* hingga peninjauan kembali.<sup>95</sup>

Putusan hakim dalam sengketa jual beli tanah tidak semata-mata

---

<sup>93</sup> Satjipto Rahardjo.2012, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke VII, Citra Aditya Bakti, Bandung,h. 192

<sup>94</sup> Abdoel Djamali,2010, *Pengantar Hukum Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta,h. 198

<sup>95</sup> Zainal Asikin,2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.250

menguntungkan pihak penjual atau pembeli yang bersengketa. Hakim dalam memutuskan tidak berpedangan atas siapa yang bersengketa tetapi berdasarkan alat bukti yang tersedia telah bekesesuaian dengan dalil-dalil yang pihak dimenangkan. Dipahami kemudian bahwa putusan hakim dijatuhkan karena memang fakta hukumnya bukan karena subyektifitas hakim.

### E. Sengketa Jual Beli Dalam Perspektif Islam

Perbuatan tukar menukar barang dengan barang atau uang dengan barang merupakan jual beli yang lazim kita temui. Dalam Islam jual beli dianggap benar jika rukun beserta syaratnya telah terpenuhi. Hal ini tidak luput dari kondisi manusia sebagai makhluk sosial yang memang membutuhkan orang lain dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.<sup>96</sup>

Transaksi dalam jual beli memerlukan kejujuran sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Curang dalam berjual beli merupakan perbuatan yang batil yang sudah barang tentu dibenci oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala karena memakan harta dengan melalui jalan yang batil merupakan perbuatan terlarang :

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

“Dan janganlah kamu makan harta diantara kamu dengan jalan yang batil.” (QS Al Baqarah/2:188)

Pelarangan atas perilaku curang dalam jual beli memang sepatutnya ditaati. Menghindari curang dalam jual beli karena perbuatan tidak jujur tidak adil sehingga merugikan. Akibat kerugian dalam jual beli yang dialami maka sengketa

<sup>96</sup> Rachmat Sayfei, 2001, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung h. 75

jual belipun terjadi. Kekhawatiran dalam jual beli seperti halnya jual beli tanah terkadang menimbulkan keraguan. Jual beli tanah dengan menggunakan cek/Bilyet Giro merupakan model transaksi non tunai sehingga pembayaran sedikit rumit. Jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran lebih rumit karena tidak tuntas seperti jual beli menggunakan uang cash. Hal inilah peran Notaris/PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibutuhkan untuk merumuskan bagaimana perjanjian jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran.<sup>97</sup> Kekeliruan dalam perumusan itu tentu berpotensi menimbulkan sengketa jual beli.

Sengketa dalam jual beli menggambarkan adanya pertentangan. salah satunya akibat adanya wanprestasi diantara pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam jual beli tersebut baik secara non tunai atau tunai. yang di maksud tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai.<sup>98</sup> Wanprestasi dalam jual beli menimbulkan sengketa karena tidak terpenuhinya kewajiban atau terpenuhi sebagian sehingga ada pihak dirugikan.<sup>99</sup> Dengan pemahaman tersebut maka untuk menghindari sengketa dalam jual beli maka selain dibutuhkan adanya kejujuran juga memerlukan kehati-hatian agar tidak ada pihak yang dirugikan.

---

<sup>97</sup> Khudhori, S., & Ma'ruf, U. (2018). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran. *Jurnal Akta*, 5(1), 17-24.

<sup>98</sup> Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat-Kita Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung h.6

<sup>99</sup> Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.12

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Penerapan Hukum Terhadap Akta Kuasa Jual Masih Dapat Berlandaskan Akta Pengakuan Hutang.**

Menelusuri penerapan hukum terhadap akta kuasa jual yang berlandaskan akta pengakuan hutang dapat dengan menganalisis putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi. Melalui alasan pengugat dalam berkas gugatannya akan diketahui mengenai latar belakang penerbitan akta kuasa jual tersebut. Latar belakang dimaksud selanjutnya akan dianalisis untuk menemukan penerapan hukum terhadap akta kuasa jual yang berlandaskan akta pengakuan hutang. Namun demikian maka untuk mendapatkan pemahaman yang lengkap mengenai alasan penggugat menjadi sangat relevan untuk mencermati secara keseluruhan alasan penggugat tersebut untuk mendapatkan gambarannya secara utuh. Adapun alasan-alasannya sesuai posita gugatan penggugat sebanyak 22 point dijelaskan sebagai berikut:

“Berdasarkan alasan gugatan dari penggugat dikemukakan bahwa gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Kendari terhadap Para Tergugat melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”). Disebutkan juga bahwa penggugat sebelumnya telah berutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000. (seratus juta rupiah) dengan bunga 20 % (dua puluh persen) dan kemudian Penggugat dan Tergugat I membuat perjanjian hutang yang dituangkan dalam surat pengakuan hutang dengan jaminan tertanggal 14 Maret 2018 selanjutnya disebut “surat pengakuan hutang”, dimana dalam surat pengakuan hutang tersebut diatur hal-hal sebagai berikut : Penggugat mengakui telah berutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 145.000.000. (seratus empat puluh lima

juta rupiah); Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya milik Penggugat berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 02446/Kambu surat ukur Nomor : 98/Kambu/2002 seluas 231 M2 (dua ratus tiga puluh satu meter persegi), selanjutnya disebut “jaminan hutang”; Penggugat akan membayar hutang kepada Tergugat I selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak ditandatanganinya surat pengakuan hutang; Apabila pembayaran hutang telah melewati jangka waktu yang disepakati maka Penggugat sepakat untuk melaksanakan kuasa menjual yang akan dibuat dan merupakan satu kesatuan dengan surat pengakuan hutang. Selain surat kesepakatan hutang, juga dibuat akta kuasa menjual dari Penggugat I sebagai pemberi kuasa menjual kepada Tergugat I sebagai Penerima kuasa menjual dihadapan Notaris Andi Aulia Jusman (Tergugat III) dengan Akta nomor 100 tertanggal 14 Maret 2018 selanjutnya disebut “akta kuasa menjual”. Pada bulan keempat setelah ditandatanganinya surat kesepakatan hutang, Penggugat datang menemui Tergugat I untuk membayar hutangnya tetapi ditolak oleh Tergugat dengan alasan telah lewat waktu sesuai kesepakatan dalam surat pengakuan hutang. Pada tahun 2019, Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I telah mengalihkan jaminan hutang tersebut kepada Tergugat II yang merupakan istri dari Tergugat I melalui jual beli dengan harga Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah). Penggugat kemudian merasa keberatan dengan perbuatan Tergugat I menjual jaminan hutang kepada Tergugat II karena tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat dan juga harga jual jaminan utang yang tidak sesuai harga NJOP yang ditaksir ± Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah). Selanjutnya Tergugat II mengajukan permohonan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 02446/Kambu surat ukur Nomor : 98/Kambu/2002 seluas 231 M2 (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) kepada Tergugat IV dan Tergugat IV kemudian menerbitkan balik nama sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 02446/Kambu surat ukur Nomor : 98/Kambu/2002 seluas 231 M2 (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) menjadi atas nama Tergugat II. Perbuatan Tergugat I mengalihkan jaminan hutang kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum karena Tergugat I tidak berhak untuk menguasai atau mengalihkan jaminan hutang walaupun Penggugat lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1154 KUHPerdara yang berbunyi “Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya sendiri, segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal”. Perbuatan Tergugat I mengalihkan jaminan hutang kepada Tergugat II adalah rekayasa belaka

agar seolah-olah Tergugat I telah mengalihkan jaminan hutang tersebut kepada pihak lain padahal sesungguhnya Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri sehingga walaupun jaminan hutang tersebut dialihkan kepada Tergugat II tetapi jaminan hutang tersebut tetap menjadi milik Tergugat I sebagai harta bersama dengan Tergugat II. Perbuatan Tergugat II membeli jaminan hutang dari Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum karena Tergugat II telah dengan sengaja membeli barang yang diketahuinya sebagai jaminan hutang sehingga Tergugat II dikategorikan sebagai “pembeli yang beritikad buruk”. Penggugat berpendapat bahwa peralihan sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 02446/Kambu surat ukur Nomor : 98/Kambu/2002 seluas 231 M2 (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) melalui jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II jelas bertentangan dengan hukum sehingga patut untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.”

Berdasarkan keseluruhan alasan penggugat sebagaimana diuraikan diatas maka latar belakang terbitnya akta kuasa jual yang berlandaskan akta pengakuan hutang dari penggugat, secara substantif terlihat bahwa terbitnya pengakuan hutang karena penggugat meminjam uang senilai Rp. 100.000.000. (seratus juta rupiah) dengan bunga 20 % (dua puluh persen) dan kemudian Penggugat dan Tergugat I membuat perjanjian hutang yang dituangkan dalam surat pengakuan hutang. Selanjutnya ditindaklanjuti dengan membuat akta kuasa menjual dari Penggugat sebagai pemberi kuasa menjual kepada Tergugat I sebagai Penerima kuasa menjual dihadapan Notaris Andi Aulia Jusman (Tergugat III) dengan Akta nomor 100 tertanggal 14 Maret 2018 selanjutnya disebut “akta kuasa menjual”.

Terbitnya akta kuasa jual yang berlandaskan akta pengakuan hutang dari penggugat secara implisit dapat dimaknai bahwa penerapan hukum terhadap akta kuasa jual yang berlandaskan akta pengakuan hutang antara

penggugat dan tergugat merupakan jual beli yang bersifat konsensual sesuai Pasal 1458 KUHPerdara dimana hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain. Pengertian “perbuatan hukum lain” dimaksudkan tercermin di bagian akhir klausul angka 2 alasan Penggugat tersebut diatas dimana dinyatakan bahwa”*Apabila pembayaran hutang telah melewati jangka waktu yang disepakati maka Penggugat sepakat untuk melaksanakan kuasa menjual yang akan dibuat dan merupakan satu kesatuan dengan surat pengakuan hutang.*”

Tinjauan dari aspek Teori Kepastian Hukum, penerapan hukum terhadap akta kuasa jual yang merupakan jual beli yang bersifat konsensual sesuai Pasal 1458 KUHPerdara dapat dimaklumi. Salah satu yang menjadi dasar makna kepastian hukum yakni hukum positif sebagaimana dikatakan Gustav Radbruch karena wujud dari Pasal 1458 KUHPerdara tersebut merupakan hukum positif yang hingga saat ini eksistensinya masih diakui di Indonesia.

Penerapan hukum terhadap akta kuasa jual yang berlandaskan akta pengakuan hutang dari Notaris merupakan bagian dari perlindungan hukum. Akta pengakuan tersebut merupakan salah satu bentuk perikatan yang merupakan hak asasi setiap orang menggunakannya serta dijamin oleh negara hukum dan demokrasi sebagaimana di Indonesia. Hal ini dipahami karena sebagaimana Teori Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum

berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.

Fakta adanya akta kuasa menjual dari Penggugat sebagai pemberi kuasa menjual kepada Tergugat I sebagai Penerima kuasa menjual dihadapan Notaris Andi Aulia Jusman (Tergugat III) merupakan penerapan hukum sebagaimana Pasal 1870 KUHPerdota. Sifat autentik dari akta kuasa menjual merupakan jaminan kepastian hukum, ketertiban serta perlindungan hukum bagi pemegang akta kuasa menjual tersebut. Akta autentik diyakini sebagai alat bukti yang kuat ketika terjadi sengketa secara litigasi menjadi alat bukti yang sempurna.

Sifat autentik yang melekat pada akta Notaris Andi Aulia Jusman (Tergugat III) yang merupakan penerapan hukum sebagaimana Pasal 1870 KUHPerdota. Keberadaan Pasal 1870 KUHPerdota ini mempertegas adanya kepastian hukum dari produk yang berbentuk akta autentik tersebut. Sebagaimana dipahami bahwa dalam kepastian hukum semua orang memiliki interpretasi yang sama mengenai hukum yang diterapkan. Interpretasi yang sama itu karena Pasal 1870 KUHPerdota sebagai hukum positif yang mengikat secara umum yang tidak dapat dihindari hanya karena alasan tidak tahu hukumnya. Asas hukum *presumptio iures de iure* menyatakan semua orang dianggap tahu hukum tanpa kecuali. Interpretasi sebagai bentuk kepastian hukum dimaksud karena Pasal 1870 KUHPerdota karena sifatnya yang mengikat secara umum. Dari sisi perlindungan hukumnya, akta Notaris Andi Aulia Jusman (Tergugat III) yang merupakan penerapan hukum sebagaimana Pasal 1870 KUHPerdota, secara jangka panjang

harus dipandang sebagai sarana perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Mereka yang mengikatkan diri melalui akta kuasa jual yang berlandaskan akta pengakuan hutang. Keberadaan Pasal 1870 KUHPerdara merupakan bentuk pengayoman oleh hukum agar yang menjadi obyek perlindungan itu tidak dirugikan secara moril dan materiil.

Penerapan hukum sebagaimana dinyatakan dalam point 13 alasan penggugat bahwa perbuatan Tergugat III yang membuat akta kuasa menjual adalah perbuatan melawan hukum karena akta kuasa menjual termasuk jenis “kuasa mutlak” yang telah dilarang berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984. Hal ini menarik untuk dianalisis lebih lanjut mengenai sifat mutlak dari akat kuasa menjual sebagaimana dimaksudkan penggugat. Surat pengakuan hutang dan kuasa menjual yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I tidak dapat dikualifikasikan sebagai “surat kuasa mutlak” sebagaimana dimaksud Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak. Secara redaksional surat pengakuan hutang dan kuasa menjual yang dibuat Penggugat dan Tergugat I tidak Nampak kemutlakannya. Sifat mutlak dari kuasa yang diberikan akan memiliki kekuatan hukum jika secara eksplisit terkandung ungkapan bahwa apa yang dikuasakan penggugat tidak dapat ditarik kembali. Jika tidak maka penggugat selaku pemberi kuasa masih diberi ruang untuk memperbarui kuasa yang diberikan, yang artinya sifat mutlak dari kuasa sebagaimana dimaksud penggugat tidak dapat diterapkan.

Kepastian hukum atas Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak tidak mengikat bagi perbuatan Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III yang membuat akta kuasa menjual bagi Penggugat dan Tergugat I. Teori Kepastian Hukum dari Gustav Radbruch, menyatakan bahwa kepastian menunjuk pada jaminan bahwa hukum (yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan), benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Bentuk ketaatan dimaksud bukan semata-mata pada apa yang diperintahkan oleh Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak. Sebaliknya, jika instruksi Mendagri itu tidak memiliki kekuatan mengikat bagi subyek hukum tertentu termasuk Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III yang membuat akta kuasa menjual maka akta kuasa menjual ini bukanlah kategori kuasa mutlak sehingga inilah bentuk kepastian hukum dari aspek sebaliknya sebagaimana pandangan Gustav Radbruch tersebut.

Perlindungan hukum atas perbuatan Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III yang membuat akta kuasa menjual bagi Penggugat dan Tergugat I merupakan aspek tersendiri secara teoritis. Menjustifikasi akta notaris sebagai kuasa mutlak yang tidak sesuai Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak merupakan masalah dari aspek perlindungan hukum dalam negara Indonesia yang berlandaskan hukum dan demokrasi. Tindakan justifikasi yang tidak sesuai Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984 itu melanggar hak asasi manusia

yang tidak mencerminkan adanya perlindungan hukum. Notaris dalam menjalankan wewenangnya membuat akta tunduk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P). Ketika Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III yang membuat akta kuasa menjual bagi Penggugat dan Tergugat I tidak melanggar satupun ketentuan di UUJN dan UUJN-P maka secara Teoritis Perlindungan Hukum telah berlaku berdasarkan adanya perangkat hukum yang memadai agar perlindungan hukum dapat diterapkan secara efektif. Berdasarkan pendapat Philipus M. Hadjon tersebut diatas diketahui bahwa dalam suatu hubungan hukum memerlukan adanya perangkat hukum yang memadai agar perlindungan hukum dapat diterapkan secara efektif bagi setiap subyek hukum. Perangkat hukum yang kurang memadai tentu tidak memiliki fungsi optimal dalam menerapkan perlindungan bagi subyek hukum yang membutuhkan. Hal ini juga sejalan dengan konsiderans huruf c UUJN yang menyatakan, Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diuraikan diatas maka Penerapan hukum terhadap akta kuasa jual dalam Putusan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi masih dapat berlandaskan akta pengakuan hutang karena akta tersebut tidak bersifat mutlak dimana secara redaksional surat pengakuan

hutang yang dibuat Penggugat dan Tergugat I dan kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III untuk Penggugat dan Tergugat I tidak nampak sifat kemutlakannya sehingga masih terikat dengan Pasal 1813 jo. Pasal 1814 KUHPerdara mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa. Sifat mutlak dari kuasa yang diberikan akan memiliki kekuatan hukum jika secara eksplisit terkandung ungkapan bahwa apa yang dikuasakan penggugat terkandung frasa “tidak dapat ditarik kembali”.

#### **B. Eksistensi Akta Kuasa Jual Atas Pengakuan Hutang Dalam Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi**

Alasan hakim atas Putusan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi sehingga mengesahkan akta kuasa jual atas pengakuan hutang tidak ditemukan dalam amar putusan tersebut. Pengesahan dimaksud tidak ditemui karena putusan tersebut belum memeriksa pokok perkaranya. Hal ini dibuktikan pada bagian petitum Putusan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi yang menyatakan gugatan dari penggugat tidak dapat diterima. Meskipun demikian dalam pertimbangan hakim sebagaimana yang tercantum pada halaman 21 mencantumkan eksistensi akta kuasa jual atas pengakuan hutang yang menjadi dalil penggugat. Pertimbangan hakim tersebut mencerminkan alasan hakim dalam menjatuhkan putusan yang berhubungan erat dengan akta kuasa jual atas pengakuan hutang yang diterbitkan oleh Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III untuk Penggugat dan Tergugat I.

Pertimbangan hakim sebagaimana yang tercantum pada halaman 21

mencantumkan eksistensi akta kuasa jual atas pengakuan hutang merupakan bentuk pertimbangan formal dari hakim atas gugatan penggugat, sebelum pertimbangan atas pokok perkara Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi., tersebut. Mengingat pertimbangan formal tersebut merupakan satu rangkaian secara keseluruhan maka setiap pertimbangan tersebut akan dianalisis satu demi satu untuk mendapatkan gambaran yang utuh atas eksistensi akta kuasa jual atas pengakuan hutang sebagai bentuk pertimbangan formalitas dari hakim atas gugatan penggugat. Adapun pertimbangan formalitas sebagaimana termuat dalam putusan hakim tersebut adalah sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat pada awalnya berutang kepada Tergugat I sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan bunga 20 %, kemudian dibuatkan surat pengakuan hutang dimana dalam surat pengakuan hutang tersebut diatur hal-hal sebagai berikut:

- Penggugat mengakui telah berutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 145.000.000. (seratus empat puluh lima juta rupiah);
- Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya milik Penggugat berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 02446/Kambu surat ukur Nomor : 98/Kambu/2002 seluas 231 M2 (dua ratus tiga puluh satu meter persegi), selanjutnya disebut “jaminan hutang”;
- Penggugat akan membayar hutang kepada Tergugat I selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak ditandatanganinya surat pengakuan hutang;
- Apabila pembayaran hutang telah melewati jangka waktu yang disepakati maka Penggugat sepakat untuk melaksanakan kuasa menjual yang akan dibuat dan merupakan satu kesatuan dengan surat pengakuan hutang;

Selain surat pengakuan hutang tersebut, juga dibuatkan akta surat kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat I, dihadapan notaris dengan

Akta Nomor 100 tertanggal 14 Maret 2018. Bahwa pada bulan keempat setelah ditandatanganinya surat kesepakatan hutang, Penggugat datang

menemui Tergugat I untuk membayar hutangnya tetapi ditolak oleh Tergugat dengan alasan telah lewat waktu sesuai kesepakatan dalam surat pengakuan hutang dan kemudian pada tahun 2019, Tergugat I telah mengalihkan jaminan hutang berupa sertifikat hak milik Nomor

02446/Kambu kepada isterinya sendiri yaitu Tergugat II melalui jual beli dengan harga Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat tersebut, bahwa perbuatan Tergugat I untuk mengalihkan jaminan hutang kepada

Tergugat II diawali ketika Penggugat datang menemui Tergugat I untuk membayar hutang tetapi ditolak oleh Tergugat dengan alasan telah lewat

waktu sesuai surat kesepakatan hutang (posisi gugatan angka 4);

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1404 KUH Perdata bahwa “jika siberpiutang menolak pembayaran, maka siberutang dapat melakukan pembayaran tunai apa yang diutangnya, dan jika siberpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan”; Menimbang, bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1404

KUHPerdata tersebut, bahwa penawaran yang demikian, diikuti dengan penitipan, membebaskan si berutang dan berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu telah dilakukan dengan cara menurut Undang-Undang, sedangkan apa yang dititipkannya secara itu tetap atas tanggungan si berpiutang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1404 KUH Perdata tersebut dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat maka apabila Tergugat menolak untuk menerima pembayaran hutang dari Penggugat maka Penggugat sebelumnya harus menempuh upaya hukum konsinyasi, yaitu penitipan uang atau barang pada pengadilan guna membayar utang, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1404 KUH Perdata sehingga oleh karenanya Majelis menilai bahwa gugatan Penggugat telah kadaluarsa (*Exceptio Temporis*);

Menimbang, bahwa oleh karena secara formil gugatan Penggugat kadaluarsa maka gugatan sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, maka gugatan yang demikian ini tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkaranya sehingga pokok perkara dalam gugatan ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).”

Eksistensi akta kuasa jual atas pengakuan hutang sebagaimana isi pertimbangan formal majelis hakim diatas menunjukkan secara praktis akta kuasa

jual atas pengakuan hutang masih merupakan sarana jual beli tanah yang belum lunas. Akta kuasa jual atas pengakuan hutang yang dibuat Notaris merupakan bukti autentik jika dikemudian hari ada penyangkalan bahwa debitur menolak mengakui hutangnya. Konsekuensi pemberian kuasa yang si pemberi kuasa wajib memenuhi hal-hal yang diperjanjikannya kepada penerima kuasa. Sebagaimana dinyatakan Pasal 1807 KUHPerdata bahwa: “Pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah ia berikan kepadanya.”

Pertimbangan hakim diatas mengawali pertimbangan formal atas perkara No. 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi, memberi gambaran bahwa benar ada pengakuan hutang dari penggugat kepada Tergugat I berserta jaman serta kosenkuensinya jika terjadi keterlambatan pelunasan. Pengakuan hutang disertai jaminan merupakan hal yang wajar dalam suatu perikatan yang telah disepakati. Kekuatan mengikat dari kesepakatan ini ditentukan dari bentuk perikatan yang terjadi. Perikatan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I merupakan akta di bawah tangan. Sifat mengikat secara sempurna akta di bawah tangan terjadi ketika adanya pengakuan atas hal-hal yang diperjanjikan dalam akta tersebut. Kesempurnaan tersebut telah terbukti dengan sendirinya berdasarkan pengakuan pihak penggugat sesuai frasa yang ada dipertimbangan itu yang menyatakan”

“Penggugat mengakui telah berutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 145.000.000. (seratus empat puluh lima juta rupiah);”. Atas hal ini maka telah

sesuai dengan apa yang dinyatakan pada Pasal 1877 KUHPerdara, yakni: “Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari padanya tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan”. Merujuk ketentuan Pasal 1877 KUHPerdara ini maka hakim tidak perlu lagi memeriksa kebenaran surat itu pengakuan hutang dibawah tangan itu karena telah diakui sendiri oleh pihak Penggugat.

Ditinjau menurut Teori Kepastian Hukum fakta-fakta yang muncul dipersidangan dapat menjadi makna dasar dari kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum dan salah satunya menyatakan, hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan. Hal ini membuktikan bahwa akta kuasa jual atas pengakuan hutang sebagaimana isi pertimbangan formal majelis hakim sebagai fakta persidangan adalah makna dari kepastian hukum. Dari sisi Teori Perlindungan Hukum, Philipus M. Hadjon berpendapat, perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subyek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat. Dalam kaitan akta kuasa jual atas pengakuan hutang yang melibatkan Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III, maka perangkat hukum berupa Pasal 1877 KUHPerdara secara tidak langsung telah memberikan perlindungan hukum. Dimana pengakuan penggugat yang sesuai Pasal 1877 KUHPerdara maka surat pengakuan hutang secara dibawah tangan yang

dilanjutkan dengan penerbitan akta kuasa jual yang dibuat oleh Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III adalah tindakan yang sah.

Pertimbangan lainnya menunjukkan bahwa upaya pelunasan hutang Penggugat terhadap Tergugat I tidak dapat terselesaikan akibat kadaluarsa sebagaimana isi redaksi surat pengakuan hutang yang mereka buat. Mengingat surat kuasa penjualan dibuat dihadapan Notaris maka sifat autentik merupakan bukti yang sempurna. Sesuai masa berlaku pada kesepakatan sebelumnya maka pemindahan hak atas barang jaminan yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II merupakan tindakan yang sah telah sesuai hak dan waktu yang diterima Tergugat I dari Penggugat. Akta adalah salah satu alat bukti sebagaimana ditemukan pada Pasal 164 Herzien Inlandsch Reglement (HIR), bahwa sebagai akta autentik kemudian dinyatakan lebih lanjut dalam Pasal 165 HIR, yakni: “Surat (akte) yang syah, ialah suatu surat yang diperkuat 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 dari padanya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang yang ada di dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaya, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akte) itu.”

Perikatan secara hukum seperti halnya yang dituangkan dalam akta pengakuan hutang dan akta kuasa menjual, tentu butuh proteksi hukum bagi subyek hukum yang terlibat di dalamnya. Sejalan dengan hal ini, dari aspek Teori

Perlindungan Hukum, maka perangkat hukum yang mendasari hubungan hukum ini harus mampu memberikan perlindungan bagi para subyek hukum yang terlibat dalam akta perjanjian kuasa menjual. Dalam suatu hukuman hukum memerlukan adanya perangkat hukum yang memadai agar perlindungan hukum dapat diterapkan secara efektif bagi setiap subyek hukum. Perangkat hukum yang kurang memadai tentu tidak memiliki fungsi optimal dalam menerapkan perlindungan bagi subyek hukum yang membutuhkan. Keberadaan Pasal 164 HIR dan Pasal 165 HIR sebagaimana diuraikan diatas menunjukkan perangkat hukum yang efektif dalam memberikan perlindungan hukum bagi subyek hukum seperti Notaris Andi Aulia Jusman dalam suatu peristiwa hukum yang melibatkannya.

Dasar hukum sebagaimana dinyatakan tersebut diatas menunjukkan akta kuasa jual atas pengakuan hutang sebagai akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna. Kesempurnaannya mengikat baik secara materiil ataupun formil. Hal ini berbeda dengan akta dibawah tangan yang membutuhkan pengakuan para pihak untuk menunjukkan kesempurnaannya.

Berdasarkan hasil dan pembahasan mengenai eksistensi akta kuasa jual atas pengakuan hutang dalam pertimbangan hakim terhadap Putusan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi, sebagaimana telah diuraikan diatas maka eksistensi akta kuasa jual atas pengakuan hutang dalam pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi, merupakan tindakan yang sah dari Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III. Fakta persidangan membuktikan jika isi dari

akta di bawah tangan berupa pengakuan hutang telah diakui sendiri oleh penggugat dalam berkas gugatannya sehingga kesempurnaan akta di bawah tangan sebagai alat bukti telah sempurna. Secara mutatis mutandis akta pengakuan hutang yang menjadi dasar penerbitan akta kuasa menjual oleh Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III adalah sah adanya.

### **C. Pertanggungjawaban Notaris Atas Akta Pengakuan Hutang Dan Kuasa Menjual Yang Dibuatnya.**

Sengketa yang terjadi antara penggugat dan tergugat dalam perkara No. 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi, menimbulkan satu pertanyaan setelah terbitnya akta kuasa jual atas pengakuan hutang dari Notaris Andi Aulia Jusman selaku Tergugat III dalam perkara itu. Perbuatan ini menimbulkan pertanggungjawaban hukum bagi Notarisnya. Hal yang mengemuka yakni perihal pertanggungjawaban Notaris atas akta pengakuan hutang dan kuasa menjual yang dibuatnya.

Hubungan penerbitan akta pengakuan hutang dan kuasa menjual dengan perkara No. 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi, harus diketahui duduk perkaranya terlebih dahulu agar menjadi jelas mengenai peristiwa hukum yang terjadi. Selanjutnya akan diketahui hak dan kewajiban notaris dalam peristiwa hukum yang terjadi. Melalui kewajiban hukum ini akan diketahui apa yang menjadi tanggung jawab Notaris.

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam perkara No. 41/Pdt.G/2020/ PN.Kdi, tersebut diketahui bahwa latar belakang atas terbitnya akta pengakuan hutang dan kuasa menjual. Sebagaimana posita no 2 dari penggugat dalam perkara No. 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi, tersebut , akta pengakuan hutang timbul akibat Penggugat telah berutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000. (seratus juta rupiah) dengan bunga 20 % (dua puluh persen) dan kemudian Penggugat dan Tergugat I membuat perjanjian hutang yang dituangkan dalam surat pengakuan hutang dengan jaminan tertanggal 14 Maret 2018. Selanjutnya ditindalanjuti dengan akta kuasa menjual dari Penggugat I sebagai pemberi kuasa menjual kepada Tergugat I sebagai Penerima kuasa menjual dihadapan Notaris Andi Aulia Jusman (Tergugat III) dengan Akta Nomor 100 tertanggal 14 Maret 2018, sebagaimana dituliskan dalam posita nomor 3 gugatan penggugat.

Fakta yang terungkap menunjukkan bahwa status Tergugat III terhadap Notaris Andi Aulia Jusman akibat menerbitkan akta kuasa menjual berdasarkan akta pengakuan hutang yang dibuat secara di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat I. Terbitnya akta kuasa menjual bagi kepentingan hukum Penggugat dengan Tergugat I merupakan merupakan hasil kerja dari Notaris Andi Aulia Jusman. Akta Kuasa Menjual yang diterbitkan oleh Notaris Andi Aulia Jusman akan dimintakan pertanggungjawaban hukum ketika akta tersebut menimbulkan masalah secara hukum.

Pertanggungjawaban hukum terhadap Notaris Andi Aulia Jusman

sebagai Tergugat III dalam perkara No. 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi akibat Akta Kuasa Menjual. Produk hukum Notaris Andi Aulia Jusman berupa Akta Kuasa Menjual dengan nomor 100 tertanggal 14 Maret 2018 merupakan dokumen yang tidak terpisahkan dengan akta pengakuan hutang antara Penggugat dan Tergugat secara di bawah tangan. Akibat gugatan perdata di Pengadilan Negeri Kendari diajukan oleh Penggugat maka akta pengakuan hutang dan kuasa menjual menjadi bukti perbuatan hukum yang terjadi. Perbuatan hukum notaris yang menerbitkan akta sebagai suatu produk hukum merupakan sisi tersendiri dari segi teori hukum. Penerbitan akta notaris sebagaimana dimaksud secara teori pertanggungjawaban hukum merupakan perbuatan hukum yang telah sesuai koridornya. Teori pertanggungjawaban hukum yang dikemukakan Hans Kelsen telah membenarkan tindakan Notaris Andi Aulia Jusman baik secara “tanggung jawab yang didasarkan kesalahan” ataupun “tanggung jawab mutlak”. Dari sisi “tanggung jawab yang didasarkan kesalahan” perbuatan notaris bersangkutan tidak dapat diletakan sebagai subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan si notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang ada. Demikian halnya dari sisi “tanggung jawab mutlak” bahwa produk hukum Notaris Andi Aulia Jusman berupa Akta Kuasa Menjual dengan nomor 100 tertanggal 14 Maret 2018 merupakan perbuatan yang sah sesuai UUJN sehingga tidak ada potensi sama sekali untuk dinyatakan telah perbuatannya menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang.

Terbitnya akta kuasa menjual menjual yang berkaitan dengan akta pengakuan hutang memerlukan analisis bagi kedua dokumen hukum ini. Akta kuasa pengakuan hutang secara hukum bukan merupakan hal yang dilarang. Perbuatan ini merupakan yang dibenarkan menurut Pasal 1338 KUHPerdara mengenai asas kebebasan berkontrak (freedom of contract). Asas ini menegaskan para pihak bebas bersepakat sesuai kehendak sepanjang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPerdara yakni mengenai kesepakatan yang dilarang undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan serta ketertiban umum. Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I pada akta pengakuan hutang pada tanggal 4 Maret 2018 tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPerdara.

Berdasarkan uraian diatas maka Akta Kuasa Menjual dengan nomor 100 tertanggal 14 Maret 201 yang diterbitkan oleh Notaris Andi Aulia Jusman telah didasari oleh produk hukum yang legal. Akta kuasa menjual itu sendiri sebagai produk Notaris Andi Aulia Jusman tidak dapat dikualifikasikan sebagai kuasa mutlak karena judul akta juga tidak bertema „kuasa mutlak” serta di dalamnya tidak memuat klausul sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap<sup>100</sup> yakni:

- a. Pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa;
- b. meninggalnya pemberi kuasa, tidak mengakhiri perjanjian pemberi kuasa.

Berdasarkan hasil analisis terhadap akta pengakuan hutang dan kuasa

---

<sup>100</sup> M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, h.5

menjual tersebut menunjukkan tidak adanya perbuatan yang melawan hukum. Sebagai konsekuensinya Notaris Andi Aulia Jusman tidak dapat dikenai pertanggung jawaban hukum. Statusnya selaku Tergugat III dalam perkara No.

41/Pdt.G/2020/PN.Kdi bukan merupakan cacat hukum karena merupakan bagian dari hukum acara perdata yang ditempuh oleh para pihak dalam bersengketa. Tidak adanya cacat hukum itu lebih dipertegas kembali akibat putusan hakim atas isi gugatan menyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard). Putusan ini menjadikan kedudukan hukum Notaris Andi Aulia Jusman sama halnya sebelum adanya gugatan dari penggugat ( Status Quo).

Akta pengakuan hutang dan kuasa menjual yang menunjukkan tidak adanya perbuatan yang melawan hukum dimana sejalan dengan kepastian hukum karena UJUN dipatuhi secara konsistens dan konsekuen. Secara teori, perbuatan Notaris Andi Aulia Jusman dapat dibenarkan karena tidak ada perbuatan dikemukakan Hans Kelsen bahwa tanggung jawab yang didasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang

Berdasarkan hasil dan pembahasan mengenai pertanggungjawaban notaris atas akta pengakuan hutang dan kuasa menjual yang dibuatnya, sebagaimana telah diuraikan diatas maka pertanggungjawaban Notaris Andi Aulia Jusman atas akta pengakuan hutang dan kuasa menjual yang dibuatnya sebagaimana dimuat dalam Putusan No. 41/Pdt.G/2020/PN.Kdi, sudah sesuai prosedur hukum. Putusan hakim yang menyatakan isi gugatan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) i menjadikan kedudukan hukum Notaris Andi

Aulia Jusman kembali sama halnya sebelum adanya gugatan dari penggugat ( Status Quo)

#### D. Contoh Akta Yang Berkaitan Dengan Pembahasan Penelitian Ini

##### 1. CONTOH 1

### AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

Pada hari ini ----- (*hari,tanggal, bulan, tahun, dalam huruf*), kami yang bertandatangan dibawah ini:

1. Nama : .....  
 Umur : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Alamat : .....  
 Nomor KTP/SIM : .....  
 No. HP/WA : .....

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pemilik/penjual yangselanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**

2.. Nama : .....  
 Umur : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Alamat : .....  
 Nomor KTP/SIM : .....  
 No. HP/WA : .....

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pemilik/penjual yangselanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

#### MENIMBANG

1. **PIHAK PERTAMA** salah satu dari pemilik sah dan diberi kuasa khusus oleh pemilik yang lain atas sebidang tanah di ..... dan dengan ini menyatakan untuk menjual sebidang tanah kepada **PIHAK KEDUA**.
2. Bahwa **PIHAK KEDUA** telah menyatakan keinginannya untuk membeli dari **PIHAK PERTAMA** sebidang tanah beserta hak-hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka dengan ini kedua belah pihak telah setuju untuk menandatangani **surat perjanjian pengikatan jual beli**

**sebidang tanah** yang selanjutnya disebut surat pengikatan dengan syarat-syarat dan ketentuan ketentuan sebagai berikut:

### Pasal 1

#### TUJUAN

(1). **PIHAK PERTAMA** dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari **PIHAK PERTAMA** sebidang tanah tersebut pada ayat 2

(2). Kedua belah pihak setuju bahwa sebidang tanah yang menjadi objek dari jual- beli berdasarkan surat pengikatan ini adalah sebidang tanah:

Terletak di : .....  
 Jalan : .....  
 Kelurahan : .....  
 Kecamatan : .....  
 Kota : .....  
 Provinsi : .....

Berdiri diatas sebidang tanah Hak Milik, dibuktikan dengan sertifikat No....., dan diuraikan lebih lanjut dalam...*gambar situasi*..., seluas...meterpersegi, dan untuk selanjutnya disebut **sebidang tanah**.

(3). **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sepakat satu sama lain apabila luas tanah yang ditentukan dalam ayat 2 pasal ini berbeda luas yang ditentukan dalam surat ukur atau gambar situasi yang dibuat oleh seksi pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota..... maka para pihak akan mengadakan perhitungan satu sama lain sesuai harga tanah yang berlaku pada saat ditandatanganinya **surat pengikatan** ini.

### Pasal 2

#### HARGA

(1). Kedua belah pihak setuju bahwa harga **sebidang tanah** yang menjadi objek perjanjian ini adalah Rp... (*jumlah uang dalam huruf juga*).

(2). Dalam hal **PIHAK KEDUA** membayar harga tersebut diatas secara angsuran, sampai dengan selamat-lambatnya (*angka*)... (*jumlah dalam huruf*) hari sejak ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini atau tanggal (*angka*) (*tanggal dalam huruf*)

### Pasal 3

#### CARA PEMBAYARAN

- (1). **PIHAK KEDUA** menyetujui serta mengikat diri untuk melakukan pembayaran atas harga **sebidang tanah** tersebut pada Pasal 2 diatas dengan cara sebagai berikut:
  - a. Pembayaran I (Tanda jadi): (Rp.-----) (*jumlah dalam huruf*) dibayarkan setelah penandatanganan **surat pengikatan** ini
  - b. Pembayaran II (Pelunasan): (Rp.-----) (*jumlah dalam huruf*), paling lambat (*tanggal, bulan, tahun*) yang dibayarkan langsung kepada rekening **PIHAK PERTAMA** atas nama..... di Bank nomor rekening. ....
- (2). **PIHAK KEDUA** menyetujui serta mengikat diri untuk melakukan pembayaran angsuran tepat pada waktunya.
- (3). Untuk tiap-tiap pembayaran tunai **PIHAK KEDUA** akan mendapatkan kuitansi dari **PIHAK PERTAMA**. Apabila pembayaran dilakukan dengan cek atau giro pembayaran baru dianggap sah setelah cek atau giro tersebut diuangkan dan mendapat kliring dari Bank yang bersangkutan.
- (4). Apabila terjadi kelalaian atau keterlambatan membayar sisa pembayaran oleh **PIHAK KEDUA** maka **Surat Pengikatan** ini seketika batal tanpa perlu campur tangan pengadilan negeri dan dalam kejadian demikian para pihak dalam hal ini melepaskan ketentuan-ketentuan tersebut pada Pasal 1265, 1255, 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembatalan ini cukup dinyatakan oleh **PIHAK PERTAMA** dengan surat tercatat dan mulai berlaku sejak saat pengiriman surat tercatat tersebut yang dibuktikan dengan tanda penerimaannya yang dikeluarkan oleh kantor pos.

### Pasal 4

#### SERAH TERIMA

- (1). **PIHAK PERTAMA** menyetujui serta mengikat diri untuk menyelesaikan dan menyerahkan **sebidang tanah** tersebut kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya (----) (*jumlah dalam huruf---*) hari sejak ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini atau setelah pelunasan pembayaran oleh **PIHAK KEDUA** sesuai Pasal 1 dan ayat 1 (b) *surat pengikatan* ini.

- (2). Apabila terjadi keterlambatan atas penyerahan **sebidang tanah** dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat 1 tersebut di atas, maka **PIHAK PERTAMA** akan dikenakan biaya administrasi (...) % (*jumlah dalam huruf---*) persen sebulan dari harga **sebidang tanah** dimaksud.

### **Pasal 5** **PEMBATALAN**

- (1). Kedua belah pihak setuju bahwa dalam hal **PIHAK KEDUA** membatalkan niatnya untuk membeli **sebidang tanah** yang menjadi objek dari **Surat Pengikatan** ini karena sebab dan alasan apapun juga dan **PIHAK PERTAMA** membatalkan **Surat Pengikatan** ini karena cedera janji yang dilakukan **PIHAK KEDUA** maka kedua belah pihak setuju bahwa **PIHAK PERTAMA** berhak atas pembayaran atas harga **sebidang tanah** yang telah dibayarkan **PIHAK KEDUA** yaitu senilai (Rp---...) (*jumlah uang dalam huruf* ).
- (2). Kedua belah pihak setuju bahwa dalam hal **PIHAK PERTAMA** membatalkan niatnya untuk menjual **sebidang tanah** yang menjadi objek dan **surat pengikatan** ini karena sebab dan alasan apapun juga kecuali **PIHAK KEDUA** cedera janji, maka kedua belah pihak yang setuju bahwa **PIHAK PERTAMA** akan mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan **PIHAK KEDUA** ditambah denda sebesar (---) % (*jumlah dalam huruf*) persen dari harga **sebidang tanah** tersebut

### **Pasal 6** **PENGALIHAN HAK DAN TANGGUNG JAWAB**

- (1). Terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini maka pembayaran pajak bumi dan bangunan atas **sebidang tanah** tersebut telah menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.
- (2). **Surat Pengikatan** ini juga mengikat para ahli waris atau penerus dari masing-masing.

### **Pasal 7** **PENANDATANGANAN** **AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

- (1).Kedua belah pihak setuju bahwa setelah **PIHAK KEDUA** melunasi kewajibannya untuk membayar harga **sebidang tanah** pada Pasal 2 tersebut diatas maka kedua belah pihak akan melangsungkan jual beli atas **sebidang tanah** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- (2).**PIHAK KEDUA** setelah setuju bahwa pembayaran biaya Akta Jual Beli akan ditanggung bersama **PIHAK PERTAMA** dan biaya balik nama sertifikat dari tanah yang dimaksud di atas menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.

### **Pasal 8 JAMINAN**

- (1).**PIHAK PERTAMA** menjamin **PIHAK KEDUA** sepenuhnya bahwa tanah dimana bangunan tersebut didirikan merupakan hak **PIHAK PERTAMA** bersama ahli waris yang lain.
- (2).**PIHAK PERTAMA** menjamin dengan sepenuhnya bahwa sebidang tanah yang diperjualbelikan itu bebas dari sengketa tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang, tidak dibebani suatu jaminan dalam bentuk apapun juga guna menjamin kelancaran pembayaran suatu hutang ataupun tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terdahulu atas tanah tersebut.
- (3).**Surat Pengikatan** ini tidak dapat digunakan untuk menjamin sesuatu hutang atau pinjaman yang dibuat oleh **PIHAK KETIGA**.

### **Pasal 9 TUJUAN**

Apabila dikemudian hari terjadi perubahan atau penambahan atas isi dari perjanjian ini maka kedua belah pihak akan merundingkannya secara musyawarah dan hasilnya dituangkan ke dalam suatu *adendum* (perjanjian tambahan) yang akan merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Demikian surat pengikatan ini dibuat pada hari dan tanggal yang disebut pada awal perjanjian ini dalam rangkap 2 (dua) yang bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

**PIHAK KEDUA****PIHAK PERTAMA**

(.....)

(.....)

**PARA SAKSI**

(.....)

(.....)

**2. CONTOH 2****KUASA UNTUK MENJUAL  
Nomor : 02**

Pada hari ini, Sabtu tanggal ..... pukul: 13.00. W.I.B. (tigabelas Waktu Indonesia Barat). Menghadap kepada saya, ....., Notaris di Kabupaten Bogor berkedudukan di Megamendung, dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini:

1. Doktor Insinyur Tuan ..... (dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis ....., lahir di ..... tanggal 15 -07 - 1962 (limabelas Juli seribu sembilanratus enampuluh dua). Wiraswasta bertempat tinggal di Kota ....., Kecamatan Sananwetan, Kelurahan ....., Jalan ....., Rukun Tetangga ....., Rukun Warga .....

  - Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: ....., yang berlaku sampai dengan tanggal 15 -07-2018 (lima belas Juli dua ribu delapan belas).
  - Merupakan ahli waris yang berhak atas 1/6 bagian, Untuk keperluan ini berada di Bogor.

2. Doktoranda Apoteker(dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis ....., lahir di ..... tanggal 19-03-1964

(sembilanbelas Maret seribu sembilanratus enampuluh empat). Wiraswasta. bertempat tinggal di Kota , Kecamatan , Kelurahan , BTN VI/206, Rukun Tetangga , Rukun Warga .

- Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: yang berlaku sampai dengan tanggal 19-03-2017( Sembilan belas Maret duaribu tujuhbelas).
- Merupakan ahli waris yang berhak atas 1/6 bagian, Untuk keperluan ini berada di Bogor

3. Doktoranda , lahir di tanggal 14-01-1966 (empa tbelas Januari seribu sembilan ratus enampuluh enam), Karyawan Swasta. bertempat tinggal di Kota . Kecamatan , Kelurahan . Bukit Blok T7/20-21, Rukun Tetangga , Rukun Warga .

- Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: , yang berlaku sampai dengan tanggal 14-01-2017 (empatbelas Januari duaribu tujuhbelas).
- Merupakan ahli waris yang berhak atas 1/6 bagian,

4. Tuan . lahir di tanggal 13-08-1969 (tigabelas Agustus seribu sembilanratus enampuluh sembilan), Karyawan Swasta. bertempat tinggal di Kabupaten Kecamatan , Kelurahan , Dsn. , Rukun Tetangga Rukun Warga .

- Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: , yang berlaku sampai dengan tanggal 13-08-2017 (tiga belas Agustus dua ribu tujuh belas).
- Merupakan ahli waris yang berhak atas 1/6 bagian, Untuk keperluan ini berada di Bogor.

5. Tuan . Sarjana Ekonomi. (dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis ). lahir di tanggal 31-03-1972 (tigapuluh satu Maret seribu sembilanratus tujuh puluh dua), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten . Kecamatan. Kelurahan , Jalan , RukunTetangga , Rukun Warsa .

- Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: ., yang berlaku sampai dengan tanggal 31-03-2014 (tigapuluh satu Maret dua ribu empa tbelas).
- Merupakan ahli waris yang berhak atas 1/6 bagian, Untuk keperluan ini berada di Bogor
- Menurut keterangan mereka adalah ahli waris berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 14-02- 2011 (empatbelas Pebruari duaribu sebelas) yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Nomor Registrasi:

tanggal 20-10-2011 (duapuluh Oktober duaribu sebelas) dan Camat Kecamatan Nomor Registrasi: tanggal 7-12-2011 (tujuh Desember duaribu sebelas), dari Almarhum yang telah meninggal dunia pada tanggal 18-10-2003 (delapanbelas Oktober duaribu tiga) seperti ternyata dari surat kematian Nomor : tanggal 20-10-2003 (duapuluh Oktober duaribu tiga) yang dikeluarkan Oleh Lurah Kelurahan dan Almarhumah , yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 22-06-2005 (duapuluh dua Juni duaribu lima) seperti ternyata dari surat kematian Nomor: tanggal 24-06-2005 (dua puluh empat Juni duaribu lima) yang dikeluarkan Oleh Lurah Kelurahan Bendogerit selanjutnya disebut juga :

#### PEMBERI KUASA

- Para penghadap dikenal dari identitas diri yang diperlihatkan kepada saya. Notaris.
- Para penghadap tersebut diatas menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada saudara kandung yang juga Ahli Waris dari Almarhum dan Almarhumah yang juga sama-sama menghadap kepada saya yaitu :
  - Tuan Raden . lahir di tanggal 02-12 - 1967 (dua Desember seribu sembilanratus enampuluh tujuh). Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota , Kecamatan , Kelurahan , Jalan , Rukun Tetangga Rukun Warga .
  - Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : ., yang berlaku sampai dengan tanggal 02-12-2015 (dua Desember duaribu limabelas), selanjutnya disebut juga :

#### PENERIMA KUASA

- Untuk dan atas nama PEMBERI KUASA menjual hak atau bagian masing-masing dari pemilikan bersama yang diperoleh karena waris kepada pihak lain yang ditunjuk oleh pemberi kuasa atas :
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 656/Kademangankulon, seluas : 784 M2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 657, tertanggal 13-06-1988 (tiga belas Juni seribu sembilanratus delapan puluh delapan), Penerbitan berdasarkan Sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria tanggal 4-07-1988 (empat Juli seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), terdaftar atas nama: , terletak di :
  - Propinsi : Jawa Timur;

- Kabupaten: Bondowoso;
- Kecamatan: Bondowoso;
- Kelurahan : Kademangankulon;
- Jalan : Supriadi 22, Rt. 007 Rw. 02;
- Berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri atau melekat diatas tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan perundang-undangan dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan
- Asli sertifikat telah diperlihatkan kepada saya, Notaris.
- Untuk maksud tersebut maka PENERIMA KUASA berhak mewakili PEMBERI KUASA untuk mengadakan Perjanjian Jual Beli dan memberikan tanda penerimaannya yang sah, menyuruh memperbuat akta-akta, surat-surat termasuk Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. menyelesaikan dan menandatangani.
- Untuk maksud itu menghadap dimana perlu dan berguna memberikan permohonan dan pertelaan dan selanjutnya melakukan segala sesuatu yang berhubungan dengan keadaan yang dianggap perlu oleh PENERIMA KUASA, walaupun untuk sesuatu tindakan diperlukan Surat Kuasa yang lebih sempurna kuasa mana dianggap telah termaktub dalam Akta ini.
- Penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas penghadap sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.

#### DEMIKIAN AKTA INI

Dibuat dan diselesaikan di Bogor. pada hari, tanggal dan waktu tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh : -

1. Tuan Sarjana Hukum lahir di Bogor tanggal 25-1-1979 (duapuluh lima januari seribu sembilanratus tujuh puluh sembilan) Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): ,sebagai saksi-saksi;

Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi saksi maka akta ini segera ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.--

Dilangsungkan dengan tanpa memakai perubahan,

- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.
- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.

Notaris di Kota Bogor

-----, SH, Mkn

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis hukum yang ada pada Bab III maka kesimpulan penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis yang menyangkut kedudukan Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl, menunjukkan bahwa alasan yang menjadikan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat disebabkan Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 yang diterbitkannya, serta sertifikat penggugat dipegang oleh Notaris/PPAT tersebut, baru akan diserahkan kalau ada perintah berdasarkan putusan pengadilan, penulisan nama yang inkonsisten pada alasan gugatan membuat Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H., sebagai salah satu subyek hukum di perkara itu menjadi kabur (*obscuur libel*). Kedudukan hukum Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugathanya membuatnya harus memenuhi segala hasil putusan hakim sehubungan perkara dimaksud.
2. Perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl menunjukkan jika perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah dapat direalisasikan berdasarkan Pasal 15 ayat(1) dan Pasal

16 ayat(1) huruf a UUJN-P . Kedua norma tersebut memberikan perlindungan hukum kepada Notaris/PPAT dari aspek wewenang mengenai penerbitan akta autentetik serta bagaimana jabatannya harus dijalankan. Pada sisi lain, akibat jual beli tidak berjalan sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdara maka kewajiban bagi Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., untuk mengembalikan kepada Penggugat harus memiliki landasan hukum yang kuat. Landasan hukum yang sangat memadai adalah melalui putusan pengadilan yang memerintahkan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH untuk mengembalikan kepada Penggugat.Sedangkan dari aspek pelayanan publik, penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 untuk keperluan penggugat dan tergugat serta tidak menyerahkan sertifikat penggugat yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., merupakan tindakan yang dilindungi oleh hukum berdasarkan UU Pelayanan Publik.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil kesimpulan penelitian ini maka saran yang akan disampaikan menyangkut hal-hal berikut ini:

1. Penyusunan gugatan yang menempatkan Notaris/PPAT sebagai turut tergugat dalam sengketa jual beli tanah harus memperhatikan hubungan Notaris/PPAT dengan akta yang dibuatnya, kemudian tindakan hukum dari Notaris/PPAT yang tidak menyerahkan sertifikat dan penulisan nama yang konsiten selaku turut tergugat agar surat gugatan tidak kabur (*obscuur libel*).. Mengabaikan hal ini

menyebabkan cacat formil gugatan sehingga gugatan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO)

2. Sertifikat tanah yang disimpan ke Notaris/PPAT sebagai bagian dari perjanjian jual beli yang telah disepakati tidak dapat diserahkan ke salah satu pihak ketika terjadi sengketa hukum. Penyerahan ke salah satu pihak itu memerlukan putusan pengadilan agar Notaris/PPAT mendapatkan perlindungan hukum. Tanpa putusan pengadilan Notaris/PPAT berpotensi digugat oleh pihak yang merasa dirugikan dengan penyerahan ke salah satu pihak tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al - Qur'an dan Hadits

Q.S. Al Baqarah, Ayat: 18

Q.S. An-Nisa: 29

HR. Ibnu Majah

### B. Buku

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2018, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajagrafindo Persada

Agus Pandoman, 2017, *Teori & Praktek Akta Publisitas & Non Publisitas*, Jakarta, Raja Utama Kreasi,

Arba, 2017, *Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah, Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika ,

Ahmad Mujahidin, 2010, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, Bogor, Ghalia Indah,

Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumnus

Ahmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Vol. I Pemahaman Awal*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Cetakan Keempat*, Jakarta: Sinar Grafika

Arief Sidharta, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung, Refika Aditama

Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Abu Dawud Sulaiman Bin Asngas Sijtani, 1994, *Sunan Abu Dawud*, Bairud Libanon, Dar Al Fiker

- Bernard L. Tanya, Yoan M. Simanjuntak, Markus Y. Hage, 2013, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Cetakan IV, Yogyakarta. Genta Publishing
- Bernard L. Tanya, 2011, *Politik Hukum Agenda Kepentingan Bersama*, Yogyakarta: Genta Publishing
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni
- Budiono Kusumohamidjojo, 2016, *Teori Hukum Dilema antara Hukum dan Kekuasaan*, Cetakan ke III, Bandung: Yrama Widya
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, 1999, *Hukum Perjanjian Islam*, Jakarta: Sinar Grafika
- Djaja Meliala, 2012, *Hukum Perjanjian Khusus*, Bandung: Nuansa Aulia
- E. Sundari dan M.G. Endang Sumiarni, 2015, *Politik Hukum & Tata Hukum Indonesia*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka
- Edy Lisdiyono, 2015, *Legislasi Penataan Ruang*, Yogyakarta: Genta Publishing
- Eddy Ruchiyat, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung: Alumni
- E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum*, Yogyakarta, Kanisius.
- G.H.S Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga
- Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung in Die Rechtswissenschaft*, Stuttgart, Koehler
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Kencana
- Herlien Budiono, 2015, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan Buku Ketiga*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Terbaru*, Jakarta, Dunia Cerdas
- Herowati Poesoko, 2012, *Dinamika Hukum Parate Executie Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo
- H. Budiono, 2012, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Hasni, 2008, *Hukum Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta: Rajagrafindo  
Persada

- Habib Adjie,2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama
- H. Ali Achmad Chomzah,2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*,Jakarta: Perstasi Pustaka
- Ishaq,2016, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*,Jakarta: Sinar Grafika
- Imam an-Nawawi,2011, *Syarah Sahih Muslim,terjemahan Akhmad Khatib*, Jakarta, Pustaka Azzam
- Jimly Assiddiqie,2020, *Teori Hierarki Norma Hukum*,Jakarta: Konpress
- J. Andi Hartanto,2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama,
- Johannes Ibrahim,2004, *Cross Default & Cross Collateral sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: Refika Aditama
- J. Satrio,2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir Dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti,
- King Faisal Sulaiman,2017, *Teori Peraturan Perundang-Undangan Dan Aspek Pengujiannya*, Yogyakarta: Thafa Media
- Khoirul Hidayah,2017, *Hukum Hak Kekayaan Intelektual*, Malang, Setara Press
- Lexi L Moleong, 2001, *Metodologi Penelitian Kualitatif*,Bandung : Remaja Rosda Karya
- Liliana Tedjosaputro,1995, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta: Bayu Media
- Muhammad Djumhana dan R.Djubaedillah,2014, *Hak Milik Intelektual (sejarah, teori dan praktiknya di Indonesia)*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Mokhamad Najih dan Soimin,2014, *Pengantar Hukum Indonesia*,Malang: Setara
- Muhammad Erwin,2012, *Filsafat Hukum*. Jakarta. Rajagrafindo Persada
- Muhammad Ridwan,2010, *Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertifikat*, Jakarta: Pustaka Ilmu
- Moh. Taufik Makarao,2009, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*,Jakarta: Rineka Cipta
- Moekijat, 1998, *Analisis Jabatan*, cetakan ke-8, Bandung: Mandar Maju

- Nasrian,2012, *Perlindungan Hukum Pidana Bagi Anak*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Ni"matul Huda, 2011, *Dinamika Ketatanegaraan Indonesia Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi*, Yogyakarta: FH UII Press
- Nomensen Sinamo, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Bumi Intitama Sejahtera
- Rudi Indrajaya, Emelia Kontesa dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya,2020, *Pengantar Hukum Agraria*, Bandung: Refika Aditama
- R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta, Sinar Grafika
- Riduan Sayhrani,1997, *Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Umum*, Jakarta: Pusataka Kartini,
- Suharso dan Ana Retnoningsih,2017, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Semarang: Widya Karya
- Supandi,2016, *Hukum Peradilan Tata Usaha Negara*, Bandung: Alumni
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani,2015, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Buku Kedua, Cetakan ke-2, Jakarta: Rajagrafindo Persada
- Salim, 2014, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*,Jakarta: Sinar Grafika
- Sjaifurrachman dan Habib Ajie,2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju,
- Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diradja,2011,*Teori dan Praktik Notaris*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- Sugiono, 2009, *Metodologi Penelitian Kualitatif dan R&D*, Bandung
- Sudikno Mertokusumo,2006,*Hukum Acara Perdata Indonesia*,Yogyakarta: Liberty
- Tjia Siau Jan,2013, *Pengadilan Pajak: Upaya Kepastian Hukum dan Keadilan Bagi Wajib Pajak*, Bandung, Alumni
- Osgar S. Manompo dan Muh.Nafri Harun,2017, *Pengantar Hukum Perdata*, Malang: Setara
- Wahyu Sasongko,2011, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Bandar Lampung: Universitas Lampung

Zainudin Ali, 2014, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cet.-2, Ciputat: Masyarakat Indonesia Baru

Zainuddin Ali, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan ke II, Jakarta : Sinar

Grafika

### C. Jurnal

- Arfan Kaimudin, 2019. *Perlindungan Hukum Terhadap Tenaga Kerja Anak Dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*. Jurnal Yurispruden, 2(1),
- Damayanti, D. A. A. (2020). *Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. LEX PRIVATUM, 8(2),.
- Febriana, C. E. (2019). *Pertanggungjawaban Ppat Sebagai Turut Tergugat Atas Objek Akta Jual Beli Berstatus Sita Jaminan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 22/PDT. G/2017/PN. PWK)*. Indonesian Notary, 1(001).
- Islami, R. L., & Dahlan, S. (2020). *Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah*. Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal), 9(4),
- Lubis, A. S. (2009). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Pembuatan Akta PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 94/Pdt. G/2005/PN. Jkt. Pst)*,.
- Mowoka, V. P. (2014). *Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Dibuatnya*. Lex Et Societatis, 2(4).
- Mamudji, S. (2017). *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Jurnal Hukum & Pembangunan, 34(3),
- Nur Agus Susanto, 2014, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol.7 No.3 Desember
- Nafis, Y. (2020). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Di Kota Solok (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014)*. Indonesian Notary, 2(1).
- Pratama, P. M. D. (2017). *Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris*. Jurnal Akta, 4(4),
- Prawira, I. G. B. Y., & Yoga, G. B. (2016). *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*. Jurnal Ius, 4(1)
- Sinaga, E. Y. (2020). *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*

*berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt. G/2017/PN. Bdg).* Indonesian Notary, 1(004

Santosa, A. G. D. (2019). *Perbedaan Badan Hukum Publik dan Badan Hukum Privat.* Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), 5(2)

Santoso, U. (2012). *Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C).* Perspektif, 17(2),

Wardio, D., & Hanim, L. (2018). *Peranan Majelis Pengawas Daerah (MPD) Terhadap Pengawasan Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris Di Kabupaten Sleman.* Jurnal Akta, 5(1),

#### **D. Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) jo  
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-  
Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah  
Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta  
Tanah

#### **E. Internet**

<https://kbbi.web.id/terap-2>, Senin, 20 Desember 2021

<https://kbbi.web.id/akta,dikases>, Senin, 20 Desember 2021

<https://kbbi.web.id/kuasa,dikases>, Senin, 20 Desember 2021

<https://kbbi.web.id/akta,dikases>, Senin, 20 Desember 2021

<https://kbbi.web.id/utang>, Senin, 20 Desember 2021

<https://www.hukumacaraperdata.com/gugatan/istilah-pihak-pihak-dalam-gugatan-perdata/>, diakses Rabu 17 November 2021

### **C. Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

### **D. Internet**

<https://kbbi.web.id/analisis> ,diakses Sabtu 13 November 2021

<https://kbbi.web.id/hukum> , diakses Sabtu 13 November 2021

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hukum>, diakses Minggu 31 Oktober 2021

<https://kbbi.web.id/jual%20beli>, diakses Rabu 3 November 2021