

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
PENGANTI TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG
MENGABAIKAN ASAS KECERMATAN (STUDI PUTUSAN NOMOR
681 K/PDT/2017)**

TESIS



Oleh:

NISRINA FAIRUZZARAH

NIM : 21302000143

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
PENGANTI TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG
MENGABAIKAN ASAS KECERMATAN (STUDI PUTUSAN NOMOR
681 K/PDT/2017)**

TESIS

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



Oleh:

NISRINA FAIRUZZARAH

NIM : 21302000143

Program Studi : Kenotariatan

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

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PENGGANTI
TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG MENGABAIKAN ASAS
KECERMATAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 681 K/PDT/2017)**

TESIS

Oleh:

NISRINA FAIRUZZARAH

NIM : 21302000143

Program Studi : Kenotariatan

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

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PENGGANTI
TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG MENGABAIKAN ASAS
KECERMATAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 681 K/PDT/2017)**

Oleh:

NISRINA FAIRUZZARAH

NIM : 21302000143

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2022

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,



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

NIDN: 0605036205

Anggota



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

NIDN: 0607077601

Anggota



Dr. Soegianto, S.H., M.Kn.

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



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

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nisrina Fairuzzarah

NIM : 21302000143

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“TANGGUNG JAWAB PPAT PENGGANTI TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG MENGABAIKAN ASAS KECERMATAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 681 K/PDT/2017)”** 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 di kemudian 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



Nisrina Fairuzzarah

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nisrina Fairuzzarah

NIM : 21302000143

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul: **“TANGGUNG JAWAB PPAT PENGGANTI TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG MENGABAIKAN ASAS KECERMATAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 681 K/PDT/2017)”**.

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 di kemudian 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, Agustus 2022

Yang Menyatakan,


NISRINA Fairuzzarah

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

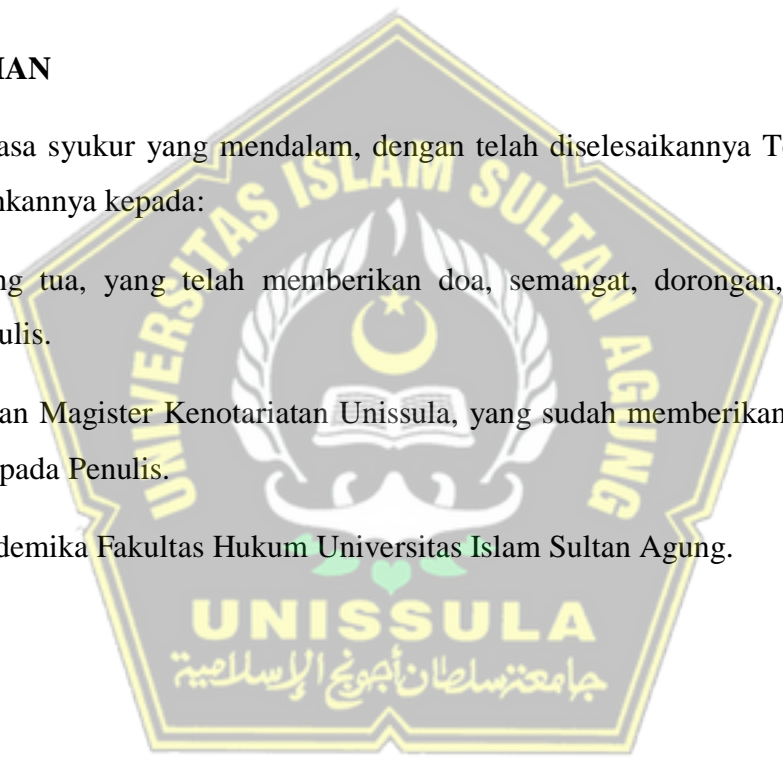
“Kamu tidak harus menjadi hebat untuk memulai, tetapi kamu harus mulai untuk menjadi hebat.” (Zig Ziglar)

“Intelligence plus character, that is the goal of true education.” (Martin Luther King Jr)

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur yang mendalam, dengan telah diselesaikannya Tesis ini Penulis mempersembahkannya kepada:

- Kedua orang tua, yang telah memberikan doa, semangat, dorongan, dan perhatian kepada Penulis.
- Teman-teman Magister Kenotariatan Unissula, yang sudah memberikan dukungan dan motivasi kepada Penulis.
- Civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.



KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul: **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PENGGANTI TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG MENGABAIKAN ASAS KECERMATAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 681 K/PDT/2017)”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., 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, dan Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

6. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
7. Kedua orang tua, yang telah memberikan doa, semangat, dorongan, dan perhatian kepada penulis;
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.



Semarang, Agustus 2022

Penulis,

Nisrina Fairuzzarah

ABSTRAK

Notaris Pengganti memiliki wewenang berdasarkan Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan Notaris Pengganti sama dengan kewenangan Notaris karena Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu Notaris berwenang membuat akta otentik. Selain itu Notaris PPAT harus menjalankan tugas dan wewenangnya berdasarkan kaidah sesuai pedoman kode etik dan asas umum jabatan yaitu asas kecermatan. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a, antara lain menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak saksama. Berkaitan dengan perbuatan PPAT Pengganti dalam menjalankan tugas jabatannya yang mengabaikan asas kecermatan seperti pada kasus pembatalan akta jual beli tanah yang terdapat dalam Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017. Rumusan masalahnya adalah tentang bagaimana implikasi yuridis terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Pengganti, bagaimana tanggung jawab PPAT Pengganti terhadap pembatalan akta jual beli yang mengabaikan asas kecermatan, dan bagaimana contoh akta yang dapat dinyatakan batal demi hukum.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data yakni *library research* (penelitian kepustakaan). Penelitian ini menggunakan teknis analisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, Implikasi yuridis pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Pengganti, seperti pada kasus Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017 maka akta yang dibuatnya dapat mempunyai kekuatan akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Hal ini berkaitan dengan pembatalan Akta Jual Beli yang tidak didaftarkan yang berimplikasi menjadi cacat hukum. Sehingga Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum. PPAT Pengganti yang melakukan kelalaian dengan mengabaikan asas kecermatan dikenai sanksi administratif berupa pemberhentian sementara sampai kepada pemberhentian tetap. *Kedua*, Tanggung jawab PPAT pengganti terhadap pembatalan akta jual beli yang mengabaikan asas kecermatan seperti pada kasus Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017, pembatalan akta jual beli yang terjadi karena kelalaian dari PPAT Pengganti. Pembatalan akta jual beli haruslah sesuai prosedur yang berlaku. Namun yang terjadi pembatalan akta jual beli menimbulkan masalah yang mana tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab dari PPAT Pengganti yang mengabaikan asas kecermatan dalam pembuatan akta yang dibuatnya meliputi tanggung jawab secara perdata, tanggung jawab Notaris secara moral dalam pelanggaran kode etik Notaris, dan juga tanggung jawab PPAT secara administrasi atas akta yang dibuatnya.

Kata kunci: *Tanggung Jawab, PPAT Pengganti, Asas Kecermatan*

ABSTRACT

Substitute Notary Public has the authority based on Article 33 paragraph (2) of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of a Notary, the authority of a Substitute Notary is the same as that of a Notary because Article 15 of Law Number 2 of 2014 concerning Amendment to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of a Notary, namely that a Notary has the authority to make an authentic deed. In addition, the PPAT Notary must carry out his duties and authorities based on the rules according to the code of ethics guidelines and the general principle of office, namely the principle of accuracy. This principle of accuracy is the application of Article 16 paragraph (1) letter a, among others, in carrying out their duties, they must act carefully. In connection with the actions of a substitute PPAT in carrying out his duties, he ignores the principle of accuracy, as in the case of cancellation of the deed of sale and purchase of land contained in Decision Number : 681 K/Pdt/2017. The formulation of the problem is about the juridical implications of the cancellation of the sale and purchase deed made by the Substitute PPAT and how the Substitute PPAT is responsible for the cancellation of the sale and purchase deed that ignores the principle of accuracy.

The approach method used in this research is normative juridical with the research specification used is descriptive analysis. This study uses a data collection method, namely library research. This research uses technical analysis qualitatively.

The results of the research are: First, The juridical implications of canceling the sale and purchase deed made by a substitute PPAT, as in the case of Decision Number 681 K/Pdt/2017, the deed he made can have the power of an underhand deed or be null and void by law. This is related to the cancellation of the Unregistered Sale and Purchase Deed which has implications for legal defects. So that the Sale and Purchase Deed is null and void. Substitute PPATs who make negligence by ignoring the principle of accuracy are subject to administrative sanctions in the form of temporary dismissal to permanent dismissal. Second, The responsibility of the substitute PPAT for the cancellation of the sale and purchase deed that ignores the principle of accuracy as in the case of Decision Number 681 K/Pdt/2017, the cancellation of the sale and purchase deed that occurs due to the negligence of the Substitute PPAT. The cancellation of the deed of sale and purchase must be in accordance with applicable procedures. However, the cancellation of the sale and purchase deed caused a problem which was not registered with the Land Office. This shows that the responsibilities of a substitute PPAT who ignore the principle of accuracy in making the deed he makes include civil liability, moral responsibility of the Notary in violating the Notary's code of ethics, and also the PPAT's administrative responsibility for the deed he made.

Keywords: *Responsibility, Substitute PPAT, Principle of Accuracy*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teori	14
G. Metode Penelitian	19
H. Sistematika Penulisan	23

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum	25
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris	33
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli	45
D. Tinjauan Umum Tentang Akta Autentik	51
E. Perjanjian Dalam Hukum Islam	62
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	70
A. Implikasi Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh PPAT Pengganti	70
B. Tanggung Jawab PPAT Pengganti Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang Mengabaikan Asas Kecermatan	86
C. Contoh Akta yang Dapat Dinyatakan Batal Demi Hukum	113
BAB IV PENUTUP	121
A. Kesimpulan	121
B. Saran	122
DAFTAR PUSTAKA	123

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan dinamika masyarakat telah memberikan dampak pada semakin bervariasinya kebutuhan masyarakat, khususnya masyarakat pengguna jasa Notaris (klien) yakni dengan melihat semakin maraknya pembuatan akta otentik. Profesi Notaris merupakan profesi hukum di Indonesia yang memiliki peran dan fungsi yang semakin kompleks.¹ Notaris memfasilitasi kebutuhan masyarakat yang tidak dapat membaca dan menulis banyak.²

Pengertian Notaris terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris berwenang membuat

¹ Chuasanga A, Ong Argo Victoria, (2019), "Legal Principles Under Criminal Law in Indonesia and Thailand", *Jurnal Daulat Hukum*, Vol. 2, No. 1 <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/4218>

² Yaya Kareng, Ong Argo Victoria, R. Juli Moertiyono, (2019), "How Notary's Service in Thailand", *Sultan Agung Notary Law Review*, 1 (1), 46-56, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/4435>

Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.³

Notaris berwenang dalam hal yang telah dicantumkan pada Pasal 15 ayat (2), yaitu:

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

³ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung

Peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum terjadi pada saat pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia.⁴ Notaris dalam membuat Akta dituntut keadilan, kecermatan, dan kehati-hatian. Secara umum kesalahan dan kurang konsentrasi mempengaruhi kualitas pekerjaan seseorang. Demikian halnya dengan seorang Notaris, oleh karena itu setiap Notaris berhak mengambil cuti.

Seorang Notaris cuti diwajibkan baginya menunjuk Notaris Pengganti. Setelah Notaris yang bersangkutan menyelesaikan masa cuti, protokol Notaris dikembalikan kepada Notaris yang bersangkutan. Selama Notaris Pengganti menjalankan jabatannya, selalu ada kemungkinan terjadinya kesalahan dalam pembuatan Akta, sehingga Akta yang dibuat menimbulkan masalah. Sebagai Pejabat Umum yang memiliki tugas penting, Notaris dapat berpegang pada asas-asas pemerintahan yang baik yakni:⁵

1. Asas persamaan Notaris, dalam memberikan pelayanan jasa tidak diperbolehkan membeda-bedakan masyarakat dari keadaan sosial atau ekonominya.
2. Asas kepercayaan Notaris adalah jabatan kepercayaan, dalam menjalankan jabatannya Notaris harus dapat dipercaya.

⁴ Anita Sofiana, Akhmad Khisni, (2017), "Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 1, March 2017 : 65-70, Unissula, Semarang

⁵ Philipus M. Hadjon, 2001, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, Surabaya

3. Asas kepastian hukum Notaris, sebagai pejabat umum harus dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak dalam pembuatan Akta.
4. Asas kecermatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya harus selalu berdasarkan undang-undang atau aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam Akta. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a, antara lain menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak saksama.
5. Asas pemberian alasan Notaris, dalam membuat Akta harus mempunyai alasan yang mendukung untuk dibuatnya Akta yang bersangkutan atau pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

Pembuatan Akta diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menjelaskan kewajiban Notaris untuk menjaga kerahasiaan Akta yang dibuatnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan Akta yang dibuatnya.⁶

Kekeliruan ataupun kelalaian yang dilakukan oleh Notaris atau Notaris

⁶ Ong Argo Victoria, Ade Riusma Ariayana, Devina Arifani, (2020), "Code of Ethics and Position of Notary in Indonesia", *Sultan Agung Notary Law Review*, 2 (4), 397-407, <http://lppmunissula.com/jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/13536>

Pengganti tentu akan berdampak pada dirinya sendiri maupun dapat mengakibatkan kerugian para pihak. Hal tersebut merupakan das sein, yang merupakan kenyataan yang terjadi sesungguhnya seperti pada kasus Putusan Nomor : 681 K/Pdt/2017.

Notaris Pengganti memiliki wewenang berdasarkan Pasal 33 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan Notaris Pengganti sama dengan kewenangan Notaris karena Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu Notaris berwenang membuat Akta autentik. Pada Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017 pokok perkaranya menyatakan adanya pembatalan jual beli yang ditandai dengan pengembalian uang muka dari Calon Penjual kepada Calon Pembeli I karena gagal pelunasan.

Calon Penjual (Penggugat) dan Calon Pembeli I (Tergugat I) pada tanggal 27 April 1997 telah membuat dan menandatangani Surat Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 02/01/JB/1993, yang telah dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III adalah Darmawan, SH selaku Notaris/PPAT Pengganti dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ade Budi Permana, SH di Kota Bandung. Namun surat pembatalan tersebut pada saat itu belum diajukan pembatalan secara hukum melalui Tergugat III dan/atau Pengadilan Negeri KIs.lA Bandung. Menurut Tergugat II (Calon Pembeli II), dirinya tidak mengetahui perihal Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 02/01/JB/1993. Akibat

dari tidak didaftarkannya Surat Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 02/01/JB/1993 maka terjadilah perbuatan hukum penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 02/01/JB/1993, yang dilakukan di hadapan Tergugat IV bernama Kikit Wirianti Sagata, SH di Jalan Raya Dayeuhkolot KM.56/31 Dayeuhkolot, yang wilayah hukum dan/atau wilayah kerja di Kabupaten Bandung bukan di Kota Bandung. Menurut Pemohon Kasasi (Calon pembeli II), penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT yang tidak berwenang dan tidak di hadapan PPAT di Wilayah Kota Bandung sesuai letak tanah akan berakibat batalnya Akta Jual Beli. Jual Beli tersebut dianggap merugikan Pemohon Kasasi.

Objek yang menjadi alas gugat adalah lahirnya Akta Jual Beli atas sebidang tanah hak milik Nomor 81/Desa Sukamiskin, Gambar Situasi Nomor 1019/1990, tanggal 5 April 1990, luas 8.295 m² (delapan ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Calon Penjual, setempat dikenal dengan Jalan Cicukang, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat yang dibuat oleh di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ade Budi Permana, SH di Bandung.

Pembatalan akta jual beli atas tanah dalam kasus di atas yang tidak didaftarkan, maka akibat hukumnya pembatalan tersebut belum memiliki kekuatan hukum tetap, karena belum adanya pengesahan yang sah dari pihak Pengadilan Negeri. Berdasarkan kasus tersebut, permasalahannya adalah akta yang dibuat PPAT Pengganti tersebut terjadi masalah yang baru diketahui di

kemudian hari, maka yang bertanggung jawab atas akta yang bermasalah tersebut adalah PPAT Pengganti itu sendiri atau dia dapat dipanggil kembali jika sewaktu-waktu akta yang dibuat tersebut menimbulkan masalah guna meminta pertanggungjawaban.⁷ Hal ini terkait dan sesuai dengan isi ketentuan dari Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49 yang mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.⁸ Oleh karena itu Notaris PPAT harus memperhatikan asas kecermatan dalam membuat akta.

Bertentangan dengan adanya *das sollen*, bahwa Notaris PPAT harus menjalankan tugas dan wewenangnya berdasarkan kaidah sesuai pedoman kode etik dan asas umum jabatan yaitu asas kecermatan. Cermat dalam arti meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a, antara lain menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak saksama.

Terjadinya ketimpangan antara *das sein* dan *das sollen* yaitu terdapat pelanggaran norma yang dilakukan oleh Notaris Pengganti. Penulis ingin menganalisis terkait kecermatan PPAT Pengganti dalam membuat surat pembatalan akta jual beli, karena dalam pembuatan pembatalan akta jual beli

⁷ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 48

⁸ Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 73

tersebut PPAT Pengganti tidak menyertakan penggugat beserta istrinya dan tidak memberitahukan kepada penggugat dan istrinya bahwa dirinya hanya sebagai PPAT Pengganti. Dalam hal ini dapat dikategorikan bahwa PPAT Pengganti telah mengabaikan asas kecermatan dalam pembuatan surat pembatalan akta jual beli tersebut dan telah melanggar penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris, dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak untuk dituangkan dalam Akta.⁹ Hal ini diperlukan untuk meminimalisir adanya kesalahan yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Selanjutnya dibuat dalam bentuk Tesis dengan judul: **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PENGGANTI TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG MENGABAIKAN ASAS KECERMATAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 681 K/PDT/2017)”**.

⁹ Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, PT Refika Aditama, Jakarta, hlm. 85

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Implikasi Yuridis terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Pengganti?
2. Bagaimana Tanggung Jawab PPAT Pengganti terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang Mengabaikan Asas Kecermatan?
3. Bagaimana Contoh Akta yang Dapat Dinyatakan Batal Demi Hukum?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Implikasi Yuridis terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Pengganti.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Tanggung Jawab PPAT Pengganti terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang Mengabaikan Asas Kecermatan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Contoh Akta yang Dapat Dinyatakan Batal Demi Hukum.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi yang menunjang kemajuan ilmu pengetahuan khususnya dalam hal di bidang hukum perdata yang mengangkat permasalahan mengenai tanggung jawab PPAT Pengganti terhadap pembatalan akta jual beli yang mengabaikan asas kecermatan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis, kegiatan penelitian ini dapat dijadikan sebagai usaha menambah wawasan atau pengetahuan bagi penulis pribadi dalam bidang hukum perdata, khususnya dalam konsentrasi kenotariatan yang mengangkat permasalahan tanggung jawab PPAT Pengganti terhadap pembatalan akta jual beli yang mengabaikan asas kecermatan.

b. Bagi Mahasiswa, diharapkan agar hasil penelitian ini dapat menjadi bahan acuan atau sumber rujukan bagi mahasiswa yang tertarik untuk mengetahui lebih mendalam mengenai hukum perdata khususnya dalam konsentrasi kenotariatan yang mengangkat permasalahan tanggung jawab PPAT Pengganti terhadap pembatalan akta jual beli yang mengabaikan asas kecermatan.

- c. Bagi Masyarakat, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberi sumbangan pemikiran atau masukan terhadap masyarakat pada umumnya, serta memberi manfaat dalam masalah pembuatan akta jual beli.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakikatnya merupakan suatu pengajaran atau pedoman yang lebih konkret dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkret dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Tanggung Jawab

Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.¹⁰ Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.¹¹

Pengertian tanggung jawab dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah keadaan di mana wajib menanggung segala sesuatu, sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.¹²

2. Notaris Pengganti

Menurut Pasal 1 ayat (3) bahwa Notaris Pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk

¹⁰ Soekidjo Notoatmodjo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 17

¹¹ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 48

¹² Kompasiana, Mengenal Arti Kata Tanggung Jawab, http://www.kompasiana.com/nopalmtq/mengenal-arti-kata-tanggung-jawab_5529e68b6ea83_425725_52d24, diakses pada tanggal 15 April 2022

menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.¹³

3. Pembatalan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, bahwa pembatalan berasal dari kata dasar batal. Pembatalan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga pembatalan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti kata pembatalan adalah proses, cara, perbuatan, membatalkan. Arti lainnya dari pembatalan adalah pernyataan batal.¹⁴

4. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB telah diatur sedemikian rupa melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan Peraturan Kepala Badan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan.

¹³ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia, "Pembatalan", dalam <https://kbbi.lektur.id/pembatalan>, diakses pada tanggal 18 Mei 2022

5. Asas Kecermatan

Asas kecermatan, yaitu asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.¹⁵

Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris, dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak saksama.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch

Penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum.

Gustav Radbruch menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum yaitu

¹⁵ Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Pelaksanaan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan asas prioritas.¹⁶

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan di mana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Menurut Gustav Radbruch dapat dikatakan sebagai suatu nilai dasar hukum, yakni Kepastian Hukum. Asas kepastian hukum pada tulisan ini coba untuk memahami bagaimana korelasinya dengan penalaran Positivisme Hukum. Tulisan ini diharapkan mampu menerangkan

¹⁶ Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustavradbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 15 April 2022

mengenai hubungan asas kepastian hukum dengan penalaran positivisme hukum.

Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, di antaranya ialah:¹⁷

- a. Hukum positif yaitu undang-undang
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subjektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Kepastian dapat mengandung beberapa arti yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat

¹⁷ Gustav Radbruch, 1961, *Einführung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hlm. 36

dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan, sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum Hans Kelsen

Tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.¹⁸ Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.¹⁹ Selanjutnya Hans Kelsen menyatakan bahwa: “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki dengan atau tanpa maksud jahat akibat yang membahayakan”.²⁰

¹⁸ Soekidjo Notoatmodjo, *Op.cit*

¹⁹ Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, 2007, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hlm. 81

²⁰ *Ibid*, hlm. 83

Hans Kelsen membagi tanggung jawab hukum menjadi:²¹

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

Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu *liability (the state of being liable)* dan *responsibility (the state or fact being responsible)*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas di mana *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung jawab gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.²²

Penyelenggaraan suatu negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik adanya kewenangan

²¹ Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Muttaqien, 2006, *Teori Hukum Murni Nussa dan Nusamedia*, Bandung, hlm. 140

²² Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 337

inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum: “*geen bevoegdheid zonder verantwoordelijkheid; there is no authority without responsibility; la sulthona illa mas-uliyah*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²³

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu metode pendekatan yang menggunakan konsepsi legis positivis. Konsep legis positivis memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang dan meninjau hukum sebagai suatu sistem normatif yang mandiri, bersifat tertutup, dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata serta melanggar norma-norma lain bukan sebagai hukum.²⁴ Berdasarkan penjelasan di atas, penulis memutuskan menggunakan metode pendekatan hukum yuridis normatif untuk meneliti dan menulis pembahasan tesis ini sebagai metode penelitian hukum. Penelitian yuridis normatif yakni penelitian yang difokuskan untuk

²³ HR. Ridwan, *Op.cit.*, hlm. 352

²⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 13

mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.²⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan.²⁶ Penelitian deskriptif analisis sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, karena dalam penelitian ini penulis berusaha menguraikan kenyataan-kenyataan yang ada atau fakta yang ada dan mendeskripsikan sebuah masalah yang terdapat pada pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian hukum tidak dikenal adanya data, sebab dalam penelitian hukum normatif sumber penelitian hukum diperoleh dari kepustakaan bukan dari lapangan, untuk itu istilah yang dikenal adalah bahan hukum. Dalam penelitian hukum normatif bahan pustaka merupakan bahan dasar yang dalam ilmu penelitian umumnya disebut bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder terbagi bahan hukum

²⁵ Johnny Ibrahim, 2006, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Penerbit Bayumedia, Malang, hlm. 295

²⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit.*, hlm. 97-98

primer dan sekunder.²⁷ Jenis data dalam penelitian hukum ini adalah normatif dengan menggunakan bahan hukum primer berupa berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanggung jawab PPAT Pengganti terhadap pembatalan akta jual beli yang mengabaikan asas kecermatan.²⁸

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah. Materi penelitian sekunder yang dimaksud oleh penulis adalah sebagai berikut.²⁹

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, berupa undang-undang yang bersangkutan dengan penelitian. Undang-undang yang dipakai untuk mengkaji permasalahan ini antara lain:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mencakup ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, bahan hukum yang penulis

gunakan dalam penelitian tesis ini adalah:

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 23

²⁸ Deen, Thaufiq, Ong Argo Victoria & Sumain, (2018), "Public Notary Services In Malaysia", *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 4, 1017-1026. Retrieved from <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/4135>

²⁹ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 34

- a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - c) Putusan No. 681 K/Pdt/2017
- 2) Bahan hukum sekunder berupa buku yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini, artikel, hasil-hasil penelitian, laporan-laporan dan sebagainya.
 - 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penunjang yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, majalah, jurnal ilmiah, serta bahan-bahan di luar bidang yang relevan dan dapat digunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data yakni *library research* (penelitian kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan dengan menggunakan data dari berbagai sumber bacaan seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah, dan internet yang dinilai relevan dengan permasalahan yang akan dibahas penulis dalam penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknis analisis data secara kualitatif, analisis data kualitatif yaitu data yang diperoleh melalui wawancara dan observasi di lapangan yang didukung dengan peraturan-peraturan terkait maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.³⁰

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu

³⁰ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm.

diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta metode penelitian, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang tanggung jawab hukum, tinjauan umum tentang Notaris, tinjauan umum tentang perjanjian jual beli, tinjauan umum tentang akta autentik, dan perjanjian dalam Hukum Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan, dan hasil dari data-data sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni implikasi yuridis terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Pengganti, tanggung jawab PPAT Pengganti terhadap pembatalan akta jual beli yang mengabaikan asas kecermatan, dan contoh akta yang dapat dinyatakan batal demi hukum.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah dibahas dan saran-saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum

1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum

Seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang di antara mereka itu tidak terdapat sesuatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang-undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sebagai berikut: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-

undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.³¹

2. Bentuk-Bentuk Pertanggungjawaban Hukum

Pertanggungjawaban hukum dalam hal ini bisa dibagi menjadi 2 (dua) bentuk, pertanggungjawaban hukum atas perbuatan melawan hukum dan perbuatan hukum atas wanprestasi.

a. Pertanggungjawaban Hukum Atas Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum merupakan salah satu dari tiga jenis perikatan yang lahir karena undang-undang yang berasal dari perbuatan. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain yang kemudian mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.³²

Sejarah pemaknaan PMH ini mengalami perubahan. Sebelum tahun 1919 pengertian PMH hanya mencakup pada pelanggaran terhadap pasal-pasal hukum tertulis semata atau pelanggaran terhadap suatu hak. Namun setelah yurisprudensi 31 Januari 1919 atas kasus Lindenbaum melawan Cohen, Hoge Raad memberikan pengertian lain, yaitu tidak hanya pada perbuatan melanggar hukum dan hak orang lain,

³¹ Komariah, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2001, hlm. 12

³² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan Kedua Puluh, PT. Intermedia, Jakarta, 1985, hlm. 146

akan tetapi juga tiap perbuatan yang melawan dengan “kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat terhadap pribadi atau benda orang lain”. Secara lebih rinci, PMH diartikan sebagai perbuatan yang:

- 1) Bertentangan dengan hak orang lain
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan
- 4) Bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik

Penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum jika memenuhi unsur. Penyalahgunaan hak maksudnya adalah suatu perbuatan yang didasarkan atas wewenang yang sah dari seseorang yang sesuai dengan hukum yang berlaku, tetapi perbuatan tersebut dilakukan secara menyimpang atau dengan maksud yang lain dari tujuan hak tersebut.

Unsur-unsur yang menjadikan suatu perbuatan termasuk ke dalam PMH adalah:

- 1) Adanya perbuatan, perbuatan disini memiliki arti positif dan negatif, yaitu perbuatan melakukan sesuatu (positif) dan perbuatan yang berwujud tidak melakukan sesuatu (negatif).

- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, kewajiban hukumnya sendiri, kesusilaan, dan kepatutan.
- 3) Adanya kesalahan (*schud*) dari pihak pelaku, yaitu jika mengandung unsur kesengajaan, kelalaian (*negligence*), dan tidak ada alasan pembeda atau pemaaf seperti keadaan memaksa (*overmacht*), membela diri, tidak waras, dan lain-lain.
- 4) Adanya kerugian bagi korban, kerugian yang dimaksud di sini berbeda dengan yang dimaksud dalam wanprestasi di mana wanprestasi hanya mengenal kerugian material (yang mencakup kerugian yang diderita penderita dan keuntungan yang diharapkan). Dalam PMH menurut yurisprudensi diakui konsep kerugian immaterial (ketakutan, terkejut, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup). Atas kerugian yang diderita tersebut gugatan dapat berupa uang, pemulihan ke keadaan semula, larangan mengulangi perbuatan, dan putusan hakim bahwa perbuatannya bersifat melawan hukum.³³
- 5) Adanya hubungan klausula antara perbuatan dengan kerugian. Dalam hukum pidana ajaran kausalitas digunakan untuk menentukan siapa yang dapat dipertanggungjawabkan terhadap

³³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Pertama FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 311

timbulnya suatu akibat, sedangkan dalam hukum perdata, ajaran kausalitas digunakan untuk menemukan hubungan kausalitas antara PMH dan kerugian yang ditimbulkan untuk membebaskan tanggung jawab kepada pelaku.³⁴

Ganti rugi dapat diperoleh jika unsur-unsur PMH sudah terpenuhi, dalam hal ini sifat PMH sendiri bisa gugur dan terhapus jika terdapat unsur pembenaran (*rechtvaardigingsgrond*). Dasar-dasar pembenaran dapat dibagi menjadi dua, yaitu pembenaran yang berasal dari undang-undang dan pembenaran yang tidak berasal dari undang-undang. Adapun pembenaran yang berasal dari undang-undang adalah:

- 1) Keadaan memaksa (*overmacht*), sebagaimana diatur dalam Pasal 48 KUHP dan Pasal 1245 KUHPerdata. Keadaan memaksa di sini, baik *overmacht* absolut di mana terdapat tekanan dari luar yang tidak tertahankan dan tidak bisa dilawan, maupun *overmacht* subjektif, keadaan di mana orang yang bersangkutan sudah mengusahakan sampai batas di mana ia tidak perlu melawan lebih lanjut.
- 2) Pembelaan terpaksa (*noodweer*), yaitu keadaan di mana seseorang melakukan perbuatan yang terpaksa dilakukannya untuk membela kehormatan dirinya atau orang lain, untuk membela harta benda miliknya sendiri atau orang lain terhadap

³⁴ *Ibid*

serangan dengan sengaja yang datang secara tiba-tiba. Hal ini diatur dalam KUH Pidana Pasal 49.

- 3) Peraturan undang-undang, contohnya adalah setiap putusan hakim dalam menjatuhkan hukuman dan juga penahanan yang dilakukan polisi.
- 4) Perintah jabatan, pada Pasal 51 KUHP termuat ketentuan bahwa tidaklah dapat dihukum barang siapa yang melakukan perbuatan untuk melaksanakan suatu perintah jabatan yang diberikan oleh penguasa yang berwenang untuk itu. Hal ini hanya berlaku bagi orang yang telah melaksanakan perintah tersebut dengan adanya dua syarat, yaitu bilamana perintah tersebut oleh bawahan secara itikad baik dianggap sebagai diberikan secara sah dan pelaksanaannya adalah termasuk lingkungan kewajiban pegawai bawahan tersebut.

b. Pertanggungjawaban Hukum Atas Wanprestasi

Secara istilah, Subekti mengartikannya sebagai debitur yang tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.³⁵ Dalam Bahasa Inggris, istilah yang digunakan untuk menggambarkan wanprestasi adalah *default*, *non-fulfillment*, atau *breach of contract*.³⁶ Sedangkan

³⁵ Subekti, *Op.cit*, hlm. 147

³⁶ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Press, Jakarta, 2014, hlm. 207

dalam Bahasa Arab hal ini termasuk ke dalam pembahasan *masûliyyah ta'âbudiyyah*.³⁷

Pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi baru dapat ditegakkan dengan terlebih dahulu harus adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Perjanjian diawali dengan adanya persetujuan para pihak. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) definisi persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam hubungan hukum para pihak yang berlandaskan perikatan, pihak yang dibebankan suatu kewajiban, kemudian tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai dan atas dasar kelalaian itu ia dapat dituntut pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi.³⁸

Ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata yang berbunyi perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Maka kewajiban dalam suatu perjanjian dapat dibagi menjadi tiga yaitu:³⁹

- 1) Prestasi untuk memberikan sesuatu

³⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 71

³⁸ *Ibid*

³⁹ Subekti R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003, hlm. 171

- 2) Prestasi untuk berbuat sesuatu
- 3) Prestasi untuk tidak berbuat sesuatu

Wanprestasi menurut R. Subekti dapat berupa suatu keadaan di mana pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi:⁴⁰

- 1) Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, namun tidak tepat seperti apa yang dijanjikan
- 3) Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Ada tiga kemungkinan bentuk gugatan untuk menuntut pertanggungjawaban hukum perdata yang dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat dari wanprestasi, yaitu:⁴¹

- 1) Secara *parate executie*

Di mana kreditur melakukan tuntutan sendiri secara langsung kepada debitur tanpa melalui pengadilan. Dalam hal ini pihak yang bersangkutan bertindak secara *eigenrichting* (menjadi hakim sendiri secara bersama-sama). Pada prakteknya, *parate executie* berlaku pada perikatan yang ringan dan nilai ekonomisnya kecil.

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 172

⁴¹ *Ibid*, hlm. 173

2) Secara *arbitrage* (arbitrase) atau perwasitan

Karena kreditur merasakan dirugikan akibat wanprestasi pihak debitur, maka antara kreditur dan debitur bersepakat untuk menyelesaikan persengketaan masalah mereka itu kepada wasit (*arbiter*). Apabila *arbiter* telah memutuskan sengketa itu, maka pihak kreditur atau debitur harus mentaati setiap putusan, walaupun putusan itu menguntungkan atau merugikan salah satu pihak.

3) Secara *rieele executie*

Cara penyelesaian sengketa antara kreditur dan debitur melalui hakim di pengadilan. Biasanya dalam sengketa masalah besar dan nilai ekonomisnya tinggi atau antara pihak kreditur dan debitur tidak ada konsensus penyelesaian sengketa dengan cara *parate executie*, maka penyelesaian perkara ditempuh dengan *rieele executie* di depan hakim di pengadilan.

B. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

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

tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁴² Mendasarkan pada nilai moral dan nilai etika Notaris, maka pengembangan jabatan Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembanannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya.⁴³

Pengertian Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”. Berkaitan dengan perjanjian penghibahan yang menjadi tanggung jawab Notaris, dalam hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1678 KUHPerdara yang berbunyi bahwa penghibahan antara suami istri selama perkawinan mereka masih berlangsung, dilarang. Tetapi ketentuan ini tidak berlaku terhadap hadiah atau pemberian berupa barang bergerak yang

⁴² Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*, PT Citra Aditya Bakti, Surabaya, 2008, hlm. 18

⁴³ Herlien Budiono, *Notaris dan Kode Etiknya*, Upgrading dan Refreshing Course National Ikatan Notaris Indonesia, Medan, 2007, hlm. 3

berwujud, yang harganya tidak mahal kalau dibandingkan dengan besarnya kekayaan penghibah.

2. Kewajiban Notaris

Kewajiban Notaris menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya Notaris mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan, kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 16, yaitu:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta

tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. menerima magang calon Notaris.

3. Tugas dan Wewenang Notaris

Tugas dan wewenang Notaris diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris merujuk kepada Pasal 15 ayat (1), (2) dan ayat (3). Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 ayat (1), yaitu: “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan Akta Notaris. Selanjutnya menurut Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa selain kewenangan tersebut di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam undang-undang. Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna. Suatu Akta Notaris memperoleh stempel otentisitas, menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

4. Kode Etik Notaris Berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris

Keberadaan lembaga Notariat di Indonesia dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus dan menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti dari tugas Notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang memerlukan jasa Notaris.⁴⁴ Selain harus tunduk pada Undang-undang Jabatan Notaris dan Undang-undang Jabatan Notaris Perubahan, Notaris juga harus tunduk pada Kode Etik Notaris. Kode Etik Notaris adalah kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti pada saat menjalankan jabatan.

⁴⁴ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakkan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1994, hlm. 93

5. Asas-Asas Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris yang Baik

Pelaksanaan tugas jabatan Notaris dikenal beberapa asas. Asas-asas tersebut ialah sebagai berikut:⁴⁵

a. Asas Persamaan

Pada awal kehadiran Notaris di Indonesia, sekitar tahun 1620 dengan kewenangan yang terbatas dan hanya untuk melayani golongan penduduk tertentu atau melayani mereka yang bertransaksi dengan pihak *Vereenigde Oost-Indische Compagnie* (VOC) dan pada masa pemerintahan Hindia-Belanda, Notaris pernah diberi kewenangan membuat akta peralihan untuk bidang tanah yang tunduk kepada ketentuan-ketentuan BW, untuk tanah-tanah yang terdaftar dan untuk peralihan haknya harus dilakukan dan didaftar pada pejabat-pejabat yang disebut Pejabat-pejabat Balik Nama (*Overschrijving-ambtenaren*). Sesuai dengan perkembangan zaman, institusi Notaris telah menjadi bagian dari masyarakat Indonesia dan dengan lahirnya Undang-undang Jabatan Notaris semakin meneguhkan institusi Notaris. Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak membeda-bedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadaan social ekonomi atau alasan lainnya. Alasan-alasan seperti ini tidak dibenarkan untuk dilakukan oleh Notaris dalam melayani masyarakat, hanya alasan hukum yang dapat dijadikan dasar bahwa Notaris dapat tidak

⁴⁵ Habib Adjie, *Op.cit.*, hlm. 33-38

memberikan jasa kepada yang menghadap Notaris. Bahkan dalam keadaan tertentu Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada yang tidak mampu.

b. Asas Kepercayaan

Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai orang yang dapat dipercaya. Notaris sebagai jabatan kepercayaan tidak berarti apa-apa, jika ternyata mereka menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris sebagai orang yang tidak dapat dipercaya, sehingga hal tersebut, antara jabatan Notaris dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan Notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan. Salah satu bentuk dari Notaris sebagai jabatan kepercayaan, maka Notaris mempunyai kewajiban untuk 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. Berkaitan hal tersebut, merupakan kelengkapan pada Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai kewajiban ingkar (*Verschoningsplicht*) Notaris. Pelaksanaan Jabatan Notaris sebagai jabatan kepercayaan dimulai ketika calon Notaris disumpah atau mengucapkan janji (berdasarkan agama masing-masing) sebagai Notaris. Sumpah atau janji sebagai Notaris mengandung makna yang sangat dalam yang harus

dijalankan dan mengikat selama menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris.

c. Asas Kepastian Hukum

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

d. Asas Kecermatan

Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak saksama.

e. Asas Pemberian Alasan

Setiap akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang

bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/penghadap.

f. Asas Larangan Penyalahgunaan Wewenang

Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris merupakan batas kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Penyalahgunaan wewenang yaitu suatu tindakan yang dilakukan oleh Notaris di luar wewenang yang telah ditentukan. Jika Notaris membuat suatu di luar wewenang yang telah ditentukan, maka tindakan Notaris dapat disebut sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika tindakan seperti merugikan para pihak, maka para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut Notaris yang bersangkutan dengan kualifikasi sebagai suatu tindakan hukum yang merugikan para pihak. Para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

g. Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dapat menentukan tindakan para pihak dapat dituangkan dalam bentuk Akta Notaris atau tidak. Sebelum sampai pada keputusan seperti itu, Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris. Dalam hal ini Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau

tidak, dan keputusan yang diambil harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

h. Asas Proporsionalitas

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatan Notaris, wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris. Notaris dituntut untuk senantiasa mendengar dan mempertimbangkan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan dalam Akta Notaris, sehingga kepentingan para pihak terjaga secara proporsional yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk Akta Notaris.

i. Asas Profesionalitas

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d, Notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Jabatan Notaris, kecuali ada alasan menolaknya. Asas ini mengutamakan keahlian (keilmuan) Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris. Tindakan profesional Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris.

j. Asas Praduga Sah

Asas ini merupakan agar setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap *rechtmatic* sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *presumptio iustae Causa*, yang maksudnya keputusan tata negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdota. Pasal 1313 KUHPerdota merumuskan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".⁴⁶ Definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 KUHPerdota tersebut dirasa kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, antara lain: Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁷

⁴⁶ Subekti,R,Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bogor, Politeia, 1994, hlm. 282.

⁴⁷ Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2009, hlm.84.

Menurut Abdul Kadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain:

- a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak;
- b. Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga;
- c. Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri.

Dari kekurangan-kekurangan tersebut, beliau melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.⁴⁸

Menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁴⁹ Perjanjian menurut Penulis adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara satu atau lebih subjek hukum dengan satu atau lebih subjek hukum lainnya yang sepakat mengikatkan diri satu dengan lainnya tentang hal tertentu dalam lapangan harta kekayaan.

⁴⁸ Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008, hlm. 80-81

⁴⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008, hlm. 43.

2. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang dijual. Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁵⁰

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan di mana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.⁵¹ Selanjutnya menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (*Verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*Loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh

⁵⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 1

⁵¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, hlm 17

pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”.⁵²

Penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan objek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari objek barang yang ditentukan.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPPerdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut

⁵² R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996, hlm. 14

undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin.⁵³ Ketentuan KUHPerdata mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah:

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata);

d. Suatu Sebab yang Halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).⁵⁴ Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

⁵³ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999, hlm 12.

⁵⁴ *Ibid.*, hlm 16.

4. Asas-asas Perjanjian

Hukum perjanjian terdapat beberapa asas yaitu:⁵⁵

a. Perjanjian yang Sah

Undang-undang yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdara) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan tentang kekuatan kedudukan debitur dan perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak harus dilaksanakan dan tidak dapat ditarik kembali. Namun kedudukan kreditur yang kuat juga diimbangi dengan harus adanya itikad baik dari kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Asas ini tertuang dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara penyebutannya tegas sedangkan dalam kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi ke semua menunjukkan

⁵⁵ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 87.

bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya, yang dirasanya unik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian atau kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang. Para pihak membuat isi perjanjian sesuai dengan apa yang mereka kehendaki kemudian dituangkan dalam perjanjian tersebut namun tidak boleh melanggar aturan-aturan yang berlaku.

d. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

D. Tinjauan Umum Tentang Akta Autentik

1. Pengertian Akta Autentik

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “*acte*” dan dalam Bahasa Inggris disebut “*deed*”. Menurut Vergens Oppenheim Polak

sebagaimana dikutip Tan Thong Kie, akta adalah suatu tulisan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti. Kedua arti akta di atas maksudnya tidak jauh berbeda yaitu bahwa akta adalah tulisan/surat yang sengaja dibuat sebagai alat bukti.⁵⁶ Akta dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Menurut Supomo, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, dengan maksud untuk dijadikan sebagai surat bukti.⁵⁷

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak sendiri tanpa adanya bantuan dari seorang pejabat umum. Kedua akta tersebut mempunyai perbedaan-perbedaan, baik dari cara pembuatan, bentuk maupun kekuatan pembuktiannya.⁵⁸ Menurut Pasal 1868 KUH Perdata yang dimaksud akta autentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya. Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa akta dapat disebut sebagai akta autentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Akta tersebut dibuat oleh atau dibuat di hadapan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang misalnya Notaris;

⁵⁶ Veegens-Oppenheim-Polak dalam Tan Thong Kie, *Serba-Serbi Praktek Notariat*, Alumni, Bandung, 1987, hlm. 12

⁵⁷ Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1971, hlm. 38

⁵⁸ *Ibid.*

- b. bentuk dari akta tersebut ditentukan undang-undang dan cara membuat akta tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang;
- c. akta tersebut dibuat di tempat di mana pejabat umum berwenang membuat akta tersebut.

Seorang Notaris membuat suatu laporan tentang rapat yang dihadiri dalam suatu rapat umum pemegang saham perseroan terbatas maka laporan itu merupakan akta autentik yang dibuat oleh Notaris. Seorang juru sita Pengadilan Negeri yang memanggil seorang tergugat atau seorang saksi, maka Berita Acara Pemanggilan itu termasuk akta autentik yang dibuat oleh juru sita. Akta ini sebenarnya laporan yang dibuat oleh pegawai umum tentang perbuatan resmi yang dilakukan.⁵⁹ Apabila dua orang datang kepada Notaris atau PPAT menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa gedung dan meminta Notaris untuk membuat akta itu adalah akta yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT. Notaris di sini hanya mendengarkan dari para pihak yang menghadap dan menerangkan dalam suatu akta. Pegawai yang berkuasa atau pegawai umum yang dimaksud pada Pasal 1868 KUH Perdata yaitu seorang Notaris, seorang hakim, seorang juru sita pada Pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan dalam perkembangannya seorang Camat karena jabatannya ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian suatu akta

⁵⁹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung, Alfabeta, 2004, hlm. 101

Notaris, surat keputusan hakim, berita acara yang dibuat oleh juru sita pengadilan, surat perkawinan yang dibuat oleh pegawai Catatan Sipil/KUA dan akta jual beli tanah yang dibuat PPAT adalah akta-akta autentik.⁶⁰

Akta-akta yang bukan akta autentik dinamakan akta di bawah tangan. Menurut Pasal 1874 KUH Perdata yang dimaksud dengan akta di bawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantaraan Pejabat yang berwenang (Pejabat Umum) untuk dijadikan alat bukti. Jadi akta di bawah tangan semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian semua perjanjian yang dibuat antara para pihak sendiri disebut akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan dapat dibuat oleh siapa saja, bentuknya bebas, terserah bagi para pihak yang membuat dan tempat membuatnya dapat di mana saja diperbolehkan. Adapun yang terpenting bagi akta di bawah tangan itu terletak pada tanda tangan para pihak, hal ini sesuai ketentuan Pasal 1876 KUH Perdata yang menyebutkan: barang siapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan (akta) di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya. Kalau tanda tangan sudah diakui, maka akta di bawah tangan berlaku sebagai bukti sempurna bagi para pihak yang membuatnya seperti akta autentik. Sebaliknya apabila tanda tangan itu tidak diakui oleh pihak yang telah membubuhkan tanda tangan, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus mencari alat-alat bukti lain yang membenarkan bahwa tanda tangan tersebut

⁶⁰ *Ibid.*

dibubuhkan oleh pihak yang tidak mengakuinya tersebut. Selama tanda tangan yang terdapat pada akta di bawah tangan masih dipersengketakan kebenarannya, maka tidak banyak manfaat yang diperoleh oleh pihak yang mengajukan akta di bawah tangan tersebut. Kalau dalam akta autentik tanda tangan tidak merupakan persoalan namun dalam suatu akta di bawah tangan pemeriksaan kebenaran tanda tangan merupakan acara pertama untuk menentukan kekuatan akta di bawah tangan sebagai bukti sempurna seperti akta autentik.

2. Jenis dan Fungsi Akta Autentik

a. Jenis Akta Autentik

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris *Staatsblad* Tahun 1860 Nomor 3 menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Notaris berwenang untuk membuat akta autentik dalam bentuk apapun, kecuali peraturan umum sudah menunjuk pejabat atau orang lain untuk itu. Akta-akta yang dapat dibuat oleh seorang Notaris, antara lain: Akta Jual Beli, Akta Sewa Menyewa, Akta Wasiat, Akta Adopsi, Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT) dan sebagainya. Sedangkan akta yang

tidak boleh dibuat oleh seorang Notaris misalnya adalah Akta Catatan Sipil (Akta Perkawinan) yang hanya dibuat oleh Pegawai Pencatatan Sipil, Akta Jual Beli Tanah yang hanya dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan Notaris juga tidak berwenang untuk membuat akta di bidang Hukum Publik.

Notariat adalah suatu lembaga yang sudah lama hidup dan berkembang di Indonesia, di mana perkataan “Notariat (Notaris)” sudah sering kita dengar atau kita baca. Menurut De Groot, Notaris adalah: “seorang ahli tulis yang pandai membuat suatu tulisan berdasarkan undang-undang, kalau timbul ketidakmampuan terhadap undang-undang ia bertanggung jawab terhadap semua kerugian, yang dengan itu dapat diderita oleh seseorang”.⁶¹

Tugas utama seorang Notaris adalah membuat tulisan-tulisan dengan fungsi memiliki bukti-bukti yang bersifat hukum untuk dan atas permintaan orang-orang yang berkepentingan. Menurut Asser-Anema, tulisan (*geschrift*), merupakan pengemban tanda-tanda baca yang mengandung arti serta manfaat untuk menggambarkan suatu pikiran.⁶² Tulisan-tulisan yang dibuat oleh seorang Notaris di dalam menjalankan jabatannya adalah merupakan suatu akta. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi

⁶¹ Muhammad Adam, *Asal-Usul dan Sejarah Akta Notarial*, Sinar Baru, Bandung, 1985, hlm. 17

⁶² Asser-Anema dalam Tan Thong Kie, *Serba-Serbi Praktek Notariat*, Alumni, Bandung, 1987, hlm. 9

dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶³

b. Fungsi Akta Autentik

Akta dapat mempunyai fungsi formil (*formalitatibus causa*), maksudnya bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta. Berdasarkan hal tersebut, maka akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil yaitu: Pasal 1610 KUH Perdata tentang perjanjian pemborongan, Pasal 1767 KUH Perdata tentang perjanjian hutang piutang dengan bunga dan Pasal 1851 KUH Perdata tentang perdamaian. Untuk itu pembuatan akta tersebut disyaratkan adanya akta di bawah tangan. Sedangkan pembuatan akta yang disyaratkan dengan akta autentik antara lain ialah: Pasal 1171 KUH Perdata tentang pemberian hipotik, Pasal 1682 KUH Perdata tentang Schenking dan Pasal 1945 KUH Perdata tentang melakukan sumpah oleh orang lain. Di samping fungsinya yang formil, akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti (*probationibus causa*). Berdasarkan definisi yang telah dijelaskan di depan bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian di kemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya

⁶³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Edisi Ketiga, Cet. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm. 116

perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari.

Akta Notaris merupakan bukti wajib sempurna yang diterangkan oleh Notaris dan pihak-pihak kecuali kemungkinan pihak lawan dapat membuktikan sebaliknya, seperti disebutkan dalam Pasal 165 HIR (Pasal 1868 KUH Perdata, 286 Rbg) yang menentukan sebagai berikut: Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta. Terhadap pihak ketiga, maka akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada hakim untuk mempertimbangkannya. Dan sebagai alat bukti, akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut:⁶⁴

- 1) Kekuatan pembuktian formal; Yaitu membuktikan bahwa para pihak betul-betul sudah menerangkan apa yang tertulis dalam akta.
- 2) Kekuatan pembuktian materiil; Yaitu membuktikan bahwa para pihak betul-betul menyatakan bahwa peristiwa atau kejadian yang disebutkan dalam akta itu telah terjadi.

⁶⁴ Komar Andasasmita, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 35

- 3) Kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga; Yaitu bahwa para pihak pada tanggal yang tercantum dalam akta telah menghadap Notaris dan melakukan tindakan sebagaimana disebut dalam akta.

Jabatan Notaris merupakan suatu jabatan kepercayaan (*vertrouwen ambts*), sebab berdasarkan atas keadaan lahir, kebenaran isi, dan kebenaran dari keterangan pejabat yang berwenang itulah, maka Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang dianggap sempurna. Agar suatu akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris dapat memenuhi ketiga kekuatan pembuktian di atas sehingga dapat menjadi alat bukti yang dianggap sempurna kekuatannya, maka harus terpenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan.⁶⁵

3. Kekuatan Pembuktian Akta Autentik

a. Kekuatan Pembuktian Lahir Akta Autentik

Asas Acta Publica Probat Sese Ipsa, yang berarti bahwa suatu akta yang tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu dapat berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat pembuat akta dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktiannya pun terletak pada siapa yang mempersoalkan autentik atau tidaknya (*authenticity*) akta tersebut. Beban pembuktian ini terikat pada ketentuan khusus seperti yang diatur dalam

⁶⁵ *Ibid.*

Pasal 138 HIR (Pasal 164 Rbg, 148 Rv). Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan para pihak dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak saja. Sebagai alat bukti maka akta autentik, baik akta pejabat (*aktaambtelijk*) maupun akta para pihak (*aktapartij*), keistimewaannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir.⁶⁶

b. Kekuatan Pembuktian Formil Akta Autentik

Akta autentik dalam arti formil yaitu bahwa akta tersebut membuktikan kebenaran dari pada apa yang dilihat, didengar, dan dilakukan pejabat. Ini adalah pembuktian tentang kebenaran daripada keterangan pejabat sepanjang mengenai apa yang dilakukan dan dilihatnya. Dalam hal ini yang telah pasti ialah tentang tanggal dan tempat akta dibuat serta keaslian tanda tangan. Pada akta pejabat (*akta ambtelijk*) tidak terdapat pernyataan atau keterangan dari para pihak. Pejabatlah yang menerangkan, maka bahwa pejabat menerangkan demikian itu sudah pasti bagi siapapun. Dalam hal akta para pihak (*akta partij*) bagi siapapun telah pasti bahwa pihak-pihak dan pejabat menyatakan seperti yang tercantum di atas tanda tangan mereka.⁶⁷

c. Kekuatan Pembuktian Materiil Akta Autentik

Akta pejabat (*akta ambtelijk*) digunakan hanya untuk membuktikan kebenaran apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat. Apabila pejabat

⁶⁶ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paranita, Jakarta, 1995, hlm. 46

⁶⁷ *Ibid.*

mendengar keterangan pihak yang bersangkutan, maka itu berarti bahwa telah pasti pihak yang bersangkutan menerangkan demikian, lepas daripada kebenaran isi keterangan tersebut. Pernyataan dari para pihak tidak ada kebenaran dari pernyataan pejabat serta bahwa akta itu dibuat oleh pejabat adalah pasti bagi siapapun. Maka pada umumnya akta pejabat tidak mempunyai kekuatan pembuktian materiil. Akta pejabat yang mempunyai kekuatan pembuktian materiil ialah akta yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil (Pasal 25 S 1849 No. 25, 27 S 1917 No. 130 jo. S 1919 No. 81, 22 S 1920 No. 751 jo. S 1927 No. 564). Akta yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil, yang tidak lain merupakan petikan atau salinan dari daftar aslinya, sepanjang isinya sesuai dengan daftar aslinya harus dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim. Lain halnya dengan akta yang dibuat oleh para pihak (*akta partij*), bagi para pihak dan mereka yang memperoleh hak dari padanya merupakan bukti sempurna. Semua akta partij mempunyai kekuatan pembuktian materiil. Bagi kepentingan dan terhadap pihak ketiga, kekuatan pembuktian materiil ini diserahkan kepada pertimbangan hakim.

E. Perjanjian Dalam Hukum Islam

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum

Islam. Kata akad berasal dari al-‘aqdu, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Sebagaimana menurut etimologi Wahbah Az-Zuhaili, akad berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi.⁶⁸ Sedangkan sebagai suatu istilah hukum Islam, definisi yang diberikan untuk akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.⁶⁹

Ada tiga kategori, bahwasannya:⁷⁰

- a. akad merupakan keterkaitan atau pertemuan *ijab* dan *qabul* yang berakibat timbulnya akibat hukum. *Ijab* adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan *qabul* adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra akad sebagai tanggapan dari penawaran dari pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terikat satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dari *ijab* dan *qabul*.
- b. akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan *ijab* yang mempresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau penetapan hak bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak

⁶⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, hlm.68

⁶⁹ Ibid,

⁷⁰ Ibid, hlm. 69

merupakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan *qabul*.

- c. tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui persamaan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam disebut “hukum akad” (*hukm al-‘aqd*).

2. Asas-asas Perjanjian

Hukum Islam terdapat asas-asas dari suatu perjanjian. Asas-asas akad ini tidak berdiri sendiri melainkan saling berkaitan antara satu dan lainnya. Adapun asas-asas yang dimaksud adalah sebagai berikut:⁷¹

a. Asas Kebebasan (*Al-Hurriyyah*)

Hukum Islam mengikuti kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat dengan nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan cara batil.

Pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian, baik dari segi materi/isi yang diperjanjikan, menentukan pelaksanaan dan persyaratan-persyaratan lainnya, melakukan perjanjian dengan siapa pun, maupun bentuk perjanjian

⁷¹ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm.15.

(tertulis atau lisan) termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian bila terjadi sengketa. Kebebasan membuat perjanjian ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah Islam. Perjanjian yang bertentangan dengan syariah Islam misalnya, di dalam perjanjian barang yang dijual tidak jelas dan ada gharar di dalamnya atau objek yang dijual tidak bisa diserahkan.

b. Asas Persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian memiliki kedudukan yang sama antara satu dan lainnya. Oleh karena itu, setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perikatan.⁷²

Asas persamaan atau kesetaraan (*al-musawah*) sering dinamakan juga asas keseimbangan para pihak dalam perjanjian. Meskipun demikian, secara faktual terdapat keadaan di mana salah satu pihak memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibanding pihak lainnya, seperti hubungan pemberi fasilitas dengan penerima fasilitas, adanya perjanjian-perjanjian baku yang memaksa pihak lain seolah-olah tidak memiliki pilihan selain *take it or leave it*. Hukum Islam mengajarkan bahwa *standard contract* tersebut tetap sifatnya hanya merupakan usulan atau penyajian dan bukan bersifat final yang harus dipatuhi pihak lainnya.

⁷² Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta : Kencana, 2005, hlm.33.

c. Asas Keadilan (*Al-'Adalah*)

Asas ini berkaitan erat dengan asas kesamaan, meskipun keduanya tidak sama, dan merupakan lawan dari kezaliman. Istilah keadilan tidaklah dapat disamakan dengan suatu persamaan. Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering kali di zaman modern akad ditutup oleh satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausul akad tersebut, karena klausul akad itu telah dibakukan oleh pihak lain.⁷³

Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral ataupun materiil, antara individu dan masyarakat, dan antara masyarakat satu dengan lainnya yang berlandaskan pada Syariah Islam.⁷⁴ Salah satu bentuk kezaliman adalah mencabut hak-hak kemerdekaan orang lain, dan/atau tidak memenuhi kewajiban terhadap akad yang dibuat. Beberapa hal yang termasuk dalam kezaliman, antara lain adalah perbuatan riba, timbangan yang tidak adil, penangguhan pembayaran hutang bagi yang mampu, dan masih banyak lagi perbuatan zalim lainnya.

d. Asas Kerelaan (*Al-Ridhaiyyah*)

⁷³ Syamsul Anwar, op.cit, hlm. 92

⁷⁴ Yusuf Qardhawi, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, diterjemahkan oleh Didin Hafidhuddin, Setiawan Budiutomo, dan Aumur Rofiq Saleh Tamhid, cet.1, Jakarta : Robbani Perss, 1997, hlm. 396.

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak. Bentuk kerelaan dari para pihak tersebut telah eujud pada saat terjadinya kata sepakat tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Apabila dalam transaksi tidak terpenuhi asas ini, maka itu sama artinya dengan memakan sesuatu dengan cara yang batil. Kondisi ridha ini diimplementasikan dalam perjanjian yang dilakukan di antaranya dengan kesepakatan dalam bentuk shighat (ijab dan qabul) serta adanya konsep khiyar (opsi).

e. Asas Kejujuran (*Ash-Shidq*)

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalat. Kejujuran adalah satu nilai etika yang mendasar dalam Islam. Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apa pun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan, maka akan merusak pada legalitas akad yang dibuat. Di mana pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dapat menghentikan proses perjanjian tersebut.

f. Asas Kemanfaatan

Asas manfaat maksudnya adalah bahwa akad yang dilakukan oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*). Kemanfaatan ini antara lain berkenaan dengan objek akad. Tidak semua objek dalam pandangan Islam dapat dijadikan objek akad. Islam mengharamkan akad yang berkaitan dengan hal-hal yang bersifat *mudharat*/*mafsadat*, seperti jual beli benda-benda yang diharamkan dan/atau benda-benda yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan.

g. Asas Tertulis (*Al-Kitabah*)

Dalam QS. Al-Baqarah (2): 282-283, disebutkan bahwa Allah, Swt. menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Asas *kitabah* ini dianjurkan untuk transaksi dalam bentuk tidak tunai (*kredit*).

3. Berakhirnya Perjanjian (akad)

Menurut hukum Islam, akad berakhir karena sebab-sebab terpenuhinya tujuan akad, pemutusan akad, putus dengan sendirinya, kematian, dan tidak memperoleh izin dari pihak yang memilikikewenangan dalam akad *mauquf*.

Berikut penjelasan dari masing-masing yang dimaksud:⁷⁵

a. Terpenuhinya tujuan akad

Suatu akad berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual.

b. Terjadi pembatalan akad (*fasakh*)

Pembatalan akad (*fasakh*) terjadi dapat disebabkan oleh adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara', seperti terdapat kerusakan dalam akad. Misalnya jual beli barang yang tidak memenuhi kejelasan (*jahalah*) dan tertentu waktunya. Adanya kewajiban dalam akad yang tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang berakad. Berakhirnya waktu akad.

c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

Kematian salah satu pihak yang mengadakan akad mengakibatkan berakhirnya akad. Hal ini terutama yang menyangkut hak-hak perorangan dan bukan hak kebendaan. Kematian salah satu pihak menyangkut hak perorangan mengakibatkan berakhirnya akad seperti perwalian, perwakilan, dan sebagainya.

d. Tidak ada izin dari yang berhak

Dalam hal akad mauquf (akad yang keabsahannya bergantung pada pihak lain), seperti akad bai' fudhuli dan akad anak yang belum dewasa,

⁷⁵ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012, hlm.58

akad berakhir apabila tidak mendapat persetujuan dari yang berhak.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Yuridis terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Pengganti

1. Gambaran Umum Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017

a. Identitas Para Pihak

Pemohon kasasi yakni Yulidaryati yang bertempat tinggal di Komplek Perumahan Ujungberung Indah Kav. 10-10 Ujungberung, Kota Bandung, sekarang bertempat tinggal di Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Citarum, RT 001 RW 004, setempat dikenal sebagai Jalan Aria Jipang Nomor 7.

Termohon kasasi yakni Darmawan Suriaatmadja, yang bertempat tinggal di Jalan Sukaasih Raya Nomor 5 (lima) Kelurahan Sindangjaya, Kecamatan Mandalajati, Kota Bandung.

Turut Termohon kasasi yakni:

- 1) Dedi Setiadi yang dahulu bertempat tinggal di Komplek Perumahan Ujungberung Indah Kav. 10-10 Ujungberung, Kota Bandung, sekarang tempat tinggalnya tidak diketahui di wilayah hukum Republik Indonesia
- 2) Darmawan, S.H., selaku Notaris/PPAT yang berkantor di Jalan Muara Raya Nomor 6 Kelurahan Pelindung Hewan, Kecamatan Astanaanyar,

Kota Bandung, selaku Pengganti Notaris/PPAT Ade Budi Permana,
S.H

3) Kianti Sagata, S.H., Notaris/PPAT, berkantor di Jalan Raya
Dayeuhkolot KM. 56/31 Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung

4) Yetty Setianingsih yang bertempat tinggal di Jalan A.H. Nasution
Nomor 129 Kelurahan Karang Pamulang, Kecamatan Mandalajati,
Kota Bandung.⁷⁶

b. Kasus Posisi Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017

Putusan tersebut membahas tentang adanya permohonan banding dari Tergugat II/Pemohon Kasasi terhadap Termohon Penggugat/Dibandingkan dan Tergugat I, Notaris Tergugat III sebagai Notaris Pengganti, Tergugat IV Notaris dan Co-Tergugat atau selanjutnya disebut sebagai Peserta Termohon Kasasi. Awalnya sebelum Kasasi, gugatan diajukan di sidang pertama di Pengadilan Negeri Bandung dengan pokok perkara mulai tahun 1992. Terdakwa I pernah datang ke Kantor Penggugat yang bermaksud membeli sebidang Tanah Kepemilikan Nomor 81/Desa Sukamiskin, suatu wilayah seluas 8.295 m² (delapan ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor 1019/1990, 5 April 1990, terdaftar atas nama Penggugat. Kemudian ada kesepakatan tentang harga dan metode jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I.

⁷⁶ Salinan Putusan Nomor 681 K/PDT/2017

Kesepakatan harga dilakukan pada: Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Kemudian Penggugat diberi uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan sisa Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), disepakati untuk dibayar dan/atau dilunasi setelah pencairan kredit pemilikan rumah atas nama CV. Bima Sakti Kencana milik Tergugat I dan Tergugat II dari Bank Utama Cabang Bandung telah disetujui dan dicairkan. Namun, ternyata aplikasi untuk rumah pinjaman kepemilikan dari Bank Utama atas permintaan Tergugat I tidak disetujui dan/atau tidak dicairkan oleh Bank Utama Cabang Bandung. Kemudian Terdakwa I dan Tergugat II otomatis tidak dapat melunasi pembayaran hak milik Penggugat dan Rekan Tergugat. Kemudian Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membatalkan penjualan tanah. Sehingga pada tanggal 27 April 1997 keduanya telah membuat dan menandatangani Akta Pembatalan Jual Nomor 02/01/21/01/JB/1993 yang telah dibuat oleh dan di hadapan Terdakwa III. Tergugat III dan/atau Pengadilan Negeri Kelas 1A belum diajukan secara sah surat pembatalan di Bandung.⁷⁷

c. Pertimbangan Hakim Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017

Majelis hakim memiliki pertimbangan sebelum memutuskan berkaitan dengan kasus pada Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017 antara lain sebagai berikut:

⁷⁷ *Ibid.*

Bahwa terdapat pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, ternyata *Judex Facti* telah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat Konvensi adalah pemilik sah objek sengketa, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Desa Sukamiskin, Gambar Situasi Nomor 1019/1990 luas 8.295 m² tanggal 5 April 1990 atas nama Penggugat Konvensi;
- 2) Bahwa akta jual beli atas objek sengketa Nomor 02/01/21/01/JB/1993 antara Penggugat Konvensi sebagai penjual dengan Tergugat I Konvensi sebagai pembeli, telah dibatalkan dengan surat kesepakatan pembatalan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi karena Tergugat I Konvensi tidak bisa melunasi sisa pembayaran, vide surat Nomor 165/BSK/I/93 tanggal 5 Januari 1993 di mana seluruh uang muka pembayaran atas objek sengketa sudah dikembalikan oleh Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi dan tidak logis jika Tergugat II tidak mengetahui adanya pembatalan a quo;
- 3) Bahwa dengan adanya kesepakatan pembatalan perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi maka Akta Jual Beli Nomor 02/01/21/01/JB/1993 atas tanah Hak Milik Nomor 81 atas nama Penggugat Konvensi, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. Yulidaryati, tersebut harus ditolak.

d. Amar Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017

Berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis hakim memberikan amar putusan antara lain sebagai berikut:

- 1) Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ny. Yulidaryati tersebut;
- 2) Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

2. Implikasi Yuridis terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Pengganti جامعته سلطان أبجوع الإسلامية

Notaris PPAT sebagai salah satu pejabat umum yang mempunyai peranan penting di dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapannya, maka akta otentik merupakan alat bukti yang kuat dan apabila terjadi sengketa di Pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sehingga Akta Notaris PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUHPerdara kepada para pihak yang membuatnya. Apabila

terjadi suatu sengketa terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum. Pembatalan Akta Notaris PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan Akta Notaris PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak.

Djoko Sukisno dalam bukunya yang berjudul *Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris* (mimbar hukum Vol. 20 Nomor 1) mengatakan bahwa di dalam proses perdata, tidak jarang seorang Notaris PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena di dalam akta notariil khususnya *Partij Acte* yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris PPAT tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan Notaris PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukan Notaris PPAT sebagai turut tergugat adalah sebagai upaya untuk memaksa Notaris PPAT membuat keterangan seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.

Berdasarkan penelusuran bahan pustaka, penulis mendapat pendapat dari Mulyoto dalam bukunya yang berjudul *Perjanjian* (teknik, cara membuat, dan

hukum perjanjian yang harus dikuasai) mengatakan akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal non existent. Perbedaannya yaitu:⁷⁸

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan di mana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan

⁷⁸ Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, hlm. 55

pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;

- c. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Habib Adjie berpendapat bahwa istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.⁷⁹

Pembatalan sebuah akta yang sebelumnya telah dibuat atas dasar perjanjian antar para pihak yang berkepentingan dapat dilihat dulu dari syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

⁷⁹ Habib Adjie, *Op.cit*

a. Kesepakatan di antara para pihak

Maksudnya ialah kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur dalam kontrak tersebut. Oleh hukum umumnya diterima teori bahwa kesepakatan kehendak itu ada jika tidak terjadinya salah satu unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Paksaan (*dwang, duress*);
- 2) Penipuan (*bedrog, fraud*);
- 3) Kesilapan (*dwaling, mistake*)

b. Kecakapan

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

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

c. Suatu hal tertentu

Dengan syarat perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh

hukum, pasal 1333 KUHPerdota menentukan bahwa “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan/dihitung”.

d. Sebab yang halal

Maksudnya adalah bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud/alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan/ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdota). Selain itu pasal 1335 KUHPerdota juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Kesepakatan di antara para pihak dan kecakapan merupakan syarat subjektif, syarat objektifnya adalah suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Jadi syarat objektif ini harus ada dalam perjanjian apabila tidak maka perjanjian batal demi hukum dan apabila dalam syarat subjektif terdapat pihak yang merasa dirugikan maka dia dapat mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap pihak lain. Dalam hal ini pihak yang satu mengajukan gugatan terhadap pihak lawannya sehingga Notaris PPAT sebagai pihak yang membuat akta perjanjian maka biasanya disebut sebagai turut tergugat. Karena yang benar-benar menjadi tergugatnya adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian sebagai tergugat dan

penggugat. Notaris PPAT biasanya dikatakan sebagai turut tergugat bukan tergugat karena dia yang membuat aktanya sedangkan dalam pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris PPAT dan apa yang dituangkan oleh Notaris PPAT itu adalah bersumber dari para pihak yang berkepentingan.

Kekuatan pembuktian akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan Notaris PPAT dan tidak di hadapan Notaris PPAT yaitu sejatinya Notaris adalah pejabat yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk membuat suatu produk dokumen berupa akta otentik dalam artian akta itu dianggap benar. Jadi kekuatan akta yang lebih besar adalah akta yang dibuat di hadapan Notaris PPAT dari pada akta yang tidak dibuat di hadapan Notaris PPAT dan apabila dalam akta tersebut tidak ada pihak yang merasa dirugikan maka sudah diakui kebenarannya sedangkan akta jual beli tanah yang tidak dibuat di hadapan Notaris PPAT apabila terjadi sebuah perselisihan atau sengketa antar kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli tersebut ketika diajukan di pengadilan harus disertai dengan alat bukti yang lainnya. Apabila akta jual beli tanah dikatakan batal demi hukum maka akta tersebut ialah tidak mencantumkan syarat objektifnya maka perbuatan hukum yang tertuang dalam akta tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pelaksanaan sanksi yang dijatuhkan oleh Dewan Kehormatan Ikatan Notaris Indonesia sebagai organisasi profesi terhadap Notaris yang melanggar kode etik, adalah:

- a. Teguran;

- b. Peringatan;
- c. *Schorzing* dari keanggotaan Perkumpulan;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut. Dewan Kehormatan merupakan alat perlengkapan perkumpulan yang berwenang melakukan pemeriksaan atas segala pelanggaran terhadap kode etik yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangannya. Selain Notaris PPAT, Notaris Pengganti juga memiliki wewenang berdasarkan Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan Notaris Pengganti sama dengan kewenangan Notaris karena Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu Notaris Pengganti juga berwenang membuat akta otentik.

Kedudukan Notaris Pengganti sebagai seorang pejabat umum merupakan suatu jabatan terhormat, namun apabila Notaris Pengganti melakukan kelalaian dalam melaksanakan tugas dan wewenangannya maka dapat dikenakan sanksi dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Hal ini sesuai yang terjadi pada kasus

Putusan Nomor: 681 K/Pdt/2017 bahwa terdapat pembatalan akta jual beli atas tanah yang tidak didaftarkan, akta jual beli tanah tersebut sebelumnya dibuat oleh PPAT Pengganti. Berdasarkan kasus tersebut, permasalahannya adalah akta yang dibuat PPAT Pengganti tersebut terjadi masalah yang baru diketahui di kemudian hari, maka yang bertanggung jawab atas akta yang bermasalah tersebut adalah PPAT Pengganti tersebut.

Hal ini mencerminkan bahwa PPAT Pengganti tersebut mengabaikan asas kecermatan dalam pembuatan akta jual beli tanah. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris, bahwa penggunaan konsep kecermatan oleh Notaris dalam pembuatan akta autentik adalah bertujuan untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Kemudian berkaitan pengaturan hukum mengenai penggunaan konsep kecermatan oleh Notaris dalam pembuatan akta autentik dapatlah didasarkan pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Jabatan Notaris. Meskipun pasal tersebut hanya

mengatur mengenai kewajiban Notaris untuk menggunakan konsep kecermatan dalam pembuatan akta Notaris, atau bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, akan tetapi pasal tersebut tidak mengatur sepenuhnya mengenai penjelasan yang jelas dan lugas mengenai bentuk konkret penggunaan konsep kecermatan oleh Notaris dalam pembuatan akta autentik, serta mengenai akibat hukum terhadap akta Notaris yang dibuat oleh Notaris tanpa mengindahkan (memperhatikan) kecermatan dalam pembuatan akta autentik dalam pembuatannya.

Hadirnya kewajiban Notaris untuk menggunakan konsep kecermatan oleh Notaris dalam pembuatan akta autentik adalah semata-mata bertujuan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta autentik yang dibuat Notaris tersebut. Akta Notaris tersebut akan menjadi bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap serta tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Berkaitan dengan pengaturan hukum mengenai konsep kecermatan oleh Notaris dalam pembuatan akta autentik dapatlah pula didasarkan pada ketentuan Pasal 164 HIR/Pasal 284 RBg dan Pasal 1866 KUHPerdara. Berdasarkan Pasal 164 HIR, bahwa yang mengamanatkan alat-alat bukti dalam hukum pembuktian perdata yang berlaku di Indonesia haruslah memperhatikan kebenaran suatu peristiwa hukum yang dimuat dalam alat bukti tersebut, salah satunya adalah alat bukti surat/alat bukti tulisan, salah satu cara yang dapat menjamin kebenaran suatu peristiwa hukum

yang dimuat dalam alat bukti berupa akta autentik adalah dengan menggunakan konsep kecermatan oleh Notaris dalam pembuatan akta autentik tersebut. Berkaitan dengan pengaturan hukum mengenai penggunaan konsep kecermatan oleh Notaris dalam pembuatan akta autentik menurut teori kecermatan adalah bertujuan agar Notaris dalam membuat akta terdapat unsur kesungguhan Notaris untuk berupaya maksimal dalam pemanfaatan pengetahuan keterampilan dan pertimbangan rasional dengan penuh kehati-hatian dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagai Notaris termasuk dalam menyerap informasi dan kehendak para pihak, kepastian data dan surat-surat yang ditunjukkan, sehingga dapatlah dibebankan kewajiban yang dipercayakan kepada Notaris untuk dapat dipertanggungjawabkan secara profesional.⁸⁰

Menurut analisa penulis, apabila ditinjau dari teori kepastian hukum berdasarkan kasus Putusan Nomor: 681 K/Pdt/2017, sudah dijelaskan sebelumnya, bahwa kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum. Tanpa adanya kepastian hukum, hukum akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian hukum ini mempunyai hubungan yang erat dengan keadilan. Berdasarkan kasus putusan tersebut diketahui bahwa telah terjadi jual beli tanah yang mana hal antara penggugat dan tergugat 1 yang mempunyai kesepakatan mengenai pembayaran sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian penggugat diberi uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta

⁸⁰ *Ibid.*, hlm. 188

rupiah) dan sisa Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), disepakati untuk dibayar dan/atau dilunasi setelah pencairan kredit pemilikan rumah atas nama CV. Bima Sakti Kencana milik Tergugat I dan Tergugat II dari Bank Utama Cabang Bandung telah disetujui dan dicairkan. Tetapi, karena pencairan kredit pemilikan rumah tersebut tidak disetujui sehingga antara penggugat dan tergugat setuju untuk membatalkan penjualan tanah tersebut. Akibat pembatalan tersebut dan memunculkan kesepakatan pembatalan perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat, maka akta jual beli yang telah dibuat sebelumnya menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum. Penggugat mengembalikan uang muka yang sebelumnya telah diberikan tergugat di awal perjanjian. Kepastian hukum diperoleh dari pembatalan akta jual beli yang telah disepakati oleh kedua pihak sehingga hak dan kewajiban dalam sebuah perjanjian jual beli yang telah dilakukan sebelumnya menjadi gugur. Selain itu dengan adanya putusan yang dijatuhkan oleh hakim yang tentunya sudah didasarkan pada undang-undang, fakta-fakta hukum, kenyataan fakta hukum yang dirumuskan dengan jelas pada putusan dengan nomor 681 K/Pdt/2017 menyatakan bahwa akta jual beli 02/01/21/01/1B/1993 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum maka telah mendapatkan kepastian hukum.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa implikasi yuridis pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Pengganti, seperti pada kasus Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017 maka akta yang dibuatnya dapat mempunyai kekuatan akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Asas

kecermatan adalah satu hal yang sangat penting yang harus dimiliki oleh Notaris PPAT, khususnya Notaris PPAT Pengganti dalam menjalankan tugasnya, karena apabila terdapat pelanggaran yang dilakukan Notaris PPAT, khususnya Notaris PPAT Pengganti akan menimbulkan kejadian-kejadian yang merugikan masyarakat sehingga kepercayaan masyarakat akan menurun terhadap Notaris PPAT tersebut. Hal ini berkaitan dengan pembatalan Akta Jual Beli yang tidak didaftarkan yang berimplikasi menjadi cacat hukum. Sehingga Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum. PPAT Pengganti yang melakukan kelalaian dengan mengabaikan asas kecermatan dikenai sanksi administratif berupa pemberhentian sementara sampai kepada pemberhentian tetap. Berdasarkan adanya kejadian tersebut, maka dapat disarankan bagi PPAT agar lebih hati-hati dan teliti dalam menjalankan tugas sesuai peraturan perundang-undangan dan Kode Etik PPAT.

B. Tanggung Jawab PPAT Pengganti terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang Mengabaikan Asas Kecermatan

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisaikan kepada khalayak. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga yudikatif ataupun eksekutif karena Notaris diharapkan memiliki posisi netral. Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik

mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Saat ini Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN).

Pengertian Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan 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. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain. Sesuai dengan ketentuan tersebut, maka Notaris adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Pejabat lain yang diberikan kewenangan membuat akta otentik selain Notaris, antara lain:⁸¹

1. Consul (berdasarkan *Conculaire Wet*);
2. Bupati Kepala Daerah atau Sekretaris Daerah yang ditetapkan oleh Menteri Kehakiman;

⁸¹ H. Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2002, hlm. 43-44.

3. Notaris Pengganti;
4. Juru Sita pada Pengadilan Negeri;
5. Pegawai Kantor Catatan Sipil.

Pejabat ini hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat Umum akan tetapi mereka itu bukan Pejabat Umum. Mengenai otentisitas suatu akta Notaris, lebih lanjut Soegondo Notodisoerjo, menyatakan: bahwa untuk dapat membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “Pejabat Umum”. Di Indonesia, seorang advokat, meskipun ia seorang ahli dalam bidang hukum, tidak berwenang untuk membuat akta otentik, karena ia tidak mempunyai kedudukan sebagai “Pejabat Umum”.

Seorang “Pegawai Catatan Sipil” (*Ambtenaar van de Burgerlijke Stand*) meskipun ia bukan ahli hukum, ia berhak membuat akta-akta otentik untuk hal-hal tertentu, umpamanya untuk membuat akta kelahiran, akta perkawinan, akta kematian. Demikian itu karena ia oleh undang-undang ditetapkan sebagai “Pejabat Umum” dan diberi wewenang untuk membuat akta-akta itu.⁸²

Seorang Notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, antara lain sebagai berikut:

1. Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-

⁸² Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peraihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hlm. 43.

undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Akta otentik yang dimaksud sebagai kewenangan Notaris dibuat di hadapan atau dibuat oleh Notaris berguna bagi masyarakat yang membutuhkan akta seperti akta pendirian Perseroan Terbatas, akta wasiat, surat kuasa, dan lain sebagainya. Kehadiran Notaris sebagai pejabat publik merupakan jawaban dari kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perikatan yang dilakukannya, terutama perikatan terkait perdagangan dan kehidupan sehari-hari. Perjanjian-perjanjian tertulis yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris disebut dengan akta. Menurut Pasal 1 ayat (7) UUJNP menentukan bahwa: “Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.

Akta otentik yang dimaksud adalah akta otentik sesuai dengan rumusan Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata), yaitu: “Suatu akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.” Tujuan dibuatnya perjanjian-perjanjian tertulis di hadapan atau dibuat oleh Notaris adalah agar akta tersebut menjadi akta otentik yang dapat digunakan sebagai bukti kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain.

Akta otentik memberikan bukti yang mengikat dan sempurna terhadap para pihak (beserta para ahli waris mereka) atau mereka yang memperoleh hak dari

para pihak itu, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu akta untuk memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti Akta Otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum di dalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.⁸³

Sebagai Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) Notaris berwenang membuat akta otentik. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut, Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya dalam membuat akta otentik. Tanggung jawab Notaris timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya (perbuatan melanggar hukum), sehingga dari kesalahan tersebut timbul kerugian bagi pihak yang

⁸³ Christin Sasauw, “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. III/No. 1, 2015, hlm. 100

meminta jasa pelayanan Notaris. Hal tersebut diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Menurut pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:⁸⁴

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Menurut Hans Kelsen, terdapat empat macam pertanggungjawaban, yaitu:⁸⁵

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUHPerdara, khususnya pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini

⁸⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet.1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 3

⁸⁵ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusamedia, Bandung, 2006, hlm. 140

menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

Pasal 1365 KUHPerdara yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:

- a. Adanya perbuatan;
- b. Adanya unsur kesalahan;
- c. Adanya kerugian yang diderita;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum dapat disengaja dan tidak disengaja atau karena lalai. Hal tersebut diatur dalam pasal 1366 KUHPerdara, sebagai berikut: “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab

Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Menurut E. Suherman sebagaimana dikutip Sonny Pungus,⁸⁶ kata “dianggap” pada prinsip “*presumption of liability*” adalah penting, karena ada kemungkinan tergugat membebaskan diri dari

⁸⁶ Sonny Pungus, *Teori Pertanggungjawaban*, <http://sonny-tobelo.blogspot.com/2010/12/teori-pertanggungjawaban.html>, diakses 25 Juli 2022

tanggung jawab, yaitu dalam hal ia dapat membuktikan bahwa ia telah “mengambil” semua tindakan yang diperlukan untuk menghindarkan terjadinya kerugian.

3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip yang kedua, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Contoh dari penerapan prinsip ini adalah pada hukum pengangkutan. Kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin atau bagasi tangan, yang biasanya dibawa dan diawasi oleh penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang. Dalam hal ini pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya.

4. Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi di atas. Ada pendapat yang menyatakan, *strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya pada keadaan *force majeure*. Sebaliknya *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya. Menurut E. Suherman, *strict*

liability disamakan dengan *absolute liability*, dalam prinsip ini tidak ada kemungkinan untuk membebaskan diri dari tanggung jawab, kecuali apabila kerugian yang timbul karena kesalahan pihak yang dirugikan sendiri. Tanggung jawab adalah mutlak.⁸⁷

5. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability principle*) ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya.

Konsep pertanggungjawaban ini apabila dikaitkan dengan profesi Notaris, maka tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*). Dalam pembuatan akta otentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta.

Suatu gugatan yang menyatakan bahwa Akta Notaris tidak sah sehingga dapat dilakukan pembatalan oleh pengadilan, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materiil. Kekuatan pembuktian akta otentik merupakan suatu keadaan menilai akta otentik sebagai

⁸⁷ *Ibid*

suatu alat bukti. Dalam hal ini ada 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian sebagai berikut:

1. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah Akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari lahirnya sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah Akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat Akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan Akta Notaris.

2. Formil (*formele bewijskracht*).

Akta Notaris harus dapat memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan Akta Notaris.

Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris. Hal ini juga untuk membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara) dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak). Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan dari formalitas akta.

Hal ini seperti pihak tersebut harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris. Dalam hal ini juga harus membuktikan ketidakbenaran pernyataan/keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan.

Pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari Akta Notaris.⁸⁸ Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

⁸⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 26

3. Materiil (*materiele bewijskracht*)

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).⁸⁹ Keterangan atau pernyataan yang dituangkan dalam akta pejabat (berita acara), atau keterangan para pihak yang disampaikan di hadapan Notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar. Akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris segala keterangan dimuat dalam akta harus dinilai benar. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri, Notaris terlepas dari hal semacam itu.

Isi Akta Notaris mempunyai kepastian sebagai bukti yang sah untuk di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materiil dari akta, maka harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materiil dari Akta Notaris. Menurut Hans Kelsen, konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum. Pembebanan pertanggungjawaban kepada Notaris hanya dapat dilakukan apabila akta tersebut batal misal karena dipergunakan penipuan atau tipu muslihat dalam pembuatan

⁸⁹ *Ibid.*, hlm 26.

aktanya yang dapat bersumber baik dari Notaris sendiri. Sebaliknya apabila penipuan atau tipu muslihat itu terjadi dari pihak penghadap, maka Notaris yang bersangkutan tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena ia hanya mencatat apa yang diutarakan oleh para pihak untuk dituangkan dalam suatu akta.⁹⁰

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan Notaris, sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa, baik sebelumnya dalam PJN maupun sekarang dalam UUJN dan kode etik jabatan Notaris, yang tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap Notaris. Penjatuhan hukuman pidana terhadap Notaris tidak serta merta akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Suatu hal yang tidak tepat secara hukum jika ada putusan pengadilan pidana dengan amar putusan membatalkan Akta Notaris dengan alasan Notaris terbukti melakukan suatu tindak pidana pemalsuan, dengan demikian yang harus dilakukan oleh mereka yang berkeinginan untuk menempatkan Notaris sebagai terpidana, atas akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris yang bersangkutan, maka tindakan hukum yang harus dilakukan yaitu membatalkan akta yang bersangkutan melalui gugatan perdata, dalam penjatuhan sanksi tersebut perlu dikaitkan dengan sasaran, sifat, dan prosedur sanksi-sanksi tersebut.

⁹⁰ R. Soegondo Notodisoerjono, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 8

Kesalahan di atas merupakan unsur yang bertentangan dengan hukum. Tanggung jawab seorang Notaris timbul apabila adanya kesalahan yang dilakukan dalam pelaksanaan tugas jabatannya dan kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan Notaris tersebut. Perbuatan melanggar hukum oleh Notaris, tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain, yaitu peraturan yang berada dalam ruang lingkup kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun dalam masyarakat. Tanggung jawab Notaris terjadi dalam hubungannya dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan kepada Notaris berdasarkan wewenang yang diberikan oleh hukum.

Tugas atau kewajiban yang didasarkan pada kewenangan yang sah, baik yang bersumber pada undang-undang maupun dari perjanjian dapat menimbulkan tanggung jawab pada si pelaksana kewajiban. Setiap pemberian atas suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban atau tanggung jawab dari padanya. Notaris diberi kewenangan dalam pembuatan suatu akta otentik, oleh karena itu Notaris yang bersangkutan berkewajiban memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatan aktanya agar akta yang dibuat tersebut memenuhi segala persyaratan sebagai akta otentik. Konsekuensi yang timbul bagi Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan dalam pembuatan akta otentik, maka ia harus bertanggung jawab dan apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan persyaratan pembuatan akta yang dibuatnya, maka

akan membawa akibat terhadap tidak sahnya akta yang dibuat oleh Notaris tersebut.⁹¹

Sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa individu menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang.⁹² Setiap aturan hukum yang berlaku, selalu ada sanksi yang menyertainya pada akhir aturan hukum tersebut. Pada hakikatnya pemberian sanksi sebagai suatu paksaan ini berguna untuk menyadarkan masyarakat atau pihak, bahwa tindakan yang telah dilakukannya tersebut telah melanggar ketentuan aturan hukum yang berlaku. Begitu pula sanksi yang ditujukan terhadap Notaris, hal ini semata-mata sebagai bentuk penyadaran kepada Notaris bahwa dalam menjalankan jabatannya maka seorang Notaris harus mengacu kepada ketentuan hukum yang berlaku.

Notaris dalam melaksanakan jabatannya, tidak boleh melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Pemberian sanksi terhadap Notaris juga merupakan upaya perlindungan yang diberikan kepada masyarakat, agar terhindar dari tindakan Notaris yang merugikan. Sanksi tersebut juga memiliki fungsi untuk menjaga martabat lembaga Notaris sebagai lembaga kepercayaan, karena kepercayaan masyarakat dapat turun apabila Notaris tersebut melakukan pelanggaran.

⁹¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 84

⁹² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 1224.

Notaris dalam menjalankan jabatannya, memiliki panduan yaitu berupa Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Profesi Notaris yang harus senantiasa dipatuhi dan dijunjung tinggi. Salah satu kewajiban Notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris adalah membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris. Berdasarkan ketentuan tersebut, jelas bahwa pada saat pembacaan akta notaris harus dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi, begitu juga pada saat penandatanganan akta, saksi tersebut juga harus turut membubuhkan tanda tangannya. Notaris dalam menjalankan jabatannya di Indonesia didasarkan kepada Undang-Undang Jabatan Notaris, yang di dalamnya mengatur segala kewenangan, hak dan kewajiban, serta larangan bagi seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya. Notaris adalah seorang pejabat umum yang diberi wewenang oleh hukum untuk membuat akta-akta yang menjadi kewenangannya.

Berkaitan dengan bentuk konkrit penggunaan kecermatan oleh Notaris dalam pembuatan akta autentik, dapatlah didasarkan pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, yang menegaskan unsur dari akta autentik, yakni:⁹³

1. bahwa akta tersebut dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum;
2. bahwa akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;

⁹³ Habib Adjie. *Op.Cit.*, hlm. 126

3. bahwa akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat akta tersebut dibuat, jadi akta itu harus di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.

Berkaitan dengan pembatalan akta jual beli yang di buat oleh Notaris Pengganti seperti pada Putusan Nomor: 681 K/Pdt/2017 yang menyatakan adanya pembatalan jual beli yang ditandai dengan pengembalian uang muka dari Calon Penjual kepada Calon Pembeli I karena gagal pelunasan. Bahwa Calon Penjual (Penggugat) dan Tergugat I (Calon Pembeli I) pada tanggal 27 April 1997 telah membuat dan menandatangani Surat Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 02/01/JB/1993, yang telah dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III adalah Darmawan, SH selaku Notaris/PPAT Pengganti dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ade Budi Permana, S.H., di Kota Bandung. Namun Surat pembatalan tersebut pada saat itu belum diajukan pembatalan secara hukum melalui Tergugat III dan/atau Pengadilan Negeri KIs.lA Bandung. Menurut Tergugat II (Calon Pembeli II), dirinya tidak mengetahui perihal Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 02/01/JB/1993.⁹⁴

Akibat dari tidak didaftarkannya Surat Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 02/01/JB/1993 maka terjadilah perbuatan hukum penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 02/01/21/01/JB/1993, yang dilakukan di hadapan Tergugat IV bernama Kikit Wirianti Sagata, S.H di Jalan Raya Dayeuhkolot KM. 56/31 Dayeuhkolot, yang wilayah hukum dan/atau wilayah kerja di Kabupaten Bandung bukan di Kota

⁹⁴ Salinan Putusan Nomor: 681 K/Pdt/2017

Bandung. Menurut Pemohon Kasasi (Calon pembeli II), penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT yang tidak berwenang dan tidak di hadapan PPAT di Wilayah Kota Bandung sesuai letak tanah akan berakibat batalnya Akta Jual Beli. Jual Beli tersebut dianggap merugikan Pemohon Kasasi.⁹⁵

Berdasarkan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Notaris Pengganti tersebut, maka menimbulkan tanggung jawab dari Notaris terhadap profesi dalam pembuatan akta yang dibuatnya meliputi sebagai berikut:

1. Pertanggungjawaban Notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya

Tanggung jawab dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum di sini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum di sini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Pasal 41 Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan adanya sanksi perdata, jika Notaris melakukan perbuatan melawan hukum atau pelanggaran terhadap Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 UU perubahan atas UUN maka Akta Notaris hanya akan mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Akibat dari Akta Notaris yang

⁹⁵*Ibid.*

seperti itu, maka dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kesalahan atau kurang hati-hatinya pelaku. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: “tidak kurang hati-hati”.⁹⁶ Notaris yang membuat akta ternyata tidak sesuai dengan wewenangnya dapat terjadi karena kesengajaan maupun karena kelalaiannya, yang berarti telah salah sehingga unsur harus ada kesalahan telah terpenuhi.

2. Pertanggungjawaban Notaris secara moral dalam pelanggaran kode etik Notaris

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Notaris adalah suatu jabatan yang dibebani kewajiban untuk menjaga kerahasiaan isi akta dan keterangan yang diberikan berkaitan dengan akta-akta yang dibuatnya. Hal ini dapat disimpulkan dalam ketentuan pasal-pasal yang lain dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, antara lain:

⁹⁶ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1998, hlm. 279

- a. Pasal 4 ayat (2) UUJN (Sumpah Jabatan) yang menyatakan bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya;
- b. Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN yang menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan Sumpah Jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
- c. Pasal 54 UUJN menyatakan bahwa Notaris hanya memberikan, memperlihatkan atau memberitahukan isi akta, Grosse Akta, Salinan Akta dan Kutipan Akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris atau orang yang mempunyai hak kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Profesi Notaris sebagaimana telah diterangkan dapat dilihat dalam perspektifnya secara integral. Melalui perspektif terintegrasi ini maka profesi Notaris merupakan profesi yang berkaitan dengan individu, organisasi profesi, masyarakat pada umumnya dan negara. Tindakan Notaris akan berkaitan dengan elemen-elemen tersebut oleh karenanya suatu tindakan yang keliru dari Notaris dalam menjalankan pekerjaannya tidak hanya akan merugikan Notaris itu sendiri namun dapat juga merugikan organisasi profesi, masyarakat, dan negara. Hubungan profesi Notaris dengan masyarakat dan negara telah diatur dalam UUJN berikut peraturan perundang-undangan lainnya. Sementara

hubungan profesi Notaris dengan organisasi profesi Notaris diatur melalui kode etik Notaris. Keberadaan kode etik Notaris merupakan konsekuensi logis untuk suatu pekerjaan disebut sebagai profesi. Bahkan ada pendapat yang mengatakan bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan semata namun juga pada kode etik profesinya, karena tanpa adanya kode etik, harkat dan martabat dari profesinya akan hilang.

Terdapat hubungan antara kode etik dengan UUJN. Hubungan pertama terdapat dalam Pasal 4 mengenai sumpah jabatan. Notaris melalui sumpahnya berjanji untuk menjaga sikap, tingkah lakunya, dan akan menjalankan kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawabnya sebagai Notaris. Kode etik profesi Notaris ditetapkan dan ditegakkan oleh organisasi Notaris. Adanya hubungan antara kode etik Notaris dengan UUJN memberikan arti terhadap profesi Notaris itu sendiri. UUJN dan kode etik Notaris menghendaki agar Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai Pejabat Umum, selain harus tunduk pada UUJN juga harus taat pada kode etik profesi serta harus bertanggung jawab terhadap masyarakat yang dilayaninya, organisasi profesi (Ikatan Notaris Indonesia atau INI) maupun terhadap negara. Dengan adanya hubungan ini maka terhadap Notaris yang mengabaikan keluhuran dari martabat jabatannya selain dapat dikenai sanksi moril, ditegur atau dipecat dari keanggotaan profesinya juga dapat dipecat dari jabatannya sebagai Notaris.

3. Pertanggungjawaban Notaris secara administrasi atas akta yang dibuatnya

Sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan ada 5 (lima) jenis sanksi administrasi yang diberikan apabila seorang Notaris melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yaitu:

- a. Peringatan lisan;
- b. Peringatan tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian dengan hormat; dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Akibat dari Akta Notaris yang seperti itu, maka dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, jika disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, dan yang tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, termasuk sebagai akta menjadi batal demi hukum.

Sanksi administratif, berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian tidak hormat tersebut berlaku secara berjenjang mulai dari teguran lisan sampai dengan pemberhentian tidak hormat, yaitu apabila notaris melanggar ketentuan pasal-pasal sebagaimana tercantum di dalam Pasal 85 UUJN.

Notaris dalam melaksanakan jabatannya sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik sebenarnya berada diantara mungkin/tidak mungkin melakukan pemalsuan akta dengan pihak yang menghadap untuk meminta dibuatkan aktanya. Dikarenakan apabila seorang notaris selaku pejabat umum tidak lagi menjunjung tinggi tentang Etika profesinya/tidak lain menyimpang dari peraturan hukum Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dengan alasan ingin menguntungkan salah satu pihak tersebut untuk ikut peran serta membantu para pihak lainnya dan sebaliknya sehingga lahirlah akta yang mengandung keterangan palsu.⁹⁷

Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat bukti untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan pembuktian. Pasal 1866 KUHPerdara mengatakan bahwa bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti tertulis. Demikian pula dalam Pasal 1867 KUHPerdara yang menetapkan bahwa: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.”

Menurut analisis penulis, jika dikaitkan dengan asas kecermatan dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Notaris Pengganti seperti dalam Putusan Nomor: 681 K/Pdt/2017 tersebut tanpa mengindahkan (memperhatikan)

⁹⁷ NN, *Himpunan Etika Profesi Berbagai Kode etik Asosiasi di Indonesia*, Pustaka Yustisia Yogyakarta, 2006, hlm. 17

kecermatan dalam pembuatan akta autentik dan menimbulkan kerugian pihak lain, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban dan mendapatkan sanksi administratif, berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat. Selain itu, Notaris yang melanggar kecermatan dalam pembuatan akta autentik dan menimbulkan kerugian pihak lain maka kepada pihak Notaris diwajibkan kepadanya untuk bertanggung jawab seperti membayar ganti rugi kepada pihak lain yang dirugikannya. Hal ini telah sesuai dan selaras dengan Pasal 1346 KUHPerdata, yaitu:

1. kerugian yang telah diterimanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian;
2. keuntungan yang sedianya akan diperoleh

Ketentuan tentang ganti rugi dalam KUHPerdata diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata. Dari pasal-pasal itu dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perikatan untuk memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga yang telah ditentukan. Sedangkan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur. Rugi adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Sedangkan bunga adalah segala keuntungan yang diharapkan atau sudah diperhitungkan.

Konsep mengenai penggunaan kecermatan oleh Notaris dalam pembuatan akta autentik dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 38 sampai Pasal 40 UUJN, serta Pasal 1851 ayat (2) *juncto* Pasal 1868 sampai dengan Pasal 1869 KUH Perdata *juncto* Pasal 164 HIR *juncto* Pasal 165/286 RBg, yang menegaskan bahwa penggunaan kecermatan oleh Notaris dalam pembuatan akta autentik adalah terdiri dari diwajibkannya Notaris memperhatikan bentuk dan tata cara pembuatan akta autentik yang ditetapkan dalam undang-undang (syarat formil), ketetapan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik (syarat materil), menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang serta mewajibkan Notaris untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris. Akibat hukum terhadap Akta Notaris yang dibuat tanpa mengindahkan (memperhatikan) kecermatan dalam pembuatan akta autentik, maka akta autentik tersebut berakibat non existent, atau menyebabkan akta tersebut mengalami penurunan kekuatan pembuktian dari akta autentik menjadi akta di bawah tangan, karena tidak dipenuhinya esensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu yang tertuang dalam akta dalam hal ini adalah mengalami cacat dalam isi dan bentuknya, hal ini sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1869 KUH

Perdata, Pasal 41 dan Pasal 84 UUJN, serta status hukum atas akta autentik yang dibuat oleh Notaris tanpa mengindahkan (memperhatikan) kecermatan dalam pembuatan akta autentik adalah hanya akan menjadi akta yang setara dengan akta di bawah tangan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1869 KUHPerdata.

Menurut analisis penulis, sudah disebutkan sebelumnya bahwa teori tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Menurut Hans Kelsen, teori tanggung jawab dibagi menjadi beberapa jenis yaitu: pertanggungjawaban individu di mana seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri, pertanggungjawaban kolektif yaitu seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan orang lain, pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yaitu seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.

Berdasarkan penjelasan tersebut, Penulis menyimpulkan bahwa dalam kasus pembatalan Akta Jual Beli yang terjadi karena kelalaian dari Notaris Pengganti. Pembatalan AJB haruslah sesuai prosedur yang berlaku. Namun yang terjadi pembatalan AJB menimbulkan masalah yang mana tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pembatalan Akta Jual Beli dilakukan karena dibatalkan melalui instansi yang berwenang. Namun sayangnya tidak disebutkan siapa instansi yang berwenang tersebut dan berapa lama proses pemberitahuan kepada instansi tersebut. Terlepas dari kekurangan Majelis Hakim dalam memutus

perkara *a quo* Hakim tetap menunjuk PPAT sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk melaporkan pembatalan akta otentik Akta Jual Beli kepada instansi terkait yakni Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di mana Akta Jual Beli akan diproses. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab dari Notaris Pengganti yang mengabaikan asas kecermatan dalam pembuatan akta yang dibuatnya meliputi tanggung jawab secara perdata, tanggung jawab Notaris secara moral dalam pelanggaran kode etik Notaris, dan juga tanggung jawab Notaris secara administrasi atas akta yang dibuatnya.

C. Contoh Akta yang Dapat Dinyatakan Batal Demi Hukum

Akta otentik sebagaimana disebut dalam Pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang memiliki bentuk sesuai dengan ketentuan undang-undang dan dibuat oleh pegawai umum yang memiliki kuasa. Akta Notaris menurut Adjie (2008) dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi tiga unsur esensialia sebagai syarat formal sebuah akta otentik, di antaranya yaitu:

1. memiliki bentuk sesuai ketentuan undang-undang,
2. dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum,
3. akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dan di tempat akta itu dibuat.

Bentuk akta dalam ketentuan Pasal 38 ayat (1) UUIJP menyebutkan bahwa setiap Akta Notaris terdiri atas:

1. awal akta atau kepala akta (Pasal 38 ayat 2), memuat judul akta, nomor akta,

- jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun serta nama lengkap dan kedudukan notaris,
2. badan akta (Pasal 38 ayat 3), meliputi nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/ orang yang mewakili, keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, serta tempat tinggal setiap saksi pengenal,
 3. akhir atau penutup akta (Pasal 38 ayat 4), memuat uraian tentang pembacaan akta, uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal dari setiap saksi akta, serta uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian,
 4. akta notaris pengganti dan pejabat sementara notaris, memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.⁹⁸

Notaris dalam menjalankan suatu tugas dan kewenangannya yaitu di dalam membuat suatu akta autentik, maka Notaris wajib menyimpan minuta aktanya. Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan dokumen negara yang wajib disimpan

⁹⁸ Elina Dyah Yualianti, Tunggul Anshari, Pertanggung Jawaban Hukum Bgi Notaris Dalam Membuat Akta Otentik Berdasarkan Perspektif Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang Undang Jabatan Notaris, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan, Vol 6 No.1 (2019), hal 47

dan dirahasiakan. Akta yang disimpan oleh Notaris adalah merupakan minuta akta. Minuta Akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris. Dalam pembuatan akta autentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yaitu:

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum;
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan di dalam undang-undang;
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahnyanya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Notaris dituntut untuk memiliki rasa kepekaan atas nilai keadilan dan kebenaran serta mewujudkan kepastian hukum bagi pencapaian dan pemeliharaan ketertiban masyarakat yang membutuhkan jasanya. Selain itu, Notaris itu berkewajiban selalu mengusahakan dengan penuh kesadaran yang bermoral untuk mengetahui segala aturan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Secara

ilmiah bagi tegaknya hukum dan keadilan dan terutama diperuntukkan bagi mereka yang membutuhkannya.

Undang-undang menentukan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan Undang-Undang lainnya (Pasal 1 ayat (1) UUJN). Lebih lanjut di dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa:

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perUndang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.”

Dalam Pasal tersebut di atas seorang Notaris dalam membuat suatu akta autentik wajib menyimpan minuta aktanya sebagai bagian dari Protokol Notaris.⁹⁹

Notaris dalam membuat suatu akta, akta otentik dapat kehilangan otentisitasnya apabila tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan syarat materil dan formil dalam pembuatannya. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1869 KUHPerdara yaitu “Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam

⁹⁹ Putra Arifaid, Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali, Jurnal IUS, Vol.5 No.3, (Desember 2017), hal 511

bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”. Menurut Pasal 1869 KUHPerdara ada tiga faktor yang membuat suatu akta otentik berubah kekuatan pembuktiannya dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan dan tidak diperlakukan sebagai akta otentik apabila yaitu:

1. Pejabat yang membuat akta otentik tersebut tidak berwenang
2. Pejabat yang membuat akta otentik tidak cakap
3. Karena akta otentik yang dibuat itu cacat bentuknya.

Selain dalam pasal 1869 KUHPerdara terdapat juga syarat lain yang apabila tidak dipenuhi dapat membuat kekuatan pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan. Adapun syarat-syarat dalam pembuatan akta otentik yang harus dipenuhi lainnya yaitu syarat formil dan materil. Adapun syarat formil pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:

1. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang
2. Dihadiri oleh para pihak
3. Kedua belah pihak dikenalkan kepada pejabat
4. Dihadiri oleh 2 orang saksi
5. Menyebut identitas notaris penghadap dan para saksi
6. Menyebut tempat dan waktu pembuatan akta
7. Notaris membacakan akta di hadapan penghadap dan saksi-saksi
8. Ditandatangani semua pihak
9. Penegasan pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan pada bagan

penutup

10. Kedudukan Notaris di daerah kabupaten atau kota;

Adapun syarat materil pembuatan akta otentik adalah:

1. Berisi keterangan kesepakatan para pihak
2. Isi keterangan mengenai perbuatan hukum
3. Pembuatan akta sengaja dibuat untuk pembuktian

Jika salah satu saja syarat tersebut tidak terpenuhi, akan mengakibatkan Akta Notaris yang bersangkutan cacat formil, dan akibatnya akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian sempurnanya, dan hanya menjadi akta di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak. Terhadap tindakan pelanggaran oleh seorang Notaris dalam hal pembuatan akta otentik yang menyebabkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut penggantian ganti rugi terhadap Notaris. Dalam hal suatu Akta Notaris dibatalkan oleh putusan hakim di pengadilan, maka hal ganti rugi terhadap Notaris hanya itu bisa dilakukan apabila ada pihak yang merasa dirugikan dan sepanjang kesalahan dalam akta Notaris itu merupakan kesalahan Notaris yang membuat. Namun dalam hal pembatalan Akta Notaris melalui putusan di pengadilan tidak merugikan para pihak maka Notaris tidak dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi walaupun kehilangan nama baik.¹⁰⁰

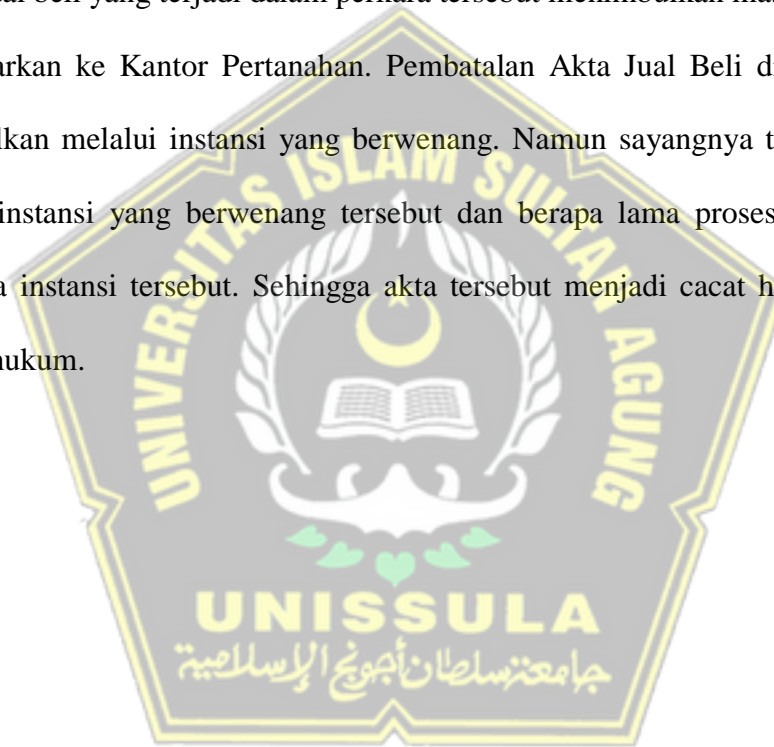
¹⁰⁰ Vivien Pomantow, Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdata, Lex Privatum, Vol.6 No.7 (September 2018), hal 93

Akta otentik yang mengandung keterangan palsu yaitu Notaris tidak dapat diberikan pertanggungjawaban secara hukum sebab Notaris hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Notaris hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut berikud menyesuaikan syarat-syarat formil dengan yang sebenarnya lalu menuangkannya ke dalam akta. Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Dan akta otentik tersebut akan menjadi bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap.

Kebatalan dan pembatalan akta yang dibuat Notaris ada beberapa jenis yaitu akta dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat subjektif, batal demi hukum bila tidak memenuhi syarat objektif, akta mempunyai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, akta dibatalkan oleh para pihak dan pembatalan dapat dilakukan atas dasar dibuktikannya dengan asas praduga sah yang mana akibat hukum yang timbul atas akta adalah akibat hukum dari akta otentik Notaris yang cacat hukum dalam pembuatannya ialah akta tersebut kehilangan keotentikannya, dan hal ini dimungkinkan dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dari pengadilan yang memeriksa, dan para pihak harus tunduk pada putusan tersebut. Penyelesaian terhadap hal yang demikian dengan cara melihat dan menghukum pihak yang menyebabkan akta tersebut cacat hukum dan kehilangan keotentitasannya, apabila dikarenakan tindakan Notaris, maka terhadap kerugian yang dialami para pihak dapat menuntut ganti rugi terhadap Notaris yang

bersangkutan, namun apabila disebabkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, maka kepada pihak-pihak itulah dibebankan tanggung jawab atas kerugian yang dialami sesuai dengan keputusan pengadilan.¹⁰¹

Perkara Nomor 681K/Pdt/2017 Notaris tidak mengindahkan kecermatan dalam pembuatan akta otentik dan menimbulkan kerugian pihak lain. Pembatalan akta jual beli yang terjadi dalam perkara tersebut menimbulkan masalah yaitu tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pembatalan Akta Jual Beli dilakukan karena dibatalkan melalui instansi yang berwenang. Namun sayangnya tidak disebutkan siapa instansi yang berwenang tersebut dan berapa lama proses pemberitahuan kepada instansi tersebut. Sehingga akta tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum.



¹⁰¹ Ibid, hal 95

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, terdapat kesimpulan antara lain:

1. Implikasi yuridis pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Pengganti, seperti pada kasus Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017 maka akta yang dibuatnya dapat mempunyai kekuatan akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Hal ini berkaitan dengan pembatalan Akta Jual Beli yang tidak didaftarkan yang berimplikasi menjadi cacat hukum. Sehingga Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum. PPAT Pengganti yang melakukan kelalaian dengan mengabaikan asas kecermatan dikenai sanksi administratif berupa pemberhentian sementara sampai kepada pemberhentian tetap.
2. Tanggung jawab PPAT Pengganti terhadap pembatalan akta jual beli yang mengabaikan asas kecermatan seperti pada kasus Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017 pembatalan akta jual beli yang terjadi karena kelalaian dari PPAT Pengganti. Pembatalan akta jual beli haruslah sesuai prosedur yang berlaku. Namun yang terjadi pembatalan akta jual beli menimbulkan masalah yang mana tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab dari PPAT Pengganti yang mengabaikan asas kecermatan dalam pembuatan akta yang dibuatnya meliputi tanggung jawab

secara perdata, tanggung jawab Notaris secara moral dalam pelanggaran kode etik Notaris, dan juga tanggung jawab PPAT secara administrasi atas akta yang dibuatnya.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis ingin mengajukan beberapa saran antara lain:

1. Sebaiknya, Notaris maupun Notaris Pengganti yang menjalankan tugas dan kewenangannya harus menerapkan asas kecermatan atau prinsip kehati-hatian, lebih teliti, dan memiliki itikad baik dalam pembuatan akta otentik serta mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan berlandaskan pada moral dan etika profesi Notaris agar Notaris tersebut terhindarkan dari kesalahan dalam pembuatan akta sehingga tidak menimbulkan sanksi maupun pembatalan terhadap akta yang telah dibuatnya tersebut.
2. Bagi Para pihak yang ingin melakukan perjanjian jual beli, hendaknya senantiasa membantu Notaris untuk mengutarakan hal yang sesungguhnya berlandaskan itikad baik dan kejujuran, agar angka tersebut sempurna sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga tidak merugikan pihak manapun.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta
- Asser-Anema dalam Tan Thong Kie, 1987, *Serba-Serbi Praktek Notariat*, Alumni, Bandung
- Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart
- H. Budi Untung, 2002, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung
- Habib Adjie, 2008, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*. PT Citra Aditya Bakti, Surabaya
- Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT Refika Aditama, Jakarta

- Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusamedia, Bandung
- Herlien Budiono, 2007, *Notaris dan Kode Etiknya, Upgrading dan Refreshing Course National Ikatan Notaris Indonesia*, Medan
- Johnny Ibrahim, 2006, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Penerbit Banyumedia, Malang
- Kartini Soedjendro, 2001, *Perjanjian Peraihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta
- Komar Andasasmita, 1983, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung
- Komariah, 2001, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang
- Liliana Tedjosaputro, 1994, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakkan Hukum Pidana*, Bigraf Pusblishing, Yogyakarta
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muhammad Adam, 1985, *Asal-Usul dan Sejarah Akta Notarial*, Sinar Baru, Bandung
- Muhammad, Abdulkadir, 2008, *Hukum Pengangkutan Niaga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung

- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Mulyoto, 2012, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta
- Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet.1, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Press, Jakarta
- NN, 2006, *Himpunan Etika Profesi Berbagai Kode etik Asosiasi di Indonesia*, Pustaka Yustisia Yogyakarta, 2006
- Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- R. Soegondo Notodisoerjono, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993
- R. Soeroso, 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- R. Subekti, 1995, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paranita, Jakarta, 1995
- R.M Suryodiningrat, 1996, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung
- R.Subekti, R.Tjitrosudibio, 1992, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Riduan Syahrani, 1998, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung

- Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Pertama FH UII Press, Yogyakarta
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian dan Jurimetri*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta
- Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung
- Soekidjo Notoatmodjo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta
- Subekti R, 2009, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta
- Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan Keduapuluh, PT. Intermedia, Jakarta
- Subekti, R, dan R. 2003, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Pradnya Paramita, Jakarta

- Subekti,R,Tjitosudibio, 1994, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bogor, Politeia
- Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Acara Perdata*, Edisi Ketiga, Cet. Pertama, Liberty, Yogyakarta
- Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1971
- Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung, Alfabeta
- Titik Triwulan, Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta
- Veegens-Oppenheim-Polak dalam Tan Thong Kie, *Serba-Serbi Praktek Notariat*, Alumni, Bandung, 1987
- Wirjono Projodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung

B. Jurnal/Karya Tulis Ilmiah

- Anang Ade Irawan, (2018), “Pertanggungjawaban Ahli Waris Notaris sebagai Pejabat Umum atas Akta Notaris yang Menimbulkan Kerugian Para Pihak”, *Jurnal Lentera Hukum*, Vol. 5, Issue 2
- Anita Sofiana, Akhmad Khisni, (2017), “Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan

- Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 1, March 2017 : 65-70, Unissula, Semarang
- Arifaid, Putra, (2017), “Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali”, *Jurnal IUS*, 5(3) 511
- Christin Sasauw, “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 3, No. 1, 2015, hlm. 100
- Chuasanga A, Ong Argo Victoria, (2019), “Legal Principles Under Criminal Law in Indonesia and Thailand”, *Jurnal Daulat Hukum*, Vol. 2, No. 1, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/4218>
- Deen, Thaufiq, Ong Argo Victoria, Sumain, (2018), “Public Notary Services In Malaysia”, *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 4, 1017-1026. Retrieved from <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/4135>
- Dyah Yualianti, Elina dan Tunggul Anshari, (2019), Pertanggung Jawaban Hukum Bgi Notaris Dalam Membuat Akta Otentik Berdasarkan Perspektif Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*. 6(1) (2019), 47
- Herlien Budiono, 2004, Artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” *Majalah Renvoi*, Edisi Tahun I, No. 10, hlm. 57
- Ong Argo Victoria, Ade Riusma Ariyana, Devina Arifani, (2020), “Code of Ethics and Position of Notary in Indonesia”, *Sultan Agung Notary Law*

Review, 2 (4), 397-407, <http://lppmunissula.com/jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/13536>

Pomantow , Vivien. (2018). Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdata, *Lex Privatum*. 6(7), 93

Yaya Kareng, Ong Argo Victoria, R.Juli Moertiyono, (2019), “How Notary's Service in Thailand”, *Sultan Agung Notary Law Review*, 1 (1), 46-56, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/4435>

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

D. Putusan

Putusan Nomor 681 K/Pdt/2017

E. Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Pembatalan”, dalam <https://kbbi.lektur.id/pembatalan>

Kompasiana, *Mengenal Arti Kata Tanggung Jawab*, <http://www.kompasiana.com/nopalmtq/mengenal-arti-kata-tanggung-jawab5529e68b6ea8342572552d24>

Sonny Pungus, *Teori Pertanggungjawaban*, <http://sonny-tobelo.blogspot.com/2010/12/teori-pertanggungjawaban.html>

Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustavradbruch-dan.html>

