

**KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN JUAL-BELI SECARA  
ELEKTRONIK DENGAN MENGGUNAKAN UNDANG-  
UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2009 TENTANG PELAYANAN  
PUBLIK**

**TESIS**



Oleh:

**RAGIL RIDHO DEWANTO**

NIM : MKN03XI8618

ProgramStudi : Magister Kenotariatan

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

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN JUAL-BELI SECARA  
ELEKTRONIK DENGAN MENGGUNAKAN UNDANG-  
UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2009 TENTANG PELAYANAN  
PUBLIK**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan  
guna mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan**



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

**2022**

**KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN JUAL-BELI SECARA  
ELEKTRONIK DENGAN MENGGUNAKAN UNDANG-  
UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2009 TENTANG PELAYANAN  
PUBLIK**

TESIS

Oleh:

**RAGIL RIDHO DEWANTO**

NIM : MKN03XI8618

Program Studi : Magister Kenotariatan

Pembimbing Tanggal,



**Dr. Hj. Setyawati, SH., M. Hum**

**NIDK : 8808823420**

Mengetahui,  
Ketua Program Magister Kenotariatan



**Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH.**

**NIDN. 06-2004-6701**

**KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN JUAL-BELI SECARA  
ELEKTRONIK DENGAN MENGGUNAKAN UNDANG-  
UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2009 TENTANG PELAYANAN  
PUBLIK**

**TESIS**

Oleh:

**RAGIL RIDHO DEWANTO**

NIM

: MKN03XI8618

Program Studi

: Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji Pada Tanggal  
2022

: **11 Februari**

Dandinyatakan

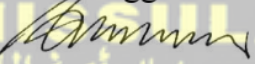
: **LULUS.**

Tim Penguji Ketua



**Dr. Arpangi, S.H., M.H.**  
NIDN : 0611066805 Anggota

Anggota



**Dr. Hj. Setvawati, SH., M.Hum**  
NIDK : 8808823420

Anggota

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

NIDK: 8905100020

Mengetahui

Ketua Program Magister Kenotariatan



**Dr. Jawade Hafidz, SH., MH.**

NIDN. 06-2004-6701

## SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **RAGIL RIDHO DEWANTO,SH.**  
NIM :MKN03X18618  
ProgramStudi : MagisterKenotariatan  
Alamat : Dsn.Demakan RT 004/RW 011, Banyubiru,  
Kab.Semarang  
No HP/Email : 0812.2546.9154 /[ragilridhodewanto@gmail.com](mailto:ragilridhodewanto@gmail.com)

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul : **Keabsahan Akta Perjanjian Jual-Beli Secara Elektronik dengan Menggunakan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.**

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

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti 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,  
Yang menyatakan



**RAGIL RIDHO DEWANTO, SH.**  
NIM : MKN03X18618

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **RAGIL RIDHO DEWANTO,SH.**

NIM : MKN.03X18618

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis dengan judul ” **Keabsahan Akta Perjanjian Jual-Beli Secara Elektronik dengan Menggunakan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik**” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain, ketipan pendapat dan tulisan orang lain yang di tunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatantersebut.

Semarang,  
Yang menyatakan



**RAGIL RIDHO DEWANTO, SH.**

NIM : MKN03X18618

## ***Motto***

***“Barang siapa menelusuri jalan untuk mencari ilmu padanya, Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga”***

***Hadist Riwayat Muslim***

*“Jika seseorang meninggal dunia, maka terputuslah amalannya kecuali tiga perkara (yaitu): sedekah jariyah, ilmu yang dimanfaatkan, atau doa anak yang soleh”*

*Hadist Riwayat Muslim no : 1631*



## ABSTRAK

Salah satu perubahan besar akibat adanya kemajuan teknologi informasi adalah dalam bidang hukum dan ekonomi. Perkembangan teknologi informasi secara signifikan telah mengubah sistem ekonomi konvensional menjadi sistem ekonomi digital dalam memberikan pelayanan publik khususnya dibidang kenotariatan. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui kewenangan, peran Notaris dalam pembuatan Akta perjanjian jual-beli secara elektronik dengan menggunakan Undang-Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik dan untuk mengetahui kendala dan solusi dalam hal melakukan perbuatan Akta Notaris secara elektronik. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Yuridis- Normatif, spesifikasi dalam penelitian ini bersifat deskriptif analisis, data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, menggunakan pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan studilapangan, analisis data secara kualitatif, permasalahan dianalisis dengan teori kepastian hukum , dan keadilan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Peran Notaris sangat penting dalam pembuatan Akta Notaris yang dituangkan dalam bentuk data elektronik pada sistem elektronik. Dengan diberlakukan Sistem Elektronik dalam pelayanan publik atas Akta Notaris akan memberi dampak positif untuk para pihak yang terlibat. Contoh Akta Perjanjian Jual-Beli yang dituangkan dalam bentuk data elektronik akan mempermudah para pihak dalam mengakses dan menyimpan, serta lebih efektif dan efisien penggunaannya apabila sewaktu-waktu dibuka kembali, dan terintegrasi dengan sistem hukum online, sehingga mengurangi efek penyimpangan yang kemungkinan akan terjadi. Hal tersebut juga dapat mempermudah pelayanan publik oleh Notaris karena ketersediaan data yang mudah dan cepat diakses. Belum adanya Undang-Undang yang mengatur mengenai *cyber Notary* di Indonesia seperti di Negara maju menjadi kendala bagi Notaris untuk selangkah lebih maju demi menciptakan Pelayanan Publik yang baik, efektif, efisien, dan aman.

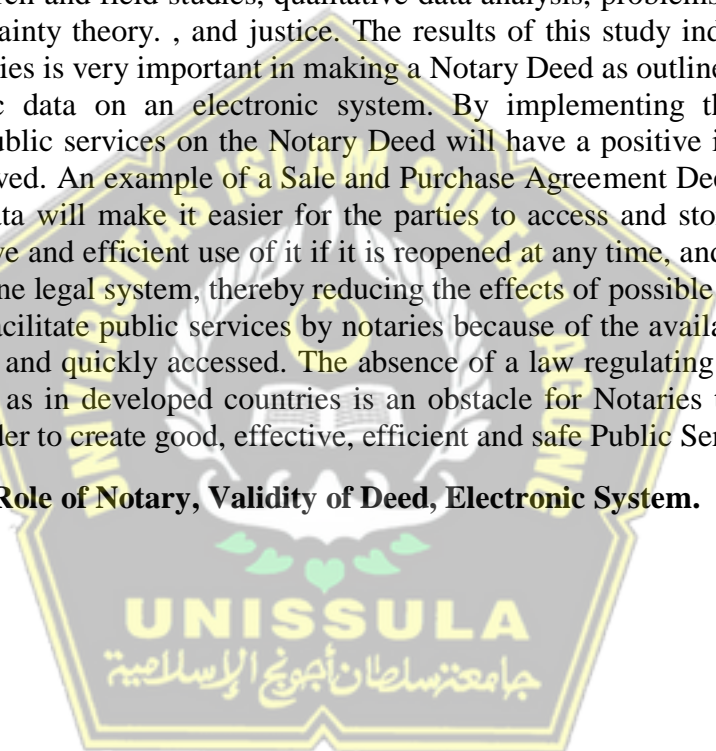
**Kata Kunci : Peran Notaris, Keabsahan Akta, Sistem Elektronik.**



## ABSTRACT

One of the major changes due to advances in information technology is in the field of law and economics. The development of information technology has significantly changed the conventional economic system into a digital economy system in providing public services, especially in the field of notary. The purpose of this study is to determine the authority, the role of the Notary in making electronic sale and purchase agreement Deeds using Law Number 25 of 2009 concerning Public Services and to find out the obstacles and solutions in conducting the Notary Deed electronically. The method used in this research is the Juridical-Normative method, the specification in this research is descriptive analysis, the data used are primary data and secondary data, data collection uses library research and field studies, qualitative data analysis, problems are analyzed by legal certainty theory. , and justice. The results of this study indicate that the role of Notaries is very important in making a Notary Deed as outlined in the form of electronic data on an electronic system. By implementing the Electronic System in public services on the Notary Deed will have a positive impact on the parties involved. An example of a Sale and Purchase Agreement Deed set forth in electronic data will make it easier for the parties to access and store, as well as more effective and efficient use of it if it is reopened at any time, and is integrated with the online legal system, thereby reducing the effects of possible irregularities. It can also facilitate public services by notaries because of the availability of data that is easily and quickly accessed. The absence of a law regulating cyber Notary in Indonesia as in developed countries is an obstacle for Notaries to take a step further in order to create good, effective, efficient and safe Public Services.

**Keywords: Role of Notary, Validity of Deed, Electronic System.**



## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **“Keabsahan Akta Perjanjian Jual-Beli Secara Elektronik dengan Menggunakan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik”**

Bahwa penulisan tesis ini di maksudkan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Ucapan terima kasih kami sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penulisan tesis ini serta semua pihak Akademis Universitas Sultan Agung Semarang :

1. Bapak Ir. H. Prabowo Setiyawan, MT., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H, M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum Selaku pembimbing yang telah menuntun serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajarpemulis.
6. Bapak dan Ibu staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang
7. Orang Tua tercinta (Alm) Bapak Maryoto, SM dan (Almh) Ibu Sumarmi yang telah menjadi semangat dan motivasi kepada penulis sehingga dapat terselesaikannya penulisan tesis ini. Kakak-kakak ku tercinta Agus Maryanto, Umi Achademi, A.md yang telah memberikan perhatian, doa dan kasih sayang dalam menuntut ilmu hingga lulus kuliah. Istriku Agsita Putri Febriana, S.H., M.Kn tersayang yang selalu mendukung dan menemaniku.
8. Teman-teman Angkatan XI (sebelas) terima kasih atas kebersamaannya dalam suka maupun duka.
9. Bapak Supriyadi, S.H., yang telah berkenan memberikan informasi dan edukasi kepada Penulis.
10. Ibu Bety Kristiyani, S.H., M. Kn yang telah berkenan memberikan pengalaman dan ilmu yang bermanfaat untuk Penulis.

Semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan, kritik serta saran yang bermanfaat kami harapkan demi perbaikan penulisan tesis ini,

Semarang, 29 Januari 2022.

RAGIL RIDHO DEWANTO,SH

## DAFTAR ISI

Halaman

HALAMANSAMPUL .....	i
HALAMANJUDUL.....	ii
HALAMANPERSETUJUANPEMBIMBING .....	iii
HALAMANPENGESEAHAN.....	iv
PERNYATAANKEASLIANTESIS .....	v
PERNYATAANPUBLIKASI ILMIAH .....	vi
MOTTO DAN HALAMANPERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT.....	ix
KATAPENGANTAR .....	x
DAFTARISI.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Penelitian.....	3
D. Manfaat Peneitian.....	4
E. Kerangka Konseptual .....	4
F. Kerangka Teori.....	6
G. Konsep Berpikir/Alur Pikir .....	30
H. Metode Penelitian.....	32
I. Sistematika Penulisan.....	35
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan tentang Notaris .....	36
1. Pengertian Notaris.....	36
2. Tugas Notaris .....	37
3. Kewajiban Notaris .....	38
4. Larangan Jabatan Notaris .....	40
5. Kode Etik Notaris.....	41
B. Tinjauan tentang Akta Notaris .....	42
1. Pengertian Akta Notaris .....	42
2. Macam-Macam Akta Notaris .....	44

3. Bentuk dan Sifat Akta Notaris .....	45
C. Tinjauan tentang Akta Jual-beli .....	47
1. Pengertian Akta Jual-Beli .....	47
2. Macam-Macam Penyerahan Jual-Beli .....	47
3. Jual-Beli Menurut Islam .....	49
D. Tinjauan tentang Pelayanan Publik .....	49
1. Pengertian Pelayanan Publik .....	49
2. Asas-Asas Pelayanan Publik .....	50
3. Macam-Macam Pelayanan Publik .....	50
E. Tinjauan tentang Keabsahan .....	51
1. Pengertian Pelayanan Publik .....	51
2. Pengertian Kepastian Hukum .....	51
F. Tinjauan tentang Perjanjian .....	54
1. Pengertian Perjanjian .....	55
2. Syarat Sah Perjanjian .....	55
G. Tinjauan tentang Elektronik .....	58
1. Pengertian Elektronik .....	58
2. Informasi Elektronik .....	58
3. Dokumen Elektronik .....	58
4. Transaksi Elektronik .....	59
5. Sertifikasi Elektronik .....	60

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Jual-Beli Secara Elektronik dengan Menggunakan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik .....	63
B. Kendala dan Solusi Dalam Hal Melakukan Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik .....	83

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	91

### **DAFTAR PUSTAKA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu perubahan besar akibat adanya kemajuan teknologi informasi adalah dalam bidang hukum dan ekonomi. Perkembangan teknologi informasi secara signifikan telah mengubah sistem ekonomi konvensional menjadi sistem ekonomi digital dalam memberikan pelayanan publik khususnya dibidang kenotariatan. Sistem digital ini memungkinkan pelaku usaha melakukan suatu transaksi secara elektronik karena menawarkan kemudahan, kecepatan, dan efisiensi. Oleh karena itu, tidak hanya di Negara-negara maju bahkan di Indonesia mulai menggunakan sistem transaksi elektronik memanfaatkan media elektronik dan internet yang berbasis *E-Commerce*, *E-Business*, dan lain sebagainya yang berkembang di masyarakat. Saat ini dunia perbankan sekalipun juga banyak yang memanfaatkan sarana elektronik tersebut, untuk memberikan kemudahan pelayanan kepada nasabahnya, seperti contohnya *E-Banking*.

Perkembangan yang begitu pesat ini ternyata tidak diimbangi dengan perkembangan dalam bidang hukum di Indonesia. Berbagai kemajuan teknologi tersebut kemudian diantisipasi dengan munculnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang kemudian diubah menjadi Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut UU ITE) termasuk juga dengan

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Berbicara mengenai keabsahan transaksi yang dilakukan secara elektronik termasuk pemberian pelayanan publik kepada masyarakat, mendasarkan pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) yang menyatakan bahwa sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yakni:

1. Ada kesepakatan;
2. Cakap hukum;
3. Objek yang dijanjikan; dan
4. Sebab yang halal.

Berdasarkan ketentuan tersebut sebenarnya tidak dipermasalahkan mengenai media yang digunakan dalam transaksi. Oleh karena itu, dapat dilakukan dengan cara konvensional, yaitu bertatap muka secara langsung dan melalui media elektronik. Asas kebebasan berkontrak yang dianut KUH Perdata dimana para pihak bebas menentukan dan membuat suatu perjanjian atau perikatan yang dilakukan dengan itikad bai, terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Satu lagi permasalahan yang muncul dalam bertransaksi secara elektronik, yaitu peran Notaris dalam membuat Akta perjanjian berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Disamping itu Notaris juga harus bias melakukan perbuatan Akta yang didasarkan pada sarana elektronik yang menggunakan UU ITE, selain mudah dan praktis yaitu karena tidak mempunyai waktu cukup dan jarak yang terlalu

jauh untuk dating bertatap muka secara langsung. Sehingga, data-data yang diperlukan secara penandatanganan transaksi tersebut juga dilakukan dengan menggunakan media elektronik, yaitu berupa tanda tangan elektronik. Peran Notaris disini sangat penting dalam hal memberikan pelayanan publik kepada masyarakat yang akan melakukan transaksi dengan menggunakan sarana elektronik. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji, untuk itu penulis mengajukan judul tesis yaitu: **“KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN JUAL-BELI SECARA ELEKTRONIK DENGAN MENGGUNAKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2009 TENTANG PELAYANAN PUBLIK”**

#### **B. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana peran Notaris dalam pembuatan Akta perjanjian jual-beli dengan menggunakan Undang-Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik?
2. Apa kendala dan solusi dalam hal melakukan perbuatan Akta Notaris secara elektronik?

#### **C. Tujuan Penelitian**

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



1. Untuk mengetahui kewenangan, peran Notaris dalam pembuatan Akta perjanjian jual-beli secara elektronik dengan menggunakan Undang-Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.
2. Untuk mengetahui kendala dan solusi dalam hal melakukan pembuatan Akta Notaris secara elektronik.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis diharapkan dapat memberikan manfaat pengembangan pengetahuan ilmu hukum, khususnya bagi para Notaris dan calon Notaris. Memberikan informasi yang bermanfaat, baik berupa masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan berkenaan dengan kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta di era digital dan perkembangan teknologi.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu pandangan baik secara langsung maupun tidak langsung bagi seluruh masyarakat yang membutuhkan suatu informasi hukum dan atau pihak-pihak terkait dalam penyelesaian permasalahan berkaitan dengan jual-beli secara elektronik.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah pembahasan yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan cerita dari suatu kerangka berfikir, yaitu disebut dengan definisi operasional.<sup>1</sup> Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka

---

<sup>1</sup>Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Gofindo, h. 307.

berfikir guna dasar sebagai suatu penelitian.<sup>2</sup> Adapun konsep-konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Keabsahan berasal dari kata dasar abash yang artinya sifat yang sah, kata sah artinya berlaku atau dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku;
2. Akta Notaris adalah Akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata acara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ;
3. Perjanjian adalah perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih;
4. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah diperjanjikan;
5. Elektronik adalah alat yang dibuat berdasarkan prinsip elektronika serta hal atau benda yang menggunakan alat tersebut;
6. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang; dan
7. Pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemulihan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga Negara dan penduduk atas barang dan jasa,

---

<sup>2</sup>Soejono Soekamto dan Sri Mamudi, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Gofindo Persada, h. 7.

dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

Dalam membrikan pelayanan publik, Notaris wajib memperhatikan asas keadilan yang dituangkan dalam ayat Al-Qur'an berikut ini:

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا - ٥٨ ﴾

*Sesungguhnya Allah menyuruh kamu untuk menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sesungguhnya Allah sebaik-baik yang memberi pelajaran kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat. – (Q.S An-Nisa:58).*

## F. Kerangka Teoritis

### 1. Keabsahan

Keabsahan berasal dari kata dasar absah yang artinya sifat yang sah, kata sah artinya berlaku atau dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Keabsahan menjadi dasar untuk memperoleh kepastian hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan.<sup>3</sup> Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntunan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu

---

<sup>3</sup>Cst Kansil, Christine S.t Kansil, Engelién R,Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Jala Permata Aksara, h. 385.

termasuk paham hukum itu sendiri (*den begriff des rechts*).<sup>4</sup> Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>5</sup> Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ubi jus nullum* (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum).<sup>6</sup>

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>7</sup>

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis, namun Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh, untuk itu ia mendefinisikan kepastian

---

<sup>4</sup>Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006, h. 79-80.

<sup>5</sup>Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2010, h. 24.

<sup>6</sup>*Ibid.* h.82.

<sup>7</sup>L.J Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006, h. 82-83.

hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) Negara;
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>8</sup>

Hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana *social disorganization* atau kekacauan sosial.

Kepastian hukum adalah “*sichereit des rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa

---

<sup>8</sup>Jan Michiel Otto terjemahan Tristan Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006, h. 85.

ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>9</sup>

Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum memang sama sekali tak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (*subsumsi otomatis*), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai kepastian, maka seperti dikatakan Radbruch, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit rechts*).<sup>10</sup>

## 2. Akta Notaris

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris menurut Pasal 1870 KUH Perdata dan HIR Pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan.

Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dan HIR 165, Akta Notaris

---

<sup>9</sup>M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHUP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, h. 76.

<sup>10</sup>Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta, UKI Press, 2016, h. 135-136.

merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting. Akta-Akta yang dibuat oleh Notaris antara lain:<sup>11</sup>

- a. Pendirian perseroan terbatas (PT), perubahan juga risalah rapat umum pemegang saham;
  - b. Akta fidusia;
  - c. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT);
  - d. Pendirian yayasan, perubahan anggaran dasar yayasan;
  - e. Pendirian badan usaha – badan usaha lainnya;
  - f. Kuasa untuk menjual;
  - g. Perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual-beli;
  - h. Keterangan hak waris;
  - i. Wasiat;
  - j. Pendirian CV termasuk perubahannya;
  - k. Pengakuan utang, perjanjian kredit dan pemberian hak tanggungan perjanjian kerjasama, kontrak kerja; dan
  - l. Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain.
3. Macam-macam Akta Notaris

Pasal 1 angka 7 UUJN ( Undang – undang Jabatan Notaris) menyebutkan pengertian Akta Notaris adalah Akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan didalam Undang-undang ini. Berdasarkan pengertian tersebut

---

<sup>11</sup><http://www.birojasapembuatanpt.com/2014/09/pengertian-Akta-Notaris.html> diakses pada tanggal 20 September 2017 pukul 22.10 WIB.

dapat dikatakan bahwa penggolongan Akta autentik terbagi menjadi beberapa macam yaitu :

- a. Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum disebut juga Akta *Relaas Acten*, yaitu Akta yang berisikan berupa uraian Notaris yang dilihat, disaksikan, dan dibuat Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan kedalam bentuk Akta Notaris. Kebenaran Akta ini tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa Akta itu palsu. Contohnya Notaris menyaksikan undian, atau berita acara yang harus disaksikan langsung oleh Notaris guna dasar dalam pembuatan Akta;
- b. Akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat umum disebut juga Akta *Partij Acten* atau Akta para pihak, yaitu Akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat Akta itu, yang kebenaran isi Akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan Akta tersebut atau Akta yang dibuat oleh Notaris sebagaimana yang diatur oleh Undang-undang dan berdasarkan kehendak para pihak contohnya Akta Fidusia, Akta Perseroan Terbatas, Akta Yayasan, dan lain sebagainya.<sup>12</sup>

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa agar suatu Akta mempunyai kekuatan autentisitas, maka harus memenuhi

---

<sup>12</sup>Materi kuliah Dr. H. Habib Adjie, SH., M.Hum. pada hari Sabtu, 17 September 2016



beberapa syarat yaitu sebagai berikut:

1. Aktanya itu harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum; dan
2. Aktanya harus dibuat didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dan Pejabat Umum itu harus mempunyai kewenangan untuk membuat Akta tersebut.

Contoh dari Akta autentik adalah Akta Notaris, Vonis, Surat Berita Acara Sidang, Proses Sidang, Proses Verbal Penyitaan, Surat Perkawinan, Kelahiran, Kematian dan sebagainya.

Adapun bentuk dan sifat Akta Notaris diatur dalam Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris diatur dalam Pasal 38 ayat (1) UUIJN bahwa setiap Akta Notaris terdiri atas:

- a. Awal Akta atau Kepala Akta;
- b. Badan Akta; dan
- c. Akhir atau Penutup Akta.

Pasal 38 ayat (2) UUIJN bahwa awal Akta atau kepala Akta memuat:

- a. Judul Akta;
- b. Nomor Akta;
- c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Pasal 38 ayat (3) UUIJN bahwa badan Akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Pasal 38 ayat (4) UUJN bahwa akhir atau penutup Akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i dan Pasal 16 ayat (7);
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

#### 4. Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara 2 (dua) orang atau lebih yang disebut perikatan yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan.

Ada beberapa azas yang dapat ditemukan dalam hukum perjanjian, namun ada 2 (dua) diantaranya yang merupakan azas terpenting dan karenanya perlu untuk diketahui, yaitu:

- a. Azas Konsensualitas, yaitu bahwa suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Azas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat –syarat sah nya perjanjian;
- b. Azas Kebebasan Berkontrak, yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Azas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan, untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan; dan
- 2) Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.

Mengenai kecakapan Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh Undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni:

- a. Orang yang belum dewasa, mengenai kedewasaan Undang-undang menentukan sebagai berikut:
    - i. Menurut Pasal 330 KUH Perdata: Kecakapan diukur bila para pihak yang membuat perjanjian telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau kurang dari 21 (dua puluh satu) tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya; dan
    - ii. Menurut Pasal 7 Undang-undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Undang-undang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan): Kecakapan bagi pria dan wanita adalah bila telah mencapai umur 19 (Sembilan belas) tahun.
  - b. Mereka yang berada dibawah pengampuan;
  - c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang (dengan berlakunya UU Perkawinan ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi);
  - d. Semua orang yang dilarang oleh Undang-undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tersebut.
- 3) Mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah perjanjian tersebut harus mengenai suatu objek tertentu.

- 4) Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban

Syarat nomor 1 (satu) dan nomor 2 (dua) disebut dengan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat nomor 3 (tiga) dan nomor 4 (empat) disebut syarat objektif, karena mengenai objek dari suatu perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian selama tidak dibatalkan (oleh Hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Sedangkan apabila syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

## 5. Jual-Beli

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, Jual beli adalah suatu Perjanjiandengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkansuatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telahdiperjanjikan. Kemudian Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkanbahwa, Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah

pihak padasaat telah tercapai kata sepakat mengenai benda dan harganya meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar (asaskonsensuil/konsensus), namundengan terjadinya jual beli ini saja, hak atas benda beralih dari penjual kepada pembeli. Agar hak atas benda beralih dari penjual kepada pembeli, maka harus dilakukan penyerahan secara yuridis (*juridisch levering*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdata disebutkan, hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.

Penyerahan yang dimaksud, yaitu:

- a) Penyerahan barang - barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang- barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan bilabarang barang yang harus diserahkan, dengan alasan lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya (Pasal 612 KUHPerdata);
- b) Penyerahan piutang piutang atas nama dan barang - barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta autentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak - hak atas barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat Surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya, penyerahan surat utang atas perintah

dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu (Pasal 613KUHPerdata);<sup>13</sup>

c) Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman Akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 (Pasal 616 KUHPerdata). Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam 3 Pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan Salinan Autentik yang lengkap dari Akta tersebut atau Surat Keputusan Hakim ke Kantor Penyimpan Hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada dan dengan Mendaftarkan Salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga Salinan Autentik yang kedua atau Petikan dari Akta atau Keputusan Hakim, agar Penyimpan Hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan (Pasal 620KUHPerdata).

## 6. Pelayanan Publik

Pelayanan publik merupakan Kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan bagi setiap warga Negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh Penyelenggara Pelayanan Publik.

---

<sup>13</sup>Penjelasan Penulis:

Endosemen Surat yaitu suatu cara penyerahan menurut hukum kepada orang lain yang berkaitan beralihnya hak milik atas surat tersebut.

Pelayanan Publik berasaskan pada kepentingan umum, adanya kepastian Hukum, adanya Kesamaan hak adanya Keseimbangan hak dan Kewajiban, Keprofesionalan, Partisipatif, persamaan dalam perlakuan/tidak diskriminatif, keterbukaan, akuntabilitas, fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan, ketepatan waktu dan kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dan bertujuan agar batasan dan hubungan yang jelas tentang hak, tanggung jawab, Kewajiban, dan Kewenangan seluruh Pihak yang terkait dengan Penyelenggaraan Pelayanan Publik, menjalankan Sistem Penyelenggaraan Pelayanan Publik yang layak sesuai dengan Asas-asas umum pemerintahan dan Korporasi yang baik dalam Penyelenggaraan Pelayanan Publik sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan memberikan perlindungan dan Kepastian Hukum bagi masyarakat dalam mendapatkan Penyelenggaraan Pelayanan Publik.

Dalam Perundang-undangan pelayanan publik ini meliputi pelayanan barang publik dan jasa publik serta pelayanan administratif yaitu pendidikan, pengajaran, pekerjaan dan usaha, tempat tinggal, komunikasi dan informasi, lingkungan hidup, kesehatan, jaminan sosial, energi, perbankan, perhubungan, sumber daya alam, pariwisata.

## 7. Elektronik

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Elektronik adalah Alat yang dibuat berdasarkan Prinsip Elektronika serta hal atau benda



yang menggunakan alat tersebut. Dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik ada beberapa istilah yang akan Penulis paparkan dalam tulisan ini, yaitu:

a. Informasi elektronik

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, 'informasi adalah keterangan, pernyataan, gagasan, dan tanda-tanda yang mengandung nilai, makna, dan pesan, baik kata, fakta, maupun penjelasan yang dapat dilihat, didengar, dan dibaca yang disajikan dalam berbagai kemasan dan format sesuai dengan perkembangan teknologi dan secara Elektronik maupun Non-elektronik. Berdasarkan UU ITE, Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan Data Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, Electronic Data Interchange (EDI), Surat Elektronik (Electronic Mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

b. Dokumen Elektronik

Dokumen adalah data, rekaman, atau informasi yang dapat dilihat, dibaca, dan/atau didengar yang dapat dikeluarkan dengan atau tanpa bantuan suatu sarana, baik yang tertuang di atas kertas atau

benda fisik apapun selain kertas maupun yang terekam secara elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, atau gambar, peta, rancangan, foto, atau sejenisnya, dan huruf, tanda, angka, simbol, atau perforasi yang memiliki makna atau dapat dipahami oleh orang yang mampu membaca atau memahaminya. Dokumen Elektronik dalam UU ITE dimaknai sebagai setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya;

c. Transaksi elektronik

Jika disebut transaksi, berarti ada kegiatan dua pihak yang menimbulkan hak dan/atau kewajiban atau menyebabkan timbulnya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Jika kegiatan itu dilakukan melalui saluran elektronik maka bisa disebut sebagai transaksi elektronik. Misalnya, memesan tiket pesawat atau hotel secara elektronik. UU ITE mengartikan transaksi elektronik sebagai Perbuatan Hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik

lainnya. Definisi yang sama juga ditemukan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. (Baca juga: Korban Minta Pelaku Pencurian Transaksi Elektronik Dijerat Pasal Khusus);

d. Sertifikat Elektronik

Sertifikat Elektronik adalah Sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status Subjek Hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.

e. Tanda Tangan Elektronik

Menurut UU ITE, tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat Verifikasi dan Autentikasi;

f. Kontrak Elektronik

Dalam Konsep Hukum di Indonesia, kontrak selalu dihubungkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Pasal ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat suatu perikatan, termasuk dalam bentuk Kontrak Elektronik. Yang penting, syarat sah kontrak sesuai Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi. Elektronik Pada dasarnya hanya media untuk menyelenggarakan kontrak antara dua pihak atau lebih. Dalam UU ITE baru kontrak elektronik diartikan sebagai perjanjian para pihak yang dibuat melalui

Sistem Elektronik. Jika dibaca lebih lanjut UU ITE dan PP No. 82 Tahun 2012 akan tampak adanya persyaratan keandalan, keamanan, dan perlindungan data dalam hal transaksi elektronik itu berkaitan dengan kepentingan publik.

#### 8. Notaris

Notaris menurut pengertian Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Notaris menurut pengertian Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian 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.<sup>14</sup> Pada masa V.O.C tugas Notaris pertama itu sebagaimana diperincikan dalam Surat Keputusan yang bersangkutan ialah melayani/meladeni dan melakukan semua *libel "smaadschrift"* (Lat libelus buku/surat selebaran/ pamflet), Surat Wasiat dibawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, Akta Kontrak Perdagangan, Perjanjian Kawin, Surat Wasiat (*testament*) dan Akta-akta lainnya dan ketentuan-

---

<sup>14</sup>Adjie, Dr Habib., 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Bandung, PT Refika Aditama. Halaman 243

kentu yang perlu dari kotapraja dan sebagainya.<sup>15</sup>

Sedangkan para Ahli Hukum berpendapat Notaris adalah Pejabat Umum yang dapat membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, Perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu Peraturan Umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu Akta Autentik, 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.<sup>16</sup>

Notaris merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, Perjanjian, dan ketetapan 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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diganti Undang-undang Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang meliputi:

a) Tugas Notaris

---

<sup>15</sup>Andasmita, Komar, 1984. Notaris I, Sumur Bandung, halaman 37

<sup>16</sup><http://www.landasan-teori.com/2015/10/pengertian-Notaris-definisi-syarat.html>, diakses pada tanggal 20 September 2017, pukul 22.01 WIB

- 1) Membukukan Surat-surat di Bawah Tangan dengan mendaftarkan dalam Buku Khusus (waarmerking);
- 2) Membuat Kopi dari Asli Surat dibawah tangan berupa salinanyang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 3) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir);
- 4) Memberikan Penyuluhan Hukum sehubungan dengan Pembuatan Akta;
- 5) Membuat Risalah Lelang;
- 6) Membetulkan Akta yang berhubungan dengan Pertanahan; dan
- 7) Membuat akta kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani, dengan membuat Berita Acara (BA) dan memberikan catatan tanggal tersebut pada minuta Akta Asli yang menyebutkan tanggal dan Nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan kepada pihak (Pasal 51 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris) bahwa Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani.<sup>17</sup>

- b) Kewajiban Notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris (Pasal 16 ayat (1) dan (2)) adalah sebagai berikut:

---

<sup>17</sup>Adjie, Habib., 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Bandung, PT Refika Aditama. Halaman 287

- 1) Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait grosse Akta, Salinan Akta dan Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- 2) Wajib memberikan dalam perbuatan hukum;
- 3) Membuat Akta dalam-bentuk minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris, dan Notaris menjamin kebenarannya, Notaris tidak wajib menyimpan Minuta Akta apabila Akta dibuat dalam bentuk Akta Originali;
- 4) Mengeluarkan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN), kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 5) Kewajiban merahasiakan yaitu merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan Akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait;
- 6) Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi 1 (satu) buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku, hal ini dimaksudkan bahwa pada Dokumen-dokumen resmi bersifat Autentik tersebut memerlukan pengamanan baik terhadap Aktanya sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab;

- 7) Membuat daftar dan Akta Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
  - 8) Membuat Daftar Akta yang berkenaan dengan Wasiat menuruturutan waktu pembuatan Akta setiap bulan dan mengirimkan Daftar Akta yang dimaksud atau Daftar Akta Nihil ke Daftar Pusat Wasiat Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia paling lambat tanggal 5 (lima) tiap bulannya dan melaporkan ke Majelis Pengawas Daerah selambat-lambatnya tanggal 15 (lima belas) tiap bulannya;
  - 9) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman Daftar Wasiat pada setiap akhir bulan;
  - 10) Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Indonesia dan pada ruang yang melingkarnya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
  - 11) Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 (dua) orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, Notaris dan para saksi; dan
  - 12) Menerima Magang Calon Notaris;
- c) Larangan Jabatan Notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 17 ayat (1) huruf a-i adalah sebagai berikut:
1. Menjalankan Jabatan di Luar Wilayah jabatannya; Meninggalkan Wilayah Jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;



2. Merangkap sebagai Pegawai Negeri;
  3. Merangkap sebagai Pejabat Negara;
  4. Merangkap sebagai Advokat;
  5. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai BUMN, BUMD, atau Badan Usaha Swasta;
  6. Merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar Wilayah Jabatan Notaris;
  7. Menjadi Notaris Pengganti; dan
  8. Melakukan profesi lain yang bertentangan dengan Norma Agama, Kesusilaan atau Keputusan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.
- d) Kode Etik Notaris

Setiap Notaris yang diangkat harus mengucapkan sumpah yang salah satu isinya adalah "bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan Kode Etik Profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris" (Pasal 4 ayat (2) UUJN). Artinya, Kode Etik Profesi Notaris merupakan pedoman sikap dan tingkah laku jabatan Notaris. Kode Etik Notaris ditetapkan oleh Organisasi Notaris (Pasal 83 ayat (1) UUJN).

Berdasarkan Pasal 1 Angka 13 Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No.M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotariatan, Organisasi Notaris satu-satunya yang diakui

oleh Pemerintah adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI). Kemudian, Kode Etik Notaris yang berlaku saat ini adalah Kode Etik Notaris berdasarkan Keputusan Kongres Luar Biasa INI tanggal 27 Januari 2005 di Bandung (Kode Etik Notaris).

Dalam Pasal 1 angka 2 Kode Etik Notaris disebutkan bahwa:

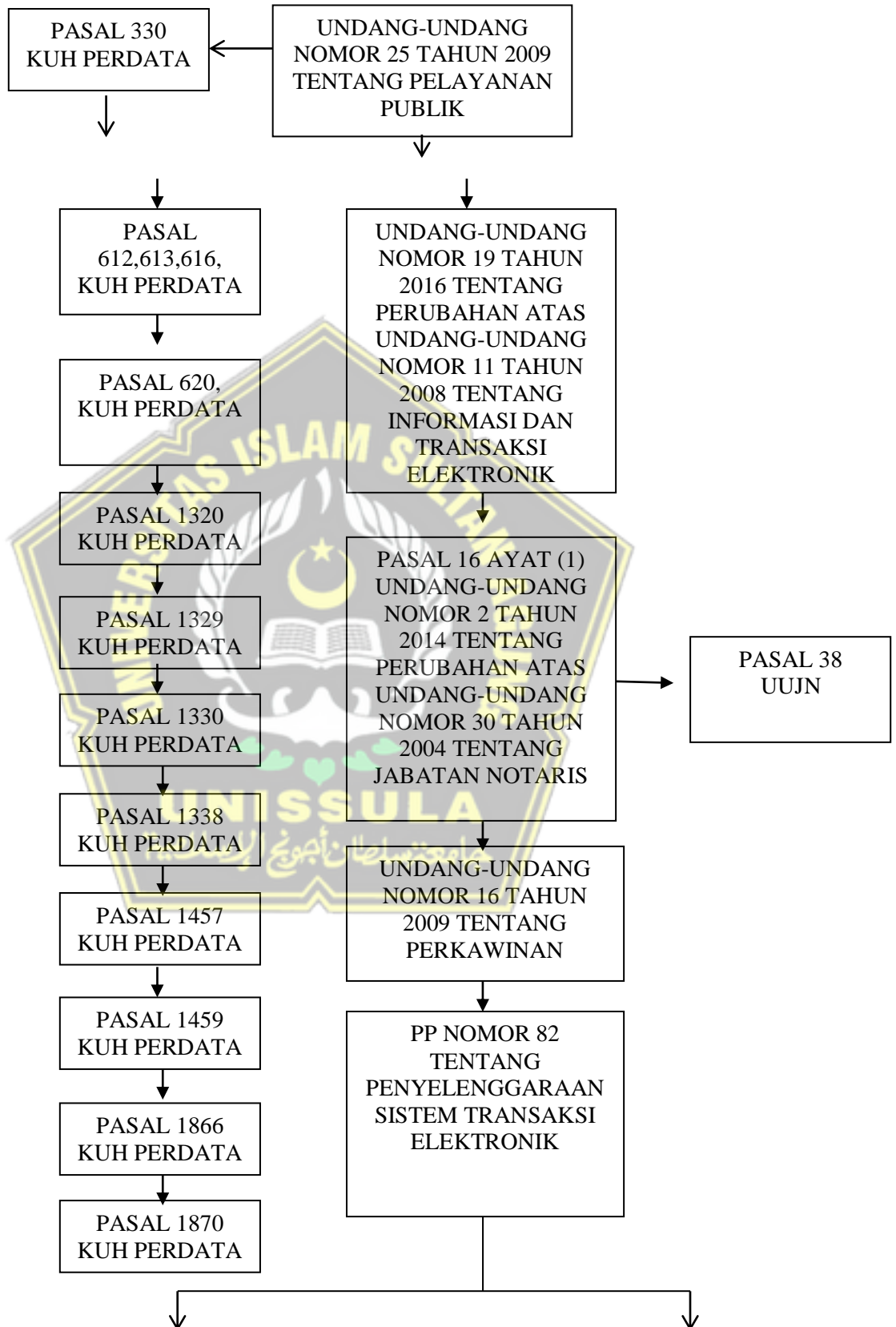
Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh Kaidah Moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut Perkumpulan berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam Peraturan Perundang-undangan 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 didalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.

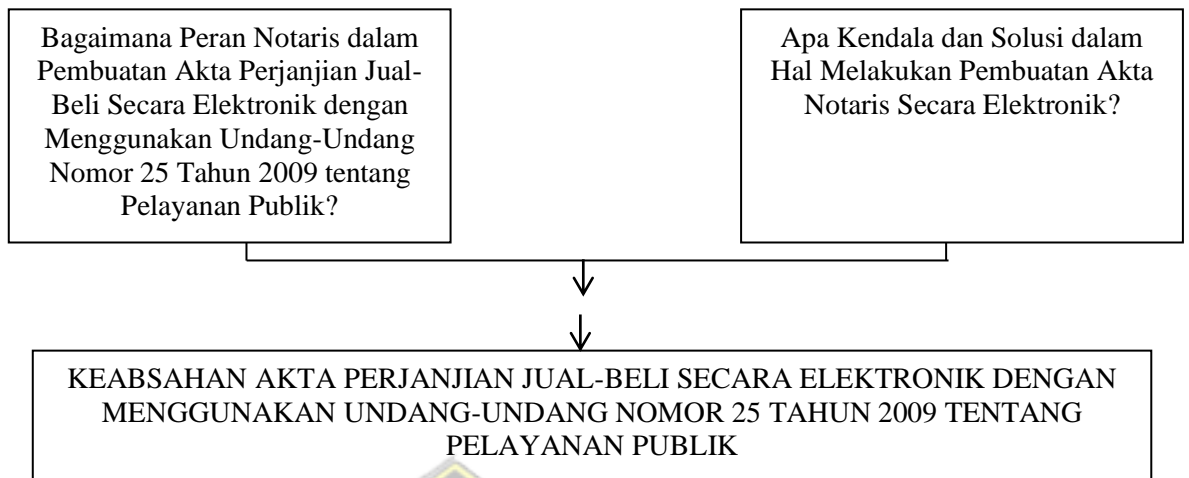
Kewenangan Pengawasan Pelaksanaan dan Penindakan Kode Etik Notaris ada pada Dewan Kehormatan yang berjenjang mulai dari tingkat daerah, wilayah, dan pusat (Pasal 1 angka 8 Kode Etik Notaris).<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup><http://hukumpress.blogspot.co.id/2016/10/pengertian-tugas-kewenangan-notaris.html>  
diakses pada 28 September 2017 pukul 06.48 WIB

**G. Konsep Berpikir/Alur Pikir**





## H. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Metode adalah proses dasar mengenai tatacara mencari jalankeluar suatu permasalahan, sedangkan Penelitian adalah pemeriksaansecara seksama terhadap suatu tanda-tanda guna memperoleh suatupengetahuan manusia, maka Metode Penelitian dapat diartikan sebagaidasar tatacara untuk mencari jalan keluar masalah yang ada dalam menjalankan penelitian.<sup>19</sup> Pendekatan Yuridis Normatif adalahpendekatan yang dilakukan berdasarkan Bahan Hukum utama dengancara menelaah Teori-teori, Konsep-konsep, Asas-asas Hukum sertaPeraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan Penelitianini.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Penulis melakukan Penelitian secara Deskriptif Analisis yangbertujuan menganalisa untuk memperoleh gambaran umum, tentangPermasalahan yang ada, menelaah dan mengkaji fakta Hukum

<sup>19</sup>Soejono Soekamto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, halaman 6

untuk mengetahui bagaimana Peran Notaris dalam pembuatan Akta perjanjian jual-beli secara Elektronik berdasarkan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik dan bagaimana keabsahan Akta perjanjian jual-beli secara elektronik yang dibuat oleh Notaris.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan jenis Data Primer dan Data Sekunder, yaitu sebagai berikut:

- a. Data Primer yaitu berupa wawancara dengan pihak yang mengetahui persoalan yang diteliti dan bahan bacaan lain berupa karya ilmiah, literatur-literatur, hasil penelitian yang akan berkaitan dengan masalah yang akan dibahas atau diteliti dalam tesis ini.
- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan, data sekunder yang dikumpulkan pada penelitian ini antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.
  - 1) Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang berbentuk norma hukum yang mempunyai sifat mengikat. Dalam penelitian ini yang dipakai antara lain:
    - i. Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
    - ii. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata/ BW (*Burgerlijk wetboek*);

- iii. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- 2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang bukan berbentuk norma hukum, namun berupa pendapat para ahli, bahan ini didapat dari literatur atau buku-buku hukum, majalah, koran, internet, karya tulis sarjana-sarjana baik berupa skripsi, tesis maupun disertasi.
- 3) Bahan Hukum Tersier adalah suatu petunjuk yang bisa menggambarkan suatu Solusi terhadap bahan hukum Primer dan Sekunder, dalam Penelitian ini adalah kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum, dan ensiklopedia.
4. Teknik Pengumpulan Data
- Cara pengumpulan data akan dilakukan melalui:
- a. Studi Kepustakaan
- Dengan mengumpulkan bahan tentang suatu masalah dari berbagai sumber, baik dari buku, majalah, internet, peraturan perundang-undangan maupun peraturan pemerintah, dengan memahami isi kandungan serta mempelajarinya dan mengutip, serta dituangkan dalam analisis suatu permasalahan tersebut;
- b. Studi Lapangan
- Cara pengumpulan data akan dilakukan melalui :
- 1) Studi Kepustakaan

Dengan mengumpulkan bahan pustaka yang didapat dari literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan dan peraturan perundang-undangan dengan membaca, memahami, mempelajari dan mengutip bahan-bahan yang berkaitan dengan permasalahan.

## 2) Studi Lapangan

Wawancara dengan melukutanya jawab dengan responden yang dijadikan sebagai narasumber dengan cara bebas terpimpin, yaitu pertanyaan hanya memuat garis besar yang mengarah pada permasalahan. Narasumber yang akan dipilih adalah yang memiliki kapasitas, kompetensi dan korelasi dalam Penelitian ini, yaitu Notaris **SUPRIYADI, Sarjana Hukum**, dan Notaris **Bety Kristiyani Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**.

## 5. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari Studi Dokumen dan Studi Lapangan setelah lengkap dan telah dicek keabsahannya akan dianalisis secara diperoleh Kualitatif kemudian disusun secara Sistematis agar diperoleh kejelasan dari permasalahan kemudian ditarik simpulan secara Deduktif, yaitu dari hal yang bersifat Umum menjadi hal yang bersifat Khusus.

## H. Sistematika Penulisan

Bab I :           Pendahuluan, terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, Sistematika

Penulisan.

Bab II: Tinjauan Pustaka, terdiri dari Tinjauan Umum Kepastian Hukum, Tinjauan Umum Notaris, Tinjauan Umum Akta Notaris, Tinjauan Umum kontrak dan transaksi elektronik, Tinjauan Umum Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik dan Kajian Menurut Islam yaitu Q.S An-Nisa:58.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, Pada bab ini akan dipaparkan analisis dan hasil penelitian yang diperoleh penulis dengan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, bab ini terdiri dari dua pembahasan. Bagaimana Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Jual-beli dengan menggunakan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Apa Kendala dan Solusi dalam melakukan pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik.

Bab IV: Penutup, Pada bab terakhir tulisan ini akan diakhiri dengan kesimpulan dan saran yang akan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada Bab I, sehingga dapat diambil manfaatnya guna pembahasan atas permasalahan yang sama secara mendalam.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Notaris

##### 1. Pengertian Notaris

Notaris menurut pengertian Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Notaris menurut pengertian Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian 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.<sup>20</sup>

Pada masa V.O.C tugas Notaris pertama sebagaimana diperincikan dalam Surat Keputusan yang bersangkutan ialah melayani/ meladeni dan melakukan semua *libel "smaadschrift"* (Lat libelus buku/surat selebaran/ pamflet), Surat Wasiat dibawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, Akta Kontrak Perdagangan, Perjanjian Kawin, Surat Wasiat (*testament*) dan Akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dari kotapraja dan sebagainya.<sup>21</sup>

Sedangkan para Ahli Hukum berpendapat Notaris adalah Pejabat

---

<sup>20</sup>Adjie, Dr Habib., 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Bandung, PT Refika Aditama. Halaman 243

<sup>21</sup>Andasmita, Komar, 1984. *Notaris I*, Sumur Bandung, halaman 37

Umum yang dapat membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, Perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu Peraturan Umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu Akta Autentik, 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.<sup>22</sup>

Notaris merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk 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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diganti Undang-undang Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

## 2. Tugas Notaris

- a. Membukukan Surat-surat di Bawah Tangan dengan mendaftarkan dalam Buku Khusus (waarmerking);

---

<sup>22</sup><http://www.landasan-teori.com/2015/10/pengertian-Notaris-definisi-syarat.html>, diakses pada tanggal 20 September 2017, pukul 22.01 WIB

- b. Membuat Kopi dari Asli Surat dibawah tangan berupa salinanyang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- c. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir);
- d. Memberikan Penyuluhan Hukum sehubungan dengan Pembuatan Akta;
- e. Membuat Risalah Lelang;
- f. Membetulkan Akta yang berhubungan dengan Pertanahan; dan
- g. Membuat akta kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani, dengan membuat Berita Acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta Akta Asli yang menyebutkan tanggal dan Nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan kepada pihak (Pasal 51 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris) bahwa Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditanda tangani.<sup>23</sup>

### 3. Kewajiban Notaris

Kewajiban Notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris (Pasal 16 ayat (1) dan (2)) adalah sebagai berikut:

---

<sup>23</sup>Adjie, Habib., 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Bandung, PT Refika Aditama. Halaman 287

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait grosse Akta, Salinan Akta dan Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- b. Wajib memberikan dalam perbuatan hukum;
- c. Membuat Akta dalam-bentuk minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris, dan Notaris menjamin kebenarannya, Notaris tidak wajib menyimpan Minuta Akta apabila Akta dibuat dalam bentuk Akta Originali;
- d. Mengeluarkan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN), kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. Kewajiban merahasiakan yaitu merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan Akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait;
- f. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi 1 (satu) buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku, hal ini dimaksudkan bahwa pada Dokumen-dokumen resmi bersifat Autentik tersebut memerlukan pengamanan baik terhadap Aktanya sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab;

- g. Membuat daftar dan Akta Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. Membuat Daftar Akta yang berkenaan dengan Wasiat menuruturutan waktu pembuatan Akta setiap bulan dan mengirimkan Daftar Akta yang dimaksud atau Daftar Akta Nihil ke Daftar Pusat Wasiat Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia paling lambat tanggal 5 (lima) tiap bulannya dan melaporkan ke Majelis Pengawas Daerah selambat-lambatnya tanggal 15 (lima belas) tiap bulannya;
- i. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman Daftar Wasiat pada setiap akhir bulan;
- j. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Indonesia dan pada ruang yang melingkarnya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- k. Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 (dua) orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, Notaris dan para saksi; dan
- l. Menerima Magang Calon Notaris;

#### 4. Larangan Jabatan Notaris

Larangan Jabatan Notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 17 ayat (1) huruf a-i adalah sebagai berikut:

- a. Menjalankan Jabatan di Luar Wilayah jabatannya; Meninggalkan Wilayah Jabatannya lebih dari 7 hari kerjaberturut-turut tanpa alasan yang sah;
- b. Merangkap sebagai Pegawai Negeri;
- c. Merangkap sebagai Pejabat Negara;
- d. Merangkap sebagai Advokat;
- e. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai BUMN, BUMD, atau Badan Usaha Swasta;
- f. Merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar Wilayah Jabatan Notaris;
- g. Menjadi Notaris Pengganti; dan
- h. Melakukan profesi lain yang bertentangan dengan Norma Agama, Kesusilaan atau Keputusan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

#### 5. Kode Etik Notaris

Setiap Notaris yang diangkat harus mengucapkan sumpah yang salah satu isinya adalah "bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan Kode Etik Profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris" (Pasal 4 ayat (2) UUJN). Artinya, Kode Etik Profesi Notaris merupakan pedoman sikap dan tingkah laku jabatan Notaris. Kode Etik Notaris ditetapkan oleh Organisasi Notaris (Pasal 83 ayat (1) UUJN).

Berdasarkan Pasal 1 Angka 13 Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No.M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotariatan, Organisasi Notaris satu-satunya yang diakui oleh Pemerintah adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI). Kemudian, Kode Etik Notaris yang berlaku saat ini adalah Kode Etik Notaris berdasarkan Keputusan Kongres Luar Biasa INI tanggal 27 Januari 2005 di Bandung (Kode Etik Notaris).

Dalam Pasal 1 angka 2 Kode Etik Notaris disebutkan bahwa:

Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh Kaidah Moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut Perkumpulan berdasar 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 didalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.

Kewenangan Pengawasan Pelaksanaan dan Penindakan Kode Etik Notaris ada pada Dewan Kehormatan yang berjenjang mulai dari tingkat daerah, wilayah, dan pusat (Pasal 1 angka 8 Kode Etik Notaris).<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup><http://hukumpress.blogspot.co.id/2016/10/pengertian-tugas-kewenangan-notaris.html> diakses pada 28 September 2017 pukul 06.48 WIB

## **B. Tinjauan Tentang Akta Notaris**

### **1. Akta Notaris**

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris menurut Pasal 1870 KUH Perdata dan HIR Pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dan HIR 165, Akta Notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting. Akta-Akta yang dibuat oleh Notaris antara lain:<sup>25</sup>

- a. Pendirian perseroan terbatas (PT), perubahan juga risalah rapat umum pemegang saham;
- b. Akta fidusia;
- c. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT);
- d. Pendirian yayasan, perubahan anggaran dasar yayasan;
- e. Pendirian badan usaha – badan usaha lainnya;
- f. Kuasa untuk menjual;
- g. Perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual-beli;
- h. Keterangan hak waris;
- i. Wasiat;
- j. Pendirian CV termasuk perubahannya;

---

<sup>25</sup><http://www.birojasapembuatanpt.com/2014/09/pengertian-Akta-Notaris.html> diakses pada tanggal 20 September 2017 pukul 22.10 WIB.



k. Pengakuan utang, perjanjian kredit dan pemberian hak tanggungan perjanjian kerjasama, kontrak kerja; dan

l. Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain.

## 2. Macam-macam Akta Notaris

Pasal 1 angka 7 UUJN ( Undang – undang Jabatan Notaris) menyebutkan pengertian Akta Notaris adalah Akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan didalam Undang-undang ini. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa penggolongan Akta autentik terbagi menjadi beberapa macam yaitu :

- a. Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum disebut juga Akta *Relaas Acten*, yaitu Akta yang berisikan berupa uraian Notaris yang dilihat, disaksikan, dan dibuat Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan kedalam bentuk Akta Notaris. Kebenaran Akta ini tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa Akta itu palsu. Contohnya Notaris menyaksikan undian, atau berita acara yang harus disaksikan langsung oleh Notaris guna dasar dalam pembuatan Akta;
- b. Akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat umum disebut juga Akta *Partij Acten* atau Akta para pihak, yaitu Akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat Akta itu, yang kebenaran isi Akta tersebut oleh

para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan Akta tersebut atau Akta yang dibuat oleh Notaris sebagaimana yang diatur oleh Undang-undang dan berdasarkan kehendak para pihak contohnya Akta Fidusia, Akta Perseroan Terbatas, Akta Yayasan, dan lain sebagainya.<sup>26</sup>

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa agar suatu Akta mempunyai kekuatan autentisitas, maka harus memenuhi beberapa syarat yaitu sebagai berikut:

- a. Aktanya itu harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum; dan
- b. Aktanya harus dibuat didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dan Pejabat Umum itu harus mempunyai kewenangan untuk membuat Akta tersebut.

Contoh dari Akta autentik adalah Akta Notaris, Vonis, Surat Berita Acara Sidang, Proses Sidang, Proses Verbal Penyitaan, Surat Perkawinan, Kelahiran, Kematian dan sebagainya.

### 3. Bentuk dan Sifat Akta Notaris

Adapun bentuk dan sifat Akta Notaris diatur dalam Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris diatur dalam Pasal 38 ayat (1) UUNJ bahwa setiap Akta Notaris terdiri atas:

- a. Awal Akta atau Kepala Akta;
- b. Badan Akta; dan
- c. Akhir atau Penutup Akta.

---

<sup>26</sup>Materi kuliah Dr. H. Habib Adjie, SH., M.Hum. pada hari Sabtu, 17 September 2016

Pasal 38 ayat (2) UUJN bahwa awal Akta atau kepala Akta memuat:

- a. Judul Akta;
- b. Nomor Akta;
- c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Pasal 38 ayat (3) UUJN bahwa badan Akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Pasal 38 ayat (4) UUJN bahwa akhir atau penutup Akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i dan Pasal 16 ayat (7);
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa

penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

### C. Tinjauan Tentang Akta Jual-Beli

#### 1. Pengertian Jual-Beli

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, Jual beli adalah suatu Perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkansuatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telahdiperjanjikan. Kemudian Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkanbahwa, Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak padasaat telah tercapai kata sepakat mengenai benda dan harganya meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar (asaskonsensuil/konsensus), namundengan terjadinya jual beli ini saja, hak atas benda beralih daripenjual kepada pembeli. Agar hak atas benda beralih dari penjual kepada pembeli, maka harus dilakukan penyerahan secara yuridis (*juridisch levering*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdara disebutkan, hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.

#### 2. Macam-Macam Penyerahan Dalam Jual-Beli

Penyerahan yang dimaksud, yaitu:

- a) Penyerahan barang - barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempatbarang- barang

itu berada. Penyerahan tidak diharuskan bilabbarang barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain,telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya (Pasal 612 KUHPerduta);

b) Penyerahan piutang piutang atas nama dan barang - barang lainyang tidak bertubuh,dilakukan dengan jalan membuat akta autentikatau dibawah tangan yang melimpahkan hak - hak atas barangitu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnyabagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukankepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.Penyerahan surat Surat utang atas tunjuk dilakukan denganmemberikannya, penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endorsemen surat itu (Pasal 613 KUHPerduta);

c) Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman Akta yang bersangkutan dengan cara seperti yangditentukan dalam Pasal 620 (Pasal 616 KUHPerduta). Denganmengindahkan ketentuan ketentuan yang tercantum dalam 3 Pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukandengan memindahkan Salinan Autentik yang lengkap dari Aktatersebut atau Surat Keputusan Hakim ke Kantor PenyimpanHipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harusdiserahkan itu berada dan dengan Mendaftarkan Salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yangbersangkutan harus menyampaikan juga Salinan Autentik yangkedua atau Petikan dari Akta atau Keputusan Hakim,

agar Penyimpan Hipotek mencatat didalamnya hari pemindahan besertabagian dan nomor daftar yang bersangkutan (Pasal 620 KUHPerdara).

### 3. Jual – beli menurut Islam

Jual – beli menurut fiqh disebut *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan yang lain. Lafal *al-bai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni *asy-syira* yang artinya membeli. Dengan demikian kata *al-bai'* berarti jual, tetapi sekaligus juga beli (Haroen : 2000:111). Dasar hukum jual – beli adalah al-Qur'an dan al-Hadits, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Baqarah ayat (275) :

*Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali mengambil riba, maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya (Q.S. Al.Baqarah:275)*

## **D. Tinjauan Tentang Pelayanan Publik**

### **1. Pengertian Pelayanan Publik**

Pelayanan publik merupakan Kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan bagi setiap warga Negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh Penyelenggara Pelayanan Publik.

### **2. Asas-Asas Dalam Pelayanan Publik**

Pelayanan Publik berdasarkan pada kepentingan umum, adanya kepastian Hukum, adanya Kesamaan hak adanya Keseimbangan hak dan Kewajiban, Keprofesionalan, Partisipatif, persamaan perlakuan/tidak diskriminatif, keterbukaan, akuntabilitas, fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan, ketepatan waktu dan kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dan bertujuan agar batasan dan hubungan yang jelas tentang hak, tanggung jawab, Kewajiban, dan Kewenangan seluruh Pihak yang terkait dengan Penyelenggaraan Pelayanan Publik, menjalankan Sistem Penyelenggaraan Pelayanan Publik yang layak sesuai dengan Asas-asas umum pemerintahan dan Korporasi yang baik dalam Penyelenggaraan Pelayanan Publik sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan memberikan perlindungan dan Kepastian Hukum bagi masyarakat dalam mendapatkan Penyelenggaraan Pelayanan Publik.

### 3. Macam-Macam Pelayanan Publik

Dalam Perundangan-undangan pelayanan publik ini meliputi pelayanan barang publik dan jasa publik serta pelayanan administratif yaitu pendidikan, pengajaran, pekerjaan dan usaha, tempat tinggal, komunikasi dan informasi, lingkungan hidup, kesehatan, jaminan sosial, energi, perbankan, perhubungan, sumber daya alam, pariwisata.

Dalam memberikan Pelayanan Publik, Notaris wajib memperhatikan Asas Keadilan yang dituangkan dalam Al-Qur'an berikut ini:

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا - ٥٨ ﴾

*Sesungguhnya Allah menyuruh kamu untuk menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sesungguhnya Allah sebaik-baik yang memberi pelajaran kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat. – (Q.S An-Nisa:58).*

#### **E. Tinjauan Tentang Keabsahan**

##### 1. Pengertian Keabsahan

Keabsahan berasal dari kata dasar absah yang artinya sifat yang sah, kata sah artinya berlaku atau dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Keabsahan menjadi dasar untuk memperoleh kepastian hukum.



## 2. Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan.<sup>27</sup> Hukum secara hakiki harus **pasti dan adil**. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntunan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (*den begriff des rechts*).<sup>28</sup> Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>29</sup> Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ubi jus nullum* (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum).<sup>30</sup>

Menurut **Apeldoorn**, kepastian hukum mempunyai dua segi.

---

<sup>27</sup>Cst Kansil, Christine S.t Kansil, Engelian R,Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Jala Permata Aksara, h. 385.

<sup>28</sup>Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006, h. 79-80.

<sup>29</sup>Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2010, h. 24.

<sup>30</sup>*Ibid.* h.82.

Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>31</sup>

Menurut **Jan Michiel Otto**, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis, namun **Otto** ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh, untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) Negara;
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup>L.J Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006, h. 82-83.

<sup>32</sup>Jan Michiel Otto terjemahan Tristan Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006, h. 85.

Hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana *social disorganization* atau kekacauan sosial.

Kepastian hukum adalah “*sichereit des rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “**kemauan baik**”, “**kesopanan**”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>33</sup>

Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum memang sama sekali tak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “**pencet tombol**” (*subsumsi otomat*), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai

---

<sup>33</sup>M.Yahya harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KHUP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, h. 76.

kepastian, maka seperti dikatakan **Radbruch**, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit rechts*).<sup>34</sup>

## **F. Tinjauan Tentang Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara 2 (dua) orang atau lebih yang disebut perikatan yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan.

Ada beberapa azas yang dapat ditemukan dalam hukum perjanjian, namun ada 2 (dua) diantaranya yang merupakan azas terpenting dan karenanya perlu untuk diketahui, yaitu:

- a. Azas Konsensualitas, yaitu bahwa suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Azas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat –syarat sah nya perjanjian;
- b. Azas Kebebasan Berkontrak, yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan

---

<sup>34</sup>Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta, UKI Press, 2016, h. 135-136.

keputusan. Azas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

## 2. Syarat Sah Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan; dan
- b. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.

Mengenai kecakapan Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh Undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni:

- a. Orang yang belum dewasa, mengenai kedewasaan Undang-undang menentukan sebagai berikut:
  - i. Menurut Pasal 330 KUH Perdata: Kecakapan diukur bila para pihak yang membuat perjanjian telah berumur 21 (dua puluh

satu) tahun atau kurang dari 21 (dua puluh satu) tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya; dan

ii. Menurut Pasal 7 Undang-undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Undang-undang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan): Kecakapan bagi pria dan wanita adalah bila telah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun.

- b. Mereka yang berada dibawah pengampuan;
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang (dengan berlakunya UU Perkawinan ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi);
- d. Semua orang yang dilarang oleh Undang-undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tersebut.
- c. Mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah perjanjian tersebut harus mengenai suatu objek tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban

Syarat nomor 1 (satu) dan nomor 2 (dua) disebut dengan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat nomor 3 (tiga) dan nomor 4 (empat) disebut syarat objektif, karena mengenai objek dari suatu perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat

meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian selama tidak dibatalkan (oleh Hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Sedangkan apabila syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

## **G. Tinjauan Tentang Elektronik**

### **1. Pengertian Elektronik**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Elektronik adalah Alat yang dibuat berdasarkan Prinsip Elektronika serta hal atau benda yang menggunakan alat tersebut. Dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik ada beberapa istilah yang akan Penulis paparkan dalam tulisan ini.

### **2. Informasi elektronik**

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, 'informasi adalah keterangan, pernyataan, gagasan, dan tanda-tanda yang mengandung nilai, makna, dan pesan, baik kata, fakta, maupun penjelasan yang dapat dilihat, didengar, dan dibaca yang disajikan dalam berbagai kemasan dan format sesuai dengan perkembangan teknologi dan secara Elektronik

maupun Non-elektronik. Berdasarkan UU ITE, Informasi Elektronik adalah satu atau kumpulan Data Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, Elektronik Data Interchange (EDI), Surat Elektronik (Electronic Mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

### 3. Dokumen Elektronik

Dokumen adalah data, rekaman, atau informasi yang dapat dilihat, dibaca, dan/atau didengar yang dapat dikeluarkan dengan atau tanpa bantuan suatu sarana, baik yang tertuang di atas kertas atau benda fisik apapun selain kertas maupun yang terekam secara elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, atau gambar, peta, rancangan, foto, atau sejenisnya, dan huruf, tanda, angka, simbol, atau perforasi yang memiliki makna atau dapat dipahami oleh orang yang mampu membaca atau memahaminya. Dokumen Elektronik dalam UU ITE dimaknai sebagai setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu



memahaminya;

#### 4. Transaksi elektronik

Jika disebut transaksi, berarti ada kegiatan dua pihak yang menimbulkan hak dan/atau kewajiban atau menyebabkan timbulnya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Jika kegiatan itu dilakukan melalui saluran elektronik maka bisa disebut sebagai transaksi elektronik. Misalnya, memesan tiket pesawat atau hotel secara elektronik. UU ITE mengartikan transaksi elektronik sebagai Perbuatan Hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya. Definisi yang sama juga ditemukan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. (Baca juga: Korban Minta Pelaku Pencurian Transaksi Elektronik Dijerat Pasal Khusus);

#### 5. Sertifikat Elektronik

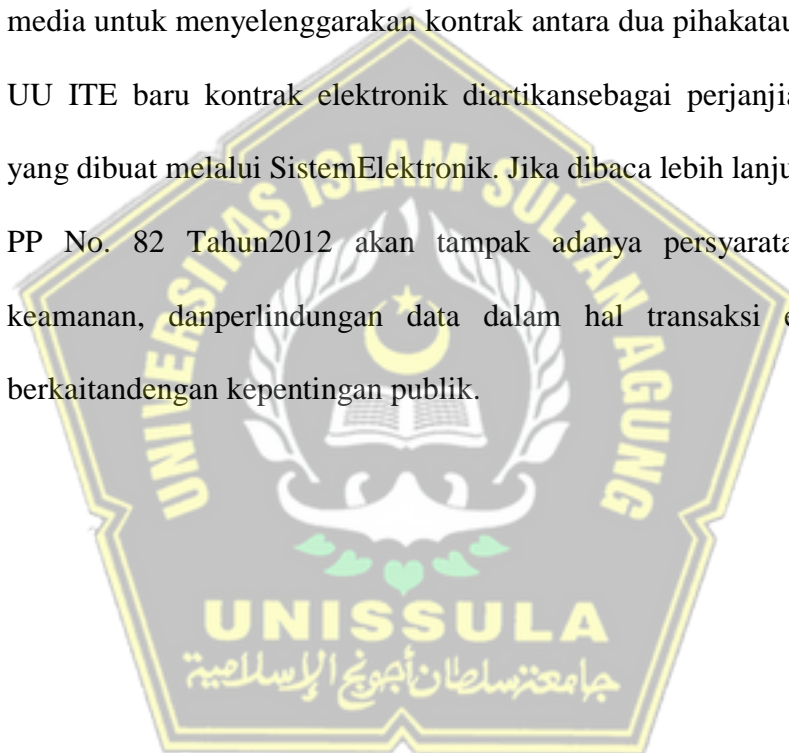
Sertifikat Elektronik adalah Sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status Subjek Hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.

##### 1. Tanda Tangan Elektronik

Menurut UU ITE, tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat Verifikasi dan Autentikasi;

## 2. Kontrak Elektronik

Dalam Konsep Hukum di Indonesia, kontrak selalu dihubungkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Pasal ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat suatu perikatan, termasuk dalam bentuk Kontrak Elektronik. Yang penting, syarat sah kontrak sesuai Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi. Elektronik Pada dasarnya hanya media untuk menyelenggarakan kontrak antara dua pihak atau lebih. Dalam UU ITE baru kontrak elektronik diartikan sebagai perjanjian para pihak yang dibuat melalui Sistem Elektronik. Jika dibaca lebih lanjut UU ITE dan PP No. 82 Tahun 2012 akan tampak adanya persyaratan keandalan, keamanan, dan perlindungan data dalam hal transaksi elektronik itu berkaitan dengan kepentingan publik.



### **BAB III**

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

Peran Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Jual-beli yang dilakukan secara elektronik dengan menggunakan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, merupakan kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan bagi setiap warga Negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh Penyelenggara Pelayanan Publik.

Notaris Dalam rangka menyelenggarakan Pelayanan Publik berasaskan pada kepentingan umum, adanya kepastian Hukum, adanya Kesamaan Hak, adanya Keseimbangan Hak dan Kewajiban, Keprofesionalan, Partisipatif, persamaan dalam perlakuan/tidak diskriminatif, keterbukaan, akuntabilitas, fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan, ketepatan waktu dan kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan bertujuan agar batasan dan Hubungan yang jelas tentang Hak, Tanggung jawab, Kewajiban, dan Kewenangan seluruh Pihak yang terkait dengan Penyelenggaraan Pelayanan Publik, menjalankan Sistem Penyelenggaraan Pelayanan Publik yang layak sesuai dengan Asas-asas umum pemerintahandan korporasi yang baik dalam Penyelenggaraan Pelayanan Publik sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan memberikan perlindungan dan kepastian Hukum bagi masyarakat dalam mendapatkan Penyelenggaraan Pelayanan Publik.

Dalam Perundangan-undangan pelayanan publik ini meliputi pelayanan barang publik dan jasa publik serta pelayanan administratif yaitu pendidikan,

pengajaran, pekerjaan dan usaha, tempat tinggal, komunikasi dan informasi, lingkungan hidup, Kesehatan, Jaminan sosial, energi, perbankan, perhubungan, sumber daya alam, pariwisata.

Dalam memberikan Pelayanan Publik, Notaris diwajibkan memberikan penyuluhan Hukum kepada masyarakat.

#### **A. Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Jual-Beli Secara Elektronik dengan Menggunakan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik**

1. Pengertian Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris atas Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Notaris menurut pengertian Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian 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.

Notaris merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, Perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal Pembuatan Akta, menyimpan memberikan Grosse, salinan dan Kutipan Akta, semuanya pembuatan Akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-

undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diganti Undang-undang Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang meliputi:

a) Tugas Notaris

- 1) Membukukan Surat-surat di Bawah tangan dengan mendaftarkan dalam Buku Khusus (waarmerking);
- 2) Membuat Kopy dari Asli Surat diBawah Tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 3) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir);
- 4) Memberikan Penyuluhan Hukum sehubungan dengan Pembuatan Akta;
- 5) Membuat Risalah Lelang;
- 6) Membetulkan Akta yang berhubungan dengan Pertanahan; dan
- 7) Membuat akta koreksi tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditanda tangan, dengan membuat Berita Acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta Akta Asli yang menyebutkan tanggal dan Nomor BA pembetulan, dan Salinan tersebut dikirimkan ke para pihak (Pasal 51 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris) bahwa Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan / atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta Akta yang telah ditanda tangani.

b) Kewajiban Notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris (Pasal 16 ayat

(1) dan (2) ) adalah sebagai berikut:

- 1) Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan meniaga kepentingan pihak yang terkait grosse akta, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan Minuta Akta;
- 2) Wajib memberikan dalam Perbuatan Hukum;
- 3) Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris, dan Notaris menjamin kebenarannya, Notaris tidak wajib menyimpan Minuta Akta apabila Akta dibuat dalam bentuk Akta Originali;
- 4) Mengeluarkan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN), kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 5) Kewajiban merahasiakan yaitu merahasiakan segala suatu yang berhubungan dengan Akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait;
- 6) Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi 1 (satu) buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul maksudkan bahwa Dokumen-dokumen resmi setiap buku, Hal ini dimaksudkan bahwa bersifat Autentik tersebut memerlukan memerlukan pengamanan baik terhadap Aktanya sendiri maupun

terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab;

- 7) Membuat daftar dan Akta Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- 8) Membuat Daftar Akta yang berkenaan dengan Wasiat menurut uraian waktu pembuatan Akta setiap bulan dan mengirimkan Daftar Akta yang dimaksud atau Daftar Akta Nihil ke Daftar Pusat Wasiat Departemen Hukum Dan HAM paling lambat tanggal 5 (lima) tiap bulannya dan melaporkan ke Majelis Pengawas Daerah selambat-lambatnya tanggal 15 (lima belas) tiap bulannya;
- 9) Mencatat dalam repotrorium tanggal pengiriman Daftar Wasiat pada setiap akhir bulan;
- 10) Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan,
- 11) Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 (dua) orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, notaris dan para saksi; dan
- 12) Menerima Magang Calon Notaris;

2. Pengertian Notaris Menurut Pasal 1870 KUH Perdata dan HIR Pasal 165 (Rbg 285)

Akta Notaris adalah DOKumen Kesm yang dikeluarkan oleh Notaris menurut Pasal 1870 KUH Perdata dan HIR Pasal 165 (Rha 285) yang

mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dan HIR 165, Akta Notaris merupakan Alat Bukti Tulisan atau Surat Pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan Alat Bukti Persidangan yang memiliki Kedudukan yang sangat penting. Perlu bagi masyarakat untuk mengadakan suatu Perjanjian yang dituangkan ke dalam Akta Autentik, termasuk dalam hal ini adalah Perjanjian Jual-beli yang dilakukan secara Elektronik, mengingat banyak sekali resiko yang akan muncul di kemudian hari apabila terjadi wanprestasi.

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa agar suatu Akta mempunyai Kekuatan Autentisitas, maka harus memenuhi beberapa Syarat syarat yaitu sebagai berikut:

- a. Aktanya itu harus di buat oleh atau di hadapan Pejabat Umum; dan
- b. Aktanya harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang - undang dan pejabat Umum itu harus mempunyai kewenangan untuk memuat Akta tersebut.

### 3. Keabsahan

Keabsahan berasal dari kata dasar absah yang artinya sifat yang sah, kata sah artinya berlaku atau dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Keabsahan menjadi dasar untuk memperoleh kepastian hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup>Cst Kansil, Christine S.t Kansil, Engelién R,Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Jala Permata Aksara, h. 385.



Hukum secara hakiki harus **pasti dan adil**. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntunan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (*den begriff des rechts*).<sup>36</sup> Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>37</sup> Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ubi jus nullum* (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum).<sup>38</sup>

Menurut **Apeldoorn**, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam

---

<sup>36</sup>Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006, h. 79-80.

<sup>37</sup>Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2010, h. 24.

<sup>38</sup>*Ibid.* h.82.

hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>39</sup>

Menurut **Jan Michiel Otto**, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis, namun **Otto** ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh, untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) Negara;
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>40</sup>

Hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian

---

<sup>39</sup>L.J Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006, h. 82-83.

<sup>40</sup>Jan Michiel Otto terjemahan Tristan Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006, h. 85.

hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana *social disorganization* atau kekacauan sosial.

Kepastian hukum adalah “*sichereit des rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “**kemauan baik**”, “**kesopanan**”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>41</sup>

Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum memang sama sekali tak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “**pencet tombol**” (*subsumsi otomatis*), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai kepastian, maka seperti dikatakan **Radbruch**, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan

---

<sup>41</sup>M.Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHUP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, h. 76.

(*sicherheit rechts*).<sup>42</sup>

#### 4. Akta Notaris

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris menurut Pasal 1870 KUH Perdata dan HIR Pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dan HIR 165, Akta Notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting. Akta-Akta yang dibuat oleh Notaris antara lain:<sup>43</sup>

- a. Pendirian Perseroan Terbatas (PT), perubahan juga risalah rapat umum pemegang saham;
- b. Akta fidusia;
- c. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT);
- d. Pendirian yayasan, perubahan anggaran dasar yayasan;
- e. Pendirian badan usaha – badan usaha lainnya;
- f. Kuasa untuk menjual;
- g. Perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual-beli;
- h. Keterangan hak waris;
- i. Wasiat;
- j. Pendirian CV termasuk perubahannya;

---

<sup>42</sup>Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta, UKI Press, 2016, h. 135-136.

<sup>43</sup><http://www.birojasapembuatanpt.com/2014/09/pengertian-Akta-Notaris.html> diakses pada tanggal 20 September 2017 pukul 22.10 WIB.

k. Pengakuan utang, perjanjian kredit dan pemberian hak tanggungan perjanjian kerjasama, kontrak kerja; dan

l. Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain.

#### 5. Macam-macam Akta Notaris

Pasal 1 angka 7 UUJN ( Undang – undang Jabatan Notaris) menyebutkan pengertian Akta Notaris adalah Akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan didalam Undang-undang ini. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa penggolongan Akta autentik terbagi menjadi beberapa macam yaitu :

- a. Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum disebut juga Akta *Relaas Acten*, yaitu Akta yang berisikan berupa uraian Notaris yang dilihat, disaksikan, dan dibuat Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan kedalam bentuk Akta Notaris. Kebenaran Akta ini tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa Akta itu palsu. Contohnya Notaris menyaksikan undian, atau berita acara yang harus disaksikan langsung oleh Notaris guna dasar dalam pembuatan Akta;
- b. Akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat umum disebut juga Akta *Partij Acten* atau Akta para pihak, yaitu Akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat Akta itu, yang kebenaran isi Akta tersebut oleh

para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan Akta tersebut atau Akta yang dibuat oleh Notaris sebagaimana yang diatur oleh Undang-undang dan berdasarkan kehendak para pihak contohnya Akta Fidusia, Akta Perseroan Terbatas, Akta Yayasan, dan lain sebagainya.<sup>44</sup>

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa agar suatu Akta mempunyai kekuatan autentisitas, maka harus memenuhi beberapa syarat yaitu sebagai berikut:

- a. Aktanya itu harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum; dan
- b. Aktanya harus dibuat didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dan Pejabat Umum itu harus mempunyai kewenangan untuk membuat Akta tersebut.

Contoh dari Akta autentik adalah Akta Notaris, Vonis, Surat Berita Acara Sidang, Proses Sidang, Proses Verbal Penyitaan, Surat Perkawinan, Kelahiran, Kematian dan sebagainya.

Adapun bentuk dan sifat Akta Notaris diatur dalam Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris diatur dalam Pasal 38 ayat (1) UUJN bahwa setiap Akta Notaris terdiri atas:

- a. Awal Akta atau Kepala Akta;
- b. Badan Akta; dan
- c. Akhir atau Penutup Akta.

Pasal 38 ayat (2) UUJN bahwa awal Akta atau kepala Akta memuat:

---

<sup>44</sup>Materi kuliah Dr. H. Habib Adjie, SH., M.Hum. pada hari Sabtu, 17 September 2016

- a. Judul Akta;
- b. Nomor Akta;
- c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun;dan
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Pasal 38 ayat (3) UUIJN bahwa badan Akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan pihak yang berkepentingan;dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.

Pasal 38 ayat (4) UUIJN bahwa akhir atau penutup Akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i dan Pasal 16 ayat (7);
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta;dan
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat

berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

## 6. Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara 2 (dua) orang atau lebih yang disebut perikatan yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan.

Ada beberapa azas yang dapat ditemukan dalam hukum perjanjian, namun ada 2 (dua) diantaranya yang merupakan azas terpenting dan karenanya perlu untuk diketahui, yaitu:

- a. Azas Konsensualitas, yaitu bahwa suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Azas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat –syarat sahnya perjanjian;
- b. Azas Kebebasan Berkontrak, yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Azas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.



Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan; dan
- b. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.

Mengenai kecakapan Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh Undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni:

- a. Orang yang belum dewasa, mengenai kedewasaan Undang-undang menentukan sebagai berikut:
  - i. Menurut Pasal 330 KUH Perdata: Kecakapan diukur bila para pihak yang membuat perjanjian telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau kurang dari 21 (dua puluh satu) tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya; dan
  - ii. Menurut Pasal 7 Undang-undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Undang-undang Perkawinan (selanjutnya disebut UU

Perkawinan): Kecakapan bagi pria dan wanita adalah bila telah mencapai umur 19 (Sembilan belas) tahun.

- b. Mereka yang berada dibawah pengampuan;
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang (dengan berlakunya UU Perkawinan ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi);
- d. Semua orang yang dilarang oleh Undang-undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tersebut;
- c. Mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah perjanjian tersebut harus mengenai suatu objek tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban.

Syarat nomor 1 (satu) dan nomor 2 (dua) disebut dengan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat nomor 3 (tiga) dan nomor 4 (empat) disebut syarat objektif, karena mengenai objek dari suatu perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian selama tidak dibatalkan

(oleh Hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Sedangkan apabila syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

## 7. Jual-Beli

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, Jual beli adalah suatu Perjanjiandengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkansuatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telahdiperjanjikan. Kemudian Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkanbahwa, Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak padasaat telah tercapai kata sepakat mengenai benda dan harganya meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar (asaskonsensuil/konsensus), namundengan terjadinya jual beli ini saja, hak atas benda beralih daripenjual kepada pembeli. Agar hak atas benda beralih dari penjual kepada pembeli, maka harus dilakukan penyerahan secara yuridis (*juridisch levering*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdara disebutkan, hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.

Penyerahan yang dimaksud, yaitu:

- a) Penyerahan barang - barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik,

atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya (Pasal 612 KUHP data);

b) Penyerahan piutang piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta autentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya, penyerahan surat-surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu (Pasal 613 KUHP data);

c) Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman Akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 (Pasal 616 KUHP data). Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam 3 Pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan Salinan Autentik yang lengkap dari Akta tersebut atau Surat Keputusan Hakim ke Kantor Penyimpan Hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada dan dengan Mendaftarkan Salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan

juga Salinan Autentik yang kedua atau Petikan dari Akta atau Keputusan Hakim, agar Penyimpan Hipotek mencatat didalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan (Pasal 620 KUHP data).

#### 8. Pelayanan Publik

Pelayanan publik merupakan Kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan bagi setiap warga Negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh Penyelenggara Pelayanan Publik.

Pelayanan Publik berdasarkan pada kepentingan umum, adanya kepastian Hukum, adanya Kesamaan hak adanya Keseimbangan hak dan Kewajiban, Keprofesionalan, Partisipatif, persama dalam perlakuan/tidak diskriminatif, keterbukaan, akuntabilitas, fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan, ketepatan waktu dan kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dan bertujuan agar batasan dan hubungan yang jelas tentang hak, tanggung jawab, Kewajiban, dan Kewenangan seluruh Pihak yang terkait dengan Penyelenggaraan Pelayanan Publik, menjalankan Sistem Penyelenggaraan Pelayanan Publik yang layak sesuai dengan Asas-asas umum pemerintahan dan Korporasi yang baik dalam Penyelenggaraan Pelayanan Publik sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan memberikan perlindungan dan Kepastian Hukum bagi masyarakat dalam mendapatkan Penyelenggaraan

Pelayanan Publik.

Dalam Perundangan-undangan pelayanan publik ini meliputi pelayanan barang publik dan jasa publik serta pelayanan administratif yaitu pendidikan, pengajaran, pekerjaan dan usaha, tempat tinggal, komunikasi dan informasi, lingkungan hidup, kesehatan, jaminan sosial, energi, perbankan, perhubungan, sumber daya alam, pariwisata.

#### 9. Elektronik

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Elektronik adalah Alat yang dibuat berdasarkan Prinsip Elektronika serta hal atau benda yang menggunakan alat tersebut. Dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik ada beberapa istilah yang akan Penulis paparkan dalam tulisan ini, yaitu:

##### a. Informasi elektronik

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, 'informasi adalah keterangan, pernyataan, gagasan, dan tanda-tanda yang mengandung nilai, makna, dan pesan, baik kata, fakta, maupun penjelasan yang dapat dilihat, didengar, dan dibaca yang disajikan dalam berbagai kemasan dan format sesuai dengan perkembangan teknologi dan secara Elektronik maupun Non-elektronik. Berdasarkan UU ITE, Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan Data Elektronik,

termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, Elektronik Data Interchange (EDI), Surat Elektronik (Electronic Mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

b. Dokumen Elektronik

Dokumen adalah data, rekaman, atau informasi yang dapat dilihat, dibaca, dan/atau didengar yang dapat dikeluarkan dengan atau tanpa bantuan suatu sarana, baik yang tertuang di atas kertas atau benda fisik apapun selain kertas maupun yang terekam secara elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, atau gambar, peta, rancangan, foto, atau sejenisnya, dan huruf, tanda, angka, simbol, atau perforasi yang memiliki makna atau dapat dipahami oleh orang yang mampu membaca atau memahaminya. Dokumen Elektronik dalam UU ITE dimaknai sebagai setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat

dipahami oleh orang yang mampu memahaminya;

c. Transaksi elektronik

Jika disebut transaksi, berarti ada kegiatan dua pihak yang menimbulkan hak dan/atau kewajiban atau menyebabkan timbulnya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Jika kegiatan itu dilakukan melalui saluran elektronik maka bisa disebut sebagai transaksi elektronik. Misalnya, memesan tiket pesawat atau hotel secara elektronik. UU ITE mengartikan transaksi elektronik sebagai Perbuatan Hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya. Definisi yang sama juga ditemukan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. (Baca juga: Korban Minta Pelaku Pencurian Transaksi Elektronik Dijerat Pasal Khusus);

d. Sertifikat Elektronik

Sertifikat Elektronik adalah Sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status Subjek Hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.

e. Tanda Tangan Elektronik

Menurut UU ITE, tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai

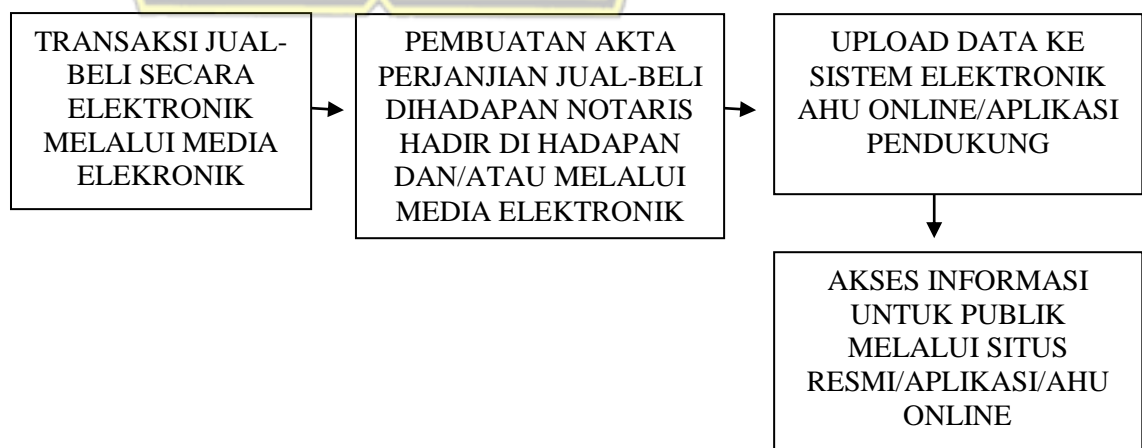


alat Verifikasi dan Autentikasi;

f. Kontrak Elektronik

Dalam Konsep Hukum di Indonesia, kontrak selalu dihubungkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Pasal ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat suatu perikatan, termasuk dalam bentuk Kontrak Elektronik. Yang penting, syarat sah kontrak sesuai Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi. Elektronik Pada dasarnya hanya media untuk menyelenggarakan kontrak antara dua pihak atau lebih. Dalam UU ITE baru kontrak elektronik diartikan sebagai perjanjian para pihak yang dibuat melalui Sistem Elektronik. Jika dibaca lebih lanjut UU ITE dan PP No. 82 Tahun 2012 akan tampak adanya persyaratan keandalan, keamanan, dan perlindungan data dalam hal transaksi elektronik itu berkaitan dengan kepentingan publik.

Berikut skema simulasi peran Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Jual-Beli secara elektronik



## **B. Kendala dan Solusi Dalam Hal Melakukan Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik**

### **1. Kendala**

Menjadi cyber Notary di era milenial sangat penting, masyarakat yang mulia melek teknologi menuntut segala macam kebutuhan disediakan instan, praktis, dan bisa dilakukan di mana saja berada. Namun, kebutuhan tersebut belum diimbangi dengan fasilitas digital yang memadai untuk Notaris sebagai Pejabat Publik yang memberikan pelayanan public di Indonesia. Hal tersebut menjadi kendala mewujudkan cyber Notary di era modern ini.

Akta yang bisa diakses online saat ini hanya terbatas pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bisa diakses terbatas di website mitra ATR BPN yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan untuk Notaris hanya Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan saja, belum termasuk Akta Notaris lainnya.

Sistem Elektronik yang disediakan untuk Notaris saat ini juga masih terbatas pada tata cara pendaftaran dan pengangkatan Notaris, serta Akta Pendirian Badan Hukum dan Badan Usaha pada website AHU online, yaitu Sistem Administrasi Badan Hukum (disingkat SABH). Diberlakukannya SABH tersebut berdasarkan atas pertimbangan untuk mengantisipasi perkembangan dalam Bisnis yang mengalami kemajuan sangat pesat di era globalisasi ini. Bidang strategis lain seperti perjanjian dan bidang ekonomi lain yang dituangkan dalam Akta Notaris belum

berbasis online.

Terhambatnya pelayanan Cyber Notary disebabkan adanya syarat formil yang harus dipenuhi untuk mendukung keabsahan Akta Notaris sebagaimana di atur dalam UUJN. Syarat-syarat formil tersebut adalah:

- a. Dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang (Pasal 15 ayat (1) UUJN);
- b. Dihadiri para pihak (Pasal 16 ayat (1) huruf l);
- c. Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada Notaris (Pasal 39 UUJN)
- d. Dihadiri oleh dua orang saksi (Pasal 40 UUJN)

## 2. Solusi

Perlu adanya sistem elektronik yang memwadahi berbagai aspek pelayanan publik khususnya bidang kenotariatan demi terwujudnya Cyber Notary, dengan tujuan Notaris di Indonesia selangkah lebih maju dan mampu memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan lebih praktis, efektif, dan efisien. Sistem Elektronik yang sudah ada perlu dikembangkan lagi, contohnya mitra ATR BPN dan SABH, yang dapat dikembangkan dengan mencakup segala aspek kebutuhan hukum, sosial, dan ekonomi yang ada di masyarakat. Sistem Elektronik yang sudah dikembangkan juga perlu diperhitungkan aspek perlindungan, pengawasan, dan prosedur pelaksanaannya. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dan Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Sistem Transaksi Elektronik masih

dirasa belum cukup khusus melindungi kebutuhan Sistem Elektronik dalam bidang pelayanan publik oleh Notaris. Perlu ada penyempurnaan atas peraturan yang ada untuk mewedahi hal tersebut. Yang dimaksud *cyber Notary* disini adalah hanya menyangkut Administrasi dalam AHU *onlinesaja*, hal tersebut dikarenakan UUJN belum mengatur tentang *cyber Notary* seperti di Negara maju.

Berikut tabel kendala dan solusi mengenai *Cyber Notary* :

No.	Kendala	Solusi
1.	Belum ada fasilitas yang memadahi untuk Notaris sebagai Pejabat Publik;	Mengembangkan fasilitas berbasis teknologi dan sistem elektronik khusus untuk <i>Cyber Notary</i> ;
2.	Adanya ketentuan perundang-undangan dan syarat formil yang belum mendukung akses data mengenai keabsahan Akta elektronik, maupun keabsahan Akta yang dibuat secara elektronik.	Perlu ada penyempurnaan atas peraturan yang ada untuk mewedahi hal tersebut, khususnya UU ITE dan UUJN perlu ada pasal khusus yang mewedahi kebutuhan <i>Cyber Notary</i> .

### 3. Data Hasil Wawancara

#### a. Data Narasumber

No	Nama	Jabatan
1	SUPRIYADI, SH	NOTARIS – PPAT
2	BETY KRISTIYANI,S.H., M.Kn	NOTARIS – PPAT

#### b. Pedoman Wawancara

Pedoman wawancara yang penulis lakukan adalah sebagai berikut :

- (1) Pendapat Nara Sumber mengenai perkembangan teknologi yang terjadi saat ini dalam hal kemajuan di bidang hukum;

- (2) Kemajuan teknologi tersebut menjadi hambatan atau keuntungan sebagai praktisi Hukum;
- (3) Pendapat Nara Sumber apabila Cyber Notary dikembangkan di wilayah Hukum Negara Republik Indonesia;
- (4) Pendapat Nara Sumber mengenai dampak yang terjadi apabila Cyber Notary diberlakukan di Indonesia.

c. Hasil wawancara

Peneliti	Penulis meminta pendapat Nara Sumber mengenai perkembangan teknologi yang terjadi saat ini dalam hal kemajuan di bidang hukum
SUPRIYADISH	Nara Sumber berpendapat bahwa kemajuan teknologi memberikan berbagai dampak dalam kehidupan, yang paling nyata yaitu mengenai kepraktisan dan kemudahan dalam segala hal, dalam bidang hukum pun seyogyanya memberikan kemudahan dan keuntungan untuk masyarakat luas, demikian juga praktisi hukum itu sendiri, di bidang kenotariatan menjadi lebih mudah dalam akses data, tidak perlu dating ke instansi yang jaraknya jauh, dan data yang ditampilkan pun lebih rapih, jelas, mudah di cetak. Namun, seiring dengan semakin canggih teknologi tidak menutup kemungkinan untuk disalahgunakan oleh orang yang kurang bertanggung jawab, lebih sering terjadi manipulasi data, karena data tersebut mudah untuk dilakukan edit.
BETY KRISTIYANI, S.H., M. Kn	Perkembangan teknologi yang semakin canggih dan semakin maju pasti banyak dampak positif dan negatifnya, alangkah baiknya kita tetap mengikuti perkembangan yang ada, jangan sampai kita tertinggal jauh dari Negara maju di luar sana. Bagaimanapun persainngan semakin ketat, ekonomi, bisnis, pariwisata, hukum, serta sector vital lain mengharuskan kita mengikuti alur tersebut. Di bidang hukum khususnya, untuk para praktisi pasti sangat menguntungkan, namun kita tetap harus sangat hati-hati, terus meningkatkan asa kehati-hatian dalam bertindak, jangan sampai kita turut melakukan pelanggaran dan tindak pidana akibat dari tidak mengetahui mana data asli dan data palsu yang diperoleh dari system elektronik

Penulis	Penulis meminta pendapat kepada Nara Sumber mengenai kemajuan teknologi tersebut menjadi hambatan atau keuntungan sebagai praktisi Hukum
SUPRIYADI,SH	Nara Sumber berpendapat bahwa kemajuan teknologi seharusnya menjadi kabar baik untuk praktisi Hukum, karena memudahkan pekerjaan
BETY KRISTIYANI, S.H., M.Kn	Kemajuan teknologi memberikan banyak keuntungan untuk praktisi hukum, namun perlu dibarengi dengan sumber daya manusia yang mumpuni dan mampu mengikuti pula kemajuannya, tanpa sumber daya manusia yang mumpuni, teknologi akan sulit dipahami dan dilakukan
Penulis	Penulis meminta pendapat Nara Sumber apabila Cyber Notary dikembangkan di wilayah Hukum Negara Republik Indonesia
SUPRIYADI, SH	Nara Sumber berpendapat bahwa setuju dan mendukung, bagaimanapun juga kita harus bersaing dengan Negara maju, dan mau tidak mau dinamika ekonomi Negara ini tidak hanya pada masyarakat pribumi saja, namun perusahaan asing juga banyak yang investasi di wilayah Negara kita, jadi kita harus mengikuti perkembangan hukum internasional dengan menjadi Cyber Notary
BETY KRISTIYANI, S.H., M.Kn	Setuju, dan sangat mendukung terciptanya Cyber Notary di Indonesia, namun lagi-lagi kita terbentur dengan regulasi yang ada, perlu dilakukan penyesuaian antara system dengan regulasinya.
Penulis	Penulis meminta pendapat Nara Sumber mengenai dampak yang terjadi apabila Cyber Notary diberlakukan di Indonesia
SUPRIYADI,SH	Nara Sumber berharap ada dampak positifnya, namun juga kita tetap harus memperhatikan kehati-hatian supaya kita tidak terjerumus pelanggaran dan tindak pidana karena dengan menjadi Cyber Notary pasti akan menimbulkan dampak negative juga, dengan segala kelemahannya terhadap perilaku tidak bertanggung jawab yang menyalahgunakan kemudahan tersebut, kemudian untuk Negara kita sendiri pasti akan memberikan dampak positif, karena akan menunjang perekonomian nasional, dengan system hukum yang ada, akan banyak investor asing yang menunjang perekonomian nasional

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Simpulan

1. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Jual-Beli Secara Elektronik dengan Menggunakan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik

Peran Notaris sangat penting dalam pembuatan Akta Notaris yang dituangkan dalam bentuk data elektronik pada sistem elektronik. Dengan diberlakukannya Sistem Elektronik dalam pelayanan publik atas Akta Notaris akan memberikan dampak positif untuk para pihak yang terlibat. Contoh Akta Perjanjian Jual-Beli yang dituangkan dalam bentuk data elektronik akan mempermudah para pihak dalam mengakses dan menyimpan, serta lebih efektif dan efisien penggunaannya apabila sewaktu-waktu dibuka kembali, dan terintegrasi dengan sistem hukum *online*, sehingga mengurangi efek penyimpangan yang kemungkinan akan terjadi. Hal tersebut juga dapat mempermudah pelayanan publik oleh Notaris karena ketersediaan data yang mudah dan cepat diakses.

2. Kendala dan Solusi dalam Hal Melakukan Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik

Belum adanya Undang-Undang yang mengatur mengenai *cyber Notary* di Indonesia seperti di Negara maju menjadi kendala bagi Notaris untuk selangkah lebih maju demi menciptakan Pelayanan Publik yang baik, efektif, efisien, dan aman. Perlu adanya penyesuaian regulasi dengan fakta

Hukum yang terjadi di masyarakat untuk mengakomodir system elektronik yang semakin berkembang. Asas kehati-hatian perlu lebih ditingkatkan oleh Notaris agar tidak terjerumus dalam pelanggaran dan tindak pidana akibat kenajuan teknologi yang memudahkan untuk terjadi manipulasi data elektronik.

## B. Saran

### 1. Bagi Notaris

Perlu adanya sistem elektronik yang mewadahi berbagai aspek pelayanan publik khususnya bidang kenotariatan demi terwujudnya Cyber Notary dengan tujuan Notaris di Indonesia selangkah lebih maju dan mampu memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan lebih praktis, efektif, dan efisien. Sistem Elektronik yang sudah ada perlu dikembangkan lagi, contohnya mitra ATR BPN dan SABH, yang dapat dikembangkan dengan mencakup segala aspek kebutuhan hukum, sosial, dan ekonomi yang ada di masyarakat. Sistem Elektronik yang sudah dikembangkan juga perlu diperhitungkan aspek perlindungan, pengawasan, dan prosedur pelaksanaannya. Undang- Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dan Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Sistem Transaksi Elektronik masih dirasa belum bidang cukup khusus melindungi kebutuhan Sistem Elektronik dalam bidang pelayanan publik oleh Notaris. Perlu ada penyempurnaan atas peraturan yang ada untuk mewadahi hal tersebut.



Perlunya perubahan atas UUJN untuk memfasilitasi kebutuhan Notaris untuk dapat mewujudkan *cyber Notary*sertaperlu adanya harmonisasi Undang-Undang di Indonesia supaya tidak tumpang tindih dan membingungkan Notaris dalam bekerja. Notaris harus mengedepankan Asas Kehati-hatian dalam membuat Akta Autentik, sesuai dengan kehendak para pihak, dilakukan di Kantor Notaris dengan dibacakan oleh Notaris serta diberi tandatangan saksi-saksi dan para pihak serta cap sidik jari.

## 2. Bagi Masyarakat

Perkembangan teknologi yang memberi dampak positif bidang Hukum akan memberikan kemanfaatan juga untuk masyarakat yang semakin dimudahkan dalam hal legalitas dokumen-dokumen yang dimiliki, segala bentuk transaksi, dan menunjang perekonomian masyarakat. Akses yang mudah untuk masyarakat menjadikan masyarakat melek Hukum.

## 3. Bagi Pemerintah

Seiring berkembang pesat kemajuan teknologi dan perubahan gaya hidup masyarakat alangkah baiknya diikuti juga dengan dukungan dari pemerintah dengan merumuskan dan membuat aturan baru yang relevan sesuai dengan kondisi dan kebutuhan Hukum saat ini dan yang akan datang.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku – Buku

- Cst Kansil, Christine S.t Kansil,Engelien R,palandeng dan Godlieb N mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, (jakarta,JALA PERMATA AKSARA,2009) hlm, 385
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa),1990,*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Ishaq. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. (Jakarta. Sinar Grafika. 2009),hlm. 43
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta, Graha Ilmu, 2014), hlm. 2.
- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung PT REVIKA ADITAMA,2006), hlm.79-80.
- Soejono Soekamto dan Sri Mamudi, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, hal.7.
- Soejono Soekamto, 1986,*Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm.6
- Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Gofindo, hal. 307.
- Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta, PT RAJAGRAFINDO PERSADA, 2010) hlm 24.

## **B. Peraturan Perundang – undangan**

Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata / BW (Burgerlijke wetboek).

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan  
Transaksi Elektronik

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

## **C. Jurnal**

Dewa Ayu Widyasari, R.A. Retno Murni, I Made Udiana, "Kewenangan  
*Notaris di Bidang Cyber Notary Berdasarkan Pasal 15 Ayat (3)  
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas  
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*".  
2017-2028

## **D. Internet**

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-notaris-definisi->

[syarat.html](http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-notaris-definisi-) diakses pada tanggal 20 september 2017, Pukul  
22.01 wib

<https://hukumpress.blogspot.co.id/2016/10/pengertian-tugas->

[kewenangan-notaris.html](https://hukumpress.blogspot.co.id/2016/10/pengertian-tugas-) diakses pada 28 september pukul 6.48

WIB