

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) KETIKA TERJADI
SENGKETA BAGI PARA PIHAK DI KABUPATEN REMBANG**

TESIS



Oleh:

NAMA : MUHAMMAD AJIB FADLULAH

NIM : 21302100047

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) KETIKA TERJADI
SENGKETA BAGI PARA PIHAK DI KABUPATEN REMBANG**

Tesis

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

Oleh:

NAMA : MUHAMMAD AJIB FADLULAH

NIM : 21302100047



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) KETIKA TERJADI
SENGKETA BAGI PARA PIHAK DI KABUPATEN REMBANG**

TESIS

Oleh :

NAMA : MUHAMMAD AJIB FADLULAH

N.I.M. : 21302100047

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,



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

NIDN : 060777601

Mengetahui,

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



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

NIDN: 0629086301

HALAMAN PENGESAHAN

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) KETIKA TERJADI
SENGKETA BAGI PARA PIHAK DI KABUPATEN REMBANG**

TESIS

Oleh :

NAMA MAHASISWA : MUHAMMAD AJIB FADULAH

N.I.M. : 21302100047

Program Studi : Kenotariatan
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 3 Maret 2023
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua :


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

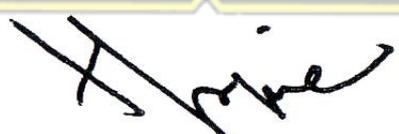
NIDN : 0620046701

Anggota :


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

NIDN : 0607077601

Anggota :


Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.

NIDN : 0621027401

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan




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

NIDN : 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : MUHAMMAD AJIB FADULAH

NIM. : 21302100047

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Ketika Terjadi Sengketa Bagi Para Pihak Di Kabupaten Rembang” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, 20 Februari 2023
Yang Menyatakan



Muhammad Ajib Fadlulah
21302100047

PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA TULIS ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : MUHAMMAD AJIB FADLULAH

NIM : 21302100047

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir Tesis dengan judul :
Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual
Beli (PPJB) Ketika Terjadi Sengketa Bagi Para Pihak Di Kabupaten Rembang ,
Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta
memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan,
dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain
untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai
pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila
dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya
ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung
secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Februari 2023
Yang Menyatakan



Muhammad Ajib Fadlulah
21302100047

MOTTO

أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا قِيلَ لَكُمْ تَفَسَّحُوا فِي الْمَجَالِسِ فَافْسَحُوا يَفْسَحَ اللَّهُ لَكُمْ وَإِذَا قِيلَ انشُرُوا فَاَنْشُرُوا يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ

Hai orang-orang beriman apabila dikatakan kepadamu: "Berlapang-lapanglah dalam majlis", maka lapangkanlah niscaya Allah akan memberi kelapangan untukmu. Dan apabila dikatakan: "Berdirilah kamu", maka berdirilah, niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

QS Al mujadalah : 11



PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga saya bisa segera menyelesaikan studi saya
2. Ibu saya, ayah saya, dan adik saya yang selalu senantiasa mendo"akan dan memberi motivasi yang tulus tiada henti;
3. saya sebutkan satu-satu, yang selalu senantiasa mendo"akan dan memberi
4. motivasi yang tulus tiada henti;
5. Bapak Dr.H. Jawade Hafidz, SH.,M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang ;
6. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H. selaku pembimbing I (satu) yang telah menuntun serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
7. Bapak dan ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam
8. Sultan Agung Semarang yang telah mengajar penulis;
9. Serta semua nara sumber yang telah bersedia di wawancarai dalam penyelesaian penulisan



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur selalu kita panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) KETIKA TERJADI SENGKETA BAGI PARA PIHAK DI KABUPATEN REMBANG ”**. Shalawat serta salam Penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir. Penulisan skripsi ini guna memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh Gelar Magister Kenotariatan serta merupakan persyaratan akhir penulis untuk menyelesaikan program studi magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik atas bantuan dari banyak pihak, dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan secara moriil maupun materiil baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung.

Haturan terima kasih ini penulis sampaikan untuk :

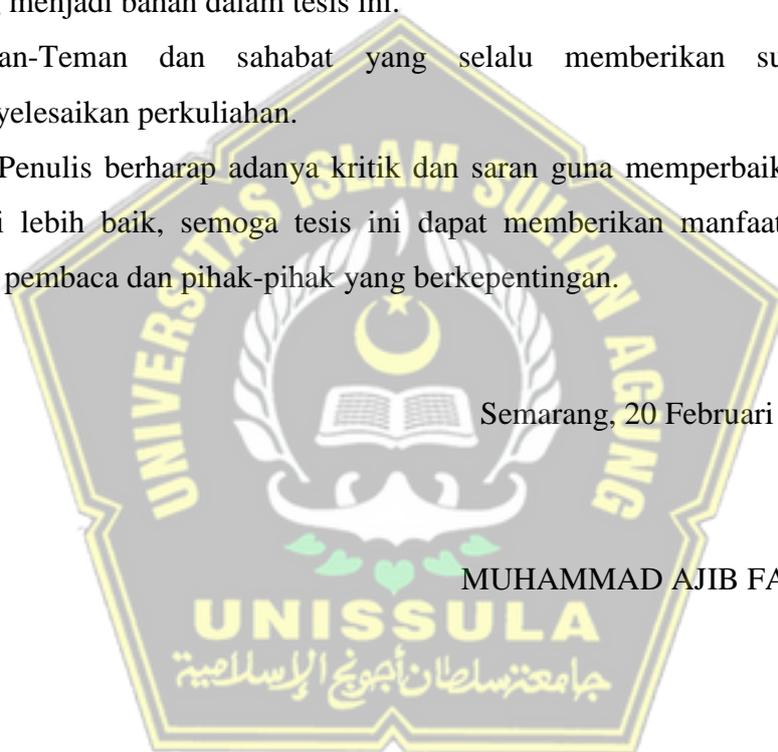
1. Bapak Dr. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta dosen pembimbing yang banyak memberikan arahan dan nasehat kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
3. Bapak Dr.H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang ;

4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi,S.H.,M.H. selaku sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang ;
5. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Fakultas Hukum yang sabar dalam menyampaikan ilmu dan membantu penulis selama berkuliah disini.
6. Terimakasih kepada Notaris & PPAT Holifia Sajad, S.H.,M.Kn. yang telah bersedia menjadi Narasumber dan menjadi teman diskusi dalam membedah Tanggungjawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Ketika Terjadi Sengketa Bagi Para Pihak Di Kabupaten Rembang yang menjadi bahan dalam tesis ini.
7. Teman-Teman dan sahabat yang selalu memberikan suport selama menyelesaikan perkuliahan.

Penulis berharap adanya kritik dan saran guna memperbaiki teis ini agar menjadi lebih baik, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, pembaca dan pihak-pihak yang berkepentingan.

Semarang, 20 Februari 2023

MUHAMMAD AJIB FADLULLAH



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	8
E. Kerangka Koseptual.....	9
F. Kerangka Teoritis	13
1. Teori Kepastian Hukum.....	13
2. Teori Tanggung Jawab.....	17
G. Metode Penelitian	18
H. Sistematika Penulisan	25
BAB II.....	27
TINJAUAN PUSTAKA	27
A. TINJAUAN UMUM NOTARIS.....	27
1. Pengertian Notaris.....	27
2. Tugas dan Wewenang Notaris.....	30
3. Kewajiban dan Larangan Notaris.....	33

4. Notaris Sebagai Pejabat Umum.	41
B. TINJAUAN UMUM PERJANJIAN.	43
1. Pengertian Perjanjian.	43
2. Asas-Asas dalam Perjanjian.	44
3. Macam-Macam Perikatan.	47
4. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.	51
5. Jual Beli Menurut Hukum Perdata.	52
C. TINJAUAN UMUM AKTA.	56
1. Pengertian Akta.	56
2. Jenis Akta Menurut KUHperdata.	57
3. Kedudukan Akta.	60
D. TINJAUAN UMUM SENGETA.	61
1. Pengertian Sengketa.	61
2. Sifat-Sifat Sengketa.	64
3. Penyebab Terjadinya Sengketa.	66
4. Penyelesaian sengketa.	69
E. PERJANJIAN PENGIKATAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM. .	71
BAB III.	73
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.	73
A. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Ketika Terjadi Sengketa bagi Para Pihak di Kabupaten Rembang.	73
B. Implikasi Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli bila terjadi Sengketa di Kabupaten Rembang.	90
BAB IV.	112
PENUTUP.	112
A. Kesimpulan.	112
B. Saran.	113
DAFTAR PUSTAKA	115

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sering disebut PPJB dibuat di hadapan Notaris bertujuan untuk menuangkan kesepakatan para pihak dalam bentuk akta tuntuk saling mengikat. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab notaris terhadap pembuatan akta perjanjian jual beli ketika terjadi sengketa bagi para pihak di kabupaten Rembang dan untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli bila terjadi sengketa di kabupaten Rembang.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta yang kemudian menuju ke identifikasi dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah. Pisau analisis dalam penulisan ini menggunakan teori kepastian hukum dan teori tanggung jawab.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang dibuatnya adalah sebatas pada Bagian Awal Akta/Kepala Akta dan Bagian Akhir/Penutup Akta, pada bagian ini Notaris mempunyai Tanggungjawab penuh terhadap Isinya baik secara Formil maupun Materiil. Peran Notaris hanyalah sebagai Media untuk lahirnya suatu Akta Autentik dan Implikasi Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli bila terjadi Sengketa di Kabupaten Rembang dibuat dihadapan Notaris yang terjadi sengketa karena kewajiban salah satu pihak tidak terpenuhi (wanprestasi) dapat menyebabkan batalnya akta yang dibuat dihadapan Notaris yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur obyektif sebagaimana ternyata didalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Kata Kunci: *Notaris; Perjanjian; Jual Beli.*

ABSTRACT

The binding sale and purchase agreement, which is often called the PPJB, is made before a notary with the aim of expressing the agreement of the parties in the form of a deed to bind each other. This writing aims to find out and analyze the responsibility of a notary for making a sale and purchase agreement deed when a dispute occurs for the parties in Rembang district and to find out and analyze the juridical implications for making a binding sale and purchase agreement deed when a dispute occurs in Rembang district.

The approach method used in this study is a sociological juridical approach, meaning a study conducted on the real condition of society or the community environment with the intent and purpose of finding facts which then leads to identification and ultimately leads to problem solving. The analytical knife in this paper uses the theory of legal certainty and the theory of responsibility.

The results of this study indicate that the notary's responsibility for the deed he made is limited to the initial part of the deed / head of the deed and the final / closing part of the deed, in this section the notary has full responsibility for its contents both formally and materially. The role of the Notary is only as a Media for the birth of an Authentic Deed and Juridical Implications for Making a Sale and Purchase Binding Agreement Deed in the event of a Dispute in Rembang Regency made before a Notary in which a dispute occurs because one party's obligations are not fulfilled (default) can cause the cancellation of the deed drawn up before a Notary namely the deed of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) can be canceled if it does not fulfill the subjective element or is null and void if it does not fulfill the objective element as it turns out in Article 1320 of the Civil Code

Keywords: Notary; Agreement; Buy and sell.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum. Istilah negara tersebut dimuat dalam UUD 1945 pasal 1 ayat (3). Meskipun ada perbedaan UUD 1945 sebelum dan sesudah amandemen pada hakikatnya keduanya mempunyai tujuan yang sama yaitu menjadikan Negara Indonesia sebagai negara hukum. Yang dimaksud negara hukum adalah negara yang di dalamnya terdapat berbagai aspek peraturan-peraturan yang bersifat memaksa dan mempunyai sanksi tegas apabila dilanggar. Negara yang kuat adalah negara yang memiliki aturan dalam segala aspek kehidupan, termasuk juga mengatur bagaimana warga negaranya melakukan proses hukum jual beli yang didahului dengan perjanjian pengikatan jual beli.

Indonesia merupakan Negara Hukum yang memiliki fungsi untuk melindungi secara Konstitusional terhadap Hak Asasi Manusia dengan Jaminan Hukum bagi tuntutan Penegakan melalui Proses yang seadiladilnya. Fungsi Negara Hukum memberikan Kepastian Hukum bagi masyarakatnya sebagai bentuk Perlindungan Negara. Sebagai Tuntutan Perlindungan Hukum dalam Kehidupan Masyarakat adalah dalam melakukan Perbuatan Hukum Perikatan yaitu Perjanjian.

Menjamin Kepastian, Ketertiban dan Perlindungan Hukum, yang berintikan Kebenaraan dan Keadilan dalam Lalulintas Hukum pada umumnya

memerlukan Alat Bukti yang menentukan dengan Jelas Hak dan Kewajiban seseorang sebagai Subjek Hukum dalam masyarakat.¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, Perjanjian adalah suatu Hubungan Hukum antara 2 (dua) pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan Akibat Hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau Kaidah atau Hak dan Kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan Akibat Hukum, yaitu menimbulkan Hak dan Kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada Akibat Hukumnya atau Sanksi bagi si pelanggar.² Sedangkan menurut Prof. R. Subekti, S.H. mengatakan bahwa: “Suatu Perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hak dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”. Definisi tersebut di atas mengandung dua segi yakni segi aktif (hak) dan segi pasif (kewajiban).³

Pasal 65 UUJN bahwa Notaris Bertanggung jawab atas akta otentik yang dibuatnya walaupun protokol Notaris telah dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris.

Kehidupan masyarakat yang memerlukan Perlindungan Hukum disektor Pelayanan Jasa Publik yang saat ini semakin berkembang luas seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat atas Pelayanan Jasa. Hal ini berdampak

¹ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Jakarta, hal. 7

² Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hal. 97-98

³ Komariah, 2016, *Hukum Perdata* (edisi revisi), UMM Press, Malang, hal 117

pula pada peningkatan di bidang Jasa Notaris. Dalam hal ini Peran Notaris dalam Sektor Pelayanan Jasa adalah sebagai Pejabat yang diberi Wewenang oleh Negara untuk melayani masyarakat dalam bidang Perdata khususnya Pembuatan Akta Autentik. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 atas perubahan undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya disebut UUJN.

Landasan Filosofis dibentuknya UUJN adalah Terwujudnya Jaminan Kepastian Hukum, Ketertiban dan Perlindungan Hukum yang berintikan kebenaran dan Keadilan melalui Akta yang dibuatnya, Notaris harus dapat memberikan Kepastian Hukum kepada Masyarakat Pengguna Jasa Notaris.⁴

Produk Hukum yang dikeluarkan oleh Notaris adalah berupa Aktaakta yang memiliki sifat Autentik dan memiliki Kekuatan Pembuktian yang Sempurna. Sebagaimana definisi Akta Autentik yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdota *“Suatu Akta Autentik ialah Suatu Akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan Pegawai-pegawai Umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”*⁵

Akta Autentik sebagai Alat Bukti terkuat dan terpenuhi, peranannya Sangat Penting dalam setiap Hubungan Hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di Bidang Perbankan, Pertanahan, Kegiatan Sosial, dan lain-lain, yang memerlukan Pembuktian Tertulis berupa

⁴ Biro Humas dan HLN. Hasbullah, *Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum*, (www.wawasanhukum.blogspot.com, 14 November 2022)

⁵ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UUI Press, Yogyakarta, hal. 14

Akta Autentik, perkembangan tuntutan akan Kepastian Hukum dalam berbagai Hubungan Ekonomi dan Sosial, baik pada Tingkat Regional, Nasional, maupun Global. Melalui Akta Autentik yang menentukan secara jelas Hak dan Kewajiban para Pihak dan menjamin Kepastian Hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya Sengketa. Walaupun Sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam Proses Penyelesaian Sengketa tersebut, Akta Autentik yang merupakan Alat Bukti Tertulis Terkuat dan terpenuh yang memberi Sumbangan Nyata bagi Penyelesaian Perkara secara Murah dan Cepat.

Akta Autentik merupakan Alat Bukti yang Sempurna bagi Kedua Belah Pihak, Ahli Waris atau Orang-orang yang mendapatkan Hak dari padanya. Dengan kata lain, Isi Akta Autentik dianggap Benar, Selama Ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan.

Akta autentik yang mempunyai Kekuatan Pembuktiannya yaitu :⁶

1. Kekuatan Pembuktian Formil.

Membuktikan Kepastian bahwa sesuatu Kejadian dan Fakta tersebut dalam Akta Betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh Pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam Akta sesuai dengan Prosedur yang ditentukan dalam Pembuatan Akta.

2. Kekuatan Pembuktian Materiil.

Membuktikan antara Para Pihak, bahwa Benar-benar Peristiwa yang tersebut dalam Akta telah terjadi; dan

⁶ Habieb Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Rafika Aditama, Bandung, hal. 72

3. Kekuatan Mengikat.

Membuktikan antara Para Pihak dan Pihak Ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam Akta yang bersangkutan telah Menghadap dan Menerangkan apa yang ditulis dalam Akta tersebut.

Ketentuan di Pasal 1868 KUH Perdata tidak dipenuhi maka Akta tersebut hanya berkedudukan sebagai Akta Dibawah Tangan sepanjang Akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak. Seperti ditentukan dalam Pasal 1869 KUH Perdata :

“Suatu Akta, yang, karena tidak Berkuasa atau tidak Cakapnya pegawai dimaksud diatas, atau karena suatu Cacat di dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai Akta Autentik, namun demikian mempunyai Kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditanda tangani oleh Para Pihak.”

Hakikatnya Akta Autentik memuat Kebenaran Formal, sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai Kewajiban untuk memasukan ketentuan, bahwa Apa yang Termuat dalam Akta Notaris Sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak Para Pihak, yaitu dengan cara membacakannya, sehingga menjadi jelas Isi Akta Notaris, serta memberikan Akses terhadap Informasi, termasuk Akses terhadap Peraturan Perundang-undangan yang terkait bagi Para Pihak. Selain itu dapat menentukan dengan bebas untuk Menyetujui atau Tidak Menyetujui Isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.⁷

⁷ Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 tahun 2014 atas perubahan UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 TLN No. 4432, Psl.1 (1), hal. 38-39

Perlindungan Hukum menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti hal (perbuatan) Melindungi, sedangkan yang dimaksud Hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah : Keseluruhan Kumpulan Peraturan-peraturan/Kaedah-kaedah dalam suatu Kehidupan Bersama, Keseluruhan Peraturan tentang Tingkah Laku yang berlaku dalam Suatu Kehidupan bersama yang dapat dipaksakan Pelaksanaannya dengan Suatu Saksi.⁸ Perlindungan Hukum sebagai Jaminan Perlindungan Hak yang diberikan oleh Hukum kepada mereka yang berhak secara Normatif menurut Ketentuan-ketentuan suatu Peraturan Hukum

Ketentuan memberikan Jaminan, Ketertiban dan Perlindungan Hukum kepada masyarakat Pengguna Jasa Notaris, dengan demikian Notaris perlu mendapat Pengawasan terhadap Pelaksanaan Tugas Notaris. Sisi lain dari Pengawasan terhadap Notaris adalah Aspek Perlindungan Hukum bagi Notaris di dalam menjalankan Tugas dan Fungsi yang oleh Undang-undang diberikan dan dipercayakan kepadanya, sebagaimana disebutkan dalam Butir Konsideran Menimbang yaitu Notaris merupakan Jabatan tertentu yang menjalankan Profesi dalam Pelayanan Hukum kepada masyarakat yang perlu mendapatkan Perlindungan dan Jaminan Demi tercapainya Kepastian Hukum.

Peranan Hukum dalam Mengatur Kehidupan Masyarakat sudah dikenal sejak masyarakat mengenal Hukum itu sendiri, hubungan antara masyarakat dan Hukum diungkapkan dengan sebuah Adagium yang sangat terkenal dalam Ilmu Hukum yaitu : *ubi so cietes ibi ius* (dimana ada masyarakat di

⁸ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal.

sana ada Hukum).⁹ Untuk mencegah Tindakan Hukum yang Sewenang-wenang yang dilakukan oleh Notaris atau Menyalahgunakan Kepercayaan yang telah diberikan oleh masyarakat selaku Notaris, Dalam melakukan tugasnya perlu adanya Pengawasan, supaya dikemudian hari Pihak-pihak yang bersangkutan tidak ada yang dirugikan.

Sebagai contoh terdapat sebuah Kasus tentang Pengikatan Akta Jual Beli yang Merugikan Pembelinya, si A membeli sebidang Tanah dikelurahan Leteh Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang seluas 17.000 M2 atas nama Si B lewat Perantara Si C . Dikemudian hari SI A ingin menjual Tanahnya tersebut ke orang lain tetapi Sertifikat tersebut cacat dikarenakan Si C tidak membayarkan Lunas ke Pihak Pemilik Tanah padahal sudah terbayar lunas oleh Si A . Karena memuat Perbuatan Hukum dalam 1(satu) Akta adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah, hal tersebut merugikan Pihak Pembeli dikarenakan Akta Notaris yang diharapkan dapat memberikan Kepastian Hukum agar pihak Pembeli terlindungi secara Formil tidak bisa di balik nama karena adanya faktor sengketa dikemudian hari.

Berdasarkan hal tersebut penulis akan meneliti dalam tesis ini dengan judul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KETIKA TERJADI SENKETA BAGI PARA PIHAK DI KABUPATEN REMBANG ”**

⁹ Sibuea Mia Augina Romauli, 2022, Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Komparisi, *Jurnal Suara Hukum*, Vol. 4 No. 1, hal 37, (<https://journal.unesa.ac.id>)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Ketika Terjadi Sengketa bagi Para Pihak di Kabupaten Rembang ?
2. Bagaimana Implikasi Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli bila terjadi Sengketa di Kabupaten Rembang ?

C. Tujuan Penelitian.

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Ketika Terjadi Sengketa bagi Para Pihak di Kabupaten Rembang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Implikasi Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli bila terjadi Sengketa di Kabupaten Rembang.

D. Manfaat dan Kegunaan Penelitian.

1. Manfaat Teoritis
 - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan.
 - b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
 - c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perbankan khususnya ilmu hukum pada umumnya dan bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Bagi Para Pihak dengan begitu diharapkan menghasilkan konsep

Hukum apabila terjadi sengketa bagi para pihak akibat dari perjanjian pengikatan jual beli.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan pengaturan Peran peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli bila terjadi sengketa bagi para pihak

E. Kerangka Koseptual.

a. Pertanggungjawaban Notaris.

Tanggung jawab berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya berkaitan dengan profesi Notaris Indonesia. Maka Undang-undang uu no 30 tahun 2004 jo uu no 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris adalah regulasi mengenai Notaris Indonesia. UUJN tentunya secara eksplisit mengatur mengenai tanggung jawab Notaris pada Pasal 65 UUJN bahwa Notaris Bertanggung jawab atas akta otentik yang dibuatnya walaupun protokol Notaris telah dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris.

b. Notaris

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mendefinisikan Notaris adalah Pejabat Umum yang Berwenang membuat Akta Autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini. Menurut Peraturan umum tentang Akta Autentik diartikan Akta Notaris. Walaupun definisinya menegaskan bahwa Notaris

adalah Pejabat Umum (*Openbare Ambtenaren*), Menurut Undang-undang Kepegawaian Negeri yang dimaksud disini Notaris bukanlah Pegawai. Notaris juga tidak menerima gaji, bukan *Bezoldigd staatsambi*, akan tetapi menerima honorarium sebagai Penghargaan atas Jasa yang telah diberikan kepada masyarakat.¹⁰

Notaris sebagai Pejabat Umum adalah Perpanjangan Tangan dalam melaksanakan Tugas yang diamanatkan Pemerintah melalui Undang-undang. Setiap adanya Kewenangan yang Sah seorang Pejabat ataupun Badan Tata Usaha Negara tidak dapat melakukan Perbuatan Pemerintah diisyaratkan yang harus bertumbuh pada Kewenangan yang Sah, dengan demikian Kewenangan yang Sah merupakan Atribut bagi setiap Pejabat ataupun bagi setiap Badan.¹¹

c. Akta.

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “acte” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “act” atau “deed”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹² Menurut subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu

¹⁰ Komar Andasmita, 1981, *Notaris I*, sumur bandung,

¹¹ Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-Pokok hukum Administrasi*, Bayumedia Publishing. Malang, hal. 77

¹² Aulia Gumilang Rosadi, 2020, Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya, (*JCH*) *Jurnal Cendekiawan Hukum*, Vol 5, hal. 11, <https://e-jurnal.stih-pm.ac.id/index.php/cendekeahukum/article/view/228>, diakses pada tanggal 18 Januari Pukul 10.00 WIB

peristiwa dan ditandatangani.¹³ Menurut R. Subekti, kata akta dalam Pasal 108 KUHPerdara tersebut di atas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “acta” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.¹⁴

d. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya Jual Beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk Jual Beli tersebut antara lain adalah Sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁵

Pihak-pihak dalam Jual Beli yaitu Penjual dan pembeli. Setiap Perjanjian Jual Beli akan menimbulkan Kewajiban-kewajiban dan Hak-hak bagi kedua belah Pihak atau Pihak-pihak yang mengadakan Perjanjian itu.¹⁶ Dalam Pasal 1234 KUH Perdata Objek dari Jual Beli adalah Prestasi, yaitu Debitor berkenaan atas suatu Prestasi dan Kreditor berhak atas suatu Prestasi.¹⁷ Wujud dari Prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

¹³

¹⁴ Ni Kadek Septiarianti, 2020, Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol.1 No.1, hal 143 (<https://ejournal.warmadewa.ac.id>)

¹⁵ R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, hal. 75

¹⁶ C.S.T.Kansil, Op. Cit., hal. 23

¹⁷ Purwahid Patrik, 1994 *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar maju, Semarang, hal.

Menurut para Ahli Hukum Belanda mengenai sifat dari Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Jual Beli hanya mempunyai sifat Obligator, atau bersifat mengikat Para Pihak.¹⁸ Jual Beli yang bersifat Obligator dalam Pasal 1459 KUH Perdata menerangkan bahwa Hak Milik atas barang yang dijual belum akan berpindah tangan kepada pembeli selama belum diadakan penyerahan Yuridis menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata

e. Sengketa.

Pengertian Sengketa dan Konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan. Menurut Rachamadi Usman¹⁹, suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.

¹⁸ Wijoyo Prodjodikoro, 1961, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, hal. 13

¹⁹ Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung, PT itra Aditya Bakti, hal. 23

f. Para Pihak

Para adalah orang perseorangan, perusahaan, usaha bersama, asosiasi, atau kelompok yang terorganisasi.”²⁰

F. Kerangka Teoritis

A. Teori Kepastian Hukum.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²¹

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut **Gustav Radbruch** keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang

²⁰ Ninda Afifah Permatasari, 2021, Peran Notaris Dan Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10 No. 1, hal. 39, (<http://ojs.unud.ac.id>)

²¹ Hari Agus Santoso, 2021, Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan Pkpu “PTB”, *Jurnal Jatiswara*, Vol. 36 No. 3 hal.15, <https://jatiswara.unram.ac.id/index.php/js/article/view/341> diakses pada tanggal 18 Januari 2022 pukul 10.00 WIB

tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²² Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²³

- a. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

²² Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83

²³ Fernando M. Manullang, 2018, *Legisme, Legalitas, dan Kepastian Hukum*, Rineka Cipta ; Jakarta, hal. 65.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.²⁴

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang

²⁴ Bolmer Hutasoit, Artikel Politik Hukum: *Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch*, <https://bolmerhutasoit.wordpress.com/2011/10/07/artikel-politik-hukum-tujuan-hukummenurut-gustav-radbruch/>

bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.²⁵

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani.²⁶ Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan.²⁷

²⁵ Jaka Mulyata, “Keadilan, Kepastian, Dan Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor: 100/Puu-X/2012 Tentang Judicial Review Pasal 96 Undang-Undang Nomor: 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan”, Tesis, Universitas Negeri Surakarta, Surakarta, 2015, hal. 25

²⁶ Margono, 2019, *Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 67.

²⁷ Jaka Mulyata, *Op. Cit*, hal. 29

B. Teori Tanggung Jawab.

Menurut Abdulkadir Muhammad mengatakan dalam teorinya (*tort liability*) Tanggungjawab dalam Perbuatan Melanggar Hukum terbagi menjadi beberapa teori, antara lain:²⁸

- a. Tanggungjawab akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan dengan segala (*intentional teori liability*) Tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan Penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan Tergugat akan mengakibatkan kerugian;
- b. Tanggungjawab akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan karena Kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada Konsep Kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan Moral dan Hukum yang sudah bercampur baur (*interringlend*); dan
- c. Tanggungjawab Mutlak Akibat Perbuatan Melanggar Hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang Tanggungjawab Hukum menyatakan bahwa: seseorang bertanggungjawab secara Hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul Tanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.²⁹ Mengenai

²⁸ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, hal 336

²⁹ Hans Kelsen (a), 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State, Teori Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal 81

Tanggungjawab tersebut Hans Kelsen membagi menjadi beberapa bagian, yaitu:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian; dan
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.³⁰ Pada hakekatnya penelitian itu timbul dari hasrat ingin tahu dalam diri manusia dalam melakukan pembinaan serta pengembangan ilmu pengetahuan,

³⁰ Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 3.

termasuk di dalamnya ilmu hukum. Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.³¹

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.

Dalam penulisan tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman, dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami untuk mendapatkan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan.

Dalam penelitian dan penyusunan Tesis ini, penulis menggunakan metode penelitian *yuridis sosiologis*. *Yuridis* digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan-undangan yang terkait peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli bila terjadi sengketa bagi para pihak. Sedangkan *sosiologis* digunakan

³¹ *Ibid*

untuk menganalisa bekerjanya berbagai macam peraturan perundang-undangan tentang tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli bila terjadi sengketa bagi para pihak dan penerapannya di masyarakat. Dengan demikian pendekatan *yuridis sosiologis* merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya melihat dan menganalisa suatu aturan hukum yang nyata serta menganalisa bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di dalam masyarakat.

Penggunaan metode pendekatan *yuridis sosiologis* dalam penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor *yuridis* dan *sosiologis*. Maksudnya, obyek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor *sosiologis*

2. Spesifiksasi penelitian.

Spesifiksasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif Analitis. Deskriptif analitis adalah suatu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan objek yang diteliti (orang, lembaga masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual yang ada pada saat sekarang ini. Dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini, dapat dianalisis dan disusun data-data yang terkumpul, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum, serta

memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli bila terjadi sengketa bagi para pihak

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif *analisis*. Penelitian *deskriptif analisis* adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran seteliti mungkin mengenai manusia, keadaan dan gejala lainnya.³² Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer.

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan dari responden dan nara sumber. Data tersebut diperoleh melalui penelitian lapangan (*primer research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.³³ Tipe wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terarah (*non directive interview*)

³² Sutrisno Hadi, 1984, *Metode Research, Jilid I*, Yayasan penerbitan Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hal.19.

³³ *Ibid hal 59*

atau juga disebut "*free flowing interview*" yaitu wawancara yang dilakukan secara tidak berstruktur, tidak menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, pewawancara tidak memberikan pengarahan yang tajam tetapi diserahkan pada narasumber untuk memberikan penjelasan menurut kemauannya sendiri. Dengan tipe wawancara seperti ini lebih mendekati keadaan yang sebenarnya karena didasarkan atas spontanitas narasumber sehingga lebih mudah untuk mengidentifikasi masalah yang diajukan.

b. Data Sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*secunder research*) yang dilakukan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada melalui kegiatan studi pustaka. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

1) Bahan Hukum Primer.

Dalam penulisan ini menggunakan peraturan-peraturan sebagai berikut:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; dan

d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dan Peraturan lain yang berkaitan dengan Permasalahan yang diteliti.

2) Bahan Hukum Sekunder.

yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, antara lain: buku-buku hukum khususnya Hukum kenotariatan, hasil penelitian dan hasil seminar mengenai pengadaan tanah, karya tulis, artikel dan lain-lain;

3) Bahan Hukum Tersier

yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder, misalnya: indeks kumulatif, data statistik, jurnal hukum, kamus Bahasa Inggris, kamus hukum dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara sering di hubungkan dengan pekerjaan jurnalistik untuk keperluan penulisan berita media massa. Namun wawancara juga

dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan skripsi, tesis atau disertasi.

Penelitian dalam melakukan wawancara dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara adalah bebas terpimpin, dimana pertanyaan yang diberikan tidak terpaku terhadap pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan. Dalam penelitian ini wawancara dilakukan dengan Notaris yang memiliki wilayah kerja di Kabupaten Rembang berkaitan dengan objek akta jual beli yang bersengketa.

b. Studi Dokumen atau Bahan Pustaka

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan.

Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan informasi tentang peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli bila terjadi sengketa bagi para pihak

5. Metode Analisis Data.

Analisis data yang digunakan oleh penulis adalah analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik *coding*, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokkan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.

H. Sistematika Penulisan.

Untuk memperjelas penulisan Tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisan Tesis tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan Tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.

Dalam Bab ini Terdiri dari : Tinjauan Umum Tentang Notaris, Tinjauan Umum tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris, Tinjauan Umum Sengketa Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Menurut Hukum Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai yaitu Bagaimana Peran dan Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli bila terjadi Sengketa Bagi Para Pihak dan Bagaimana Akibat Hukum Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Pembuatan Akta Jual Beli Bagi Para Pihak

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM NOTARIS.

1. Pengertian Notaris.

Pengertian Notaris menurut kamus hukum adalah: “orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya”.³⁴ Gandasubrata menyatakan Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah termasuk unsur penegak hukum yang memberikan pelayanan kepada masyarakat.³⁵

Pasal 1 angka 1 UUJN merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 KUHPerdara mendefinisikan Notaris sebagai berikut :

Notaris adalah pejabat umum khusus (satu-satunya) berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau boleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya semua sepanjang pembuatan akta sedemikian oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN ini maka dapat dikatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini.

³⁴ J.C.S Simorangkir, 2013, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Aksara Baru.), hal.53.

³⁵ H.R. Purwoto S, 1998, Gandasubrata, *Renungan Hukum*, (Jakarta: IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI,), hal.484.

Ditinjau dari stelsel hukum Indonesia, yaitu stelsel hukum kontinental, maka lembaga notariat latin sebagai pelaksanaan undang-undang dalam bidang hukum pembuktian memang harus ada, semata-mata untuk melayani permintaan dan keinginan masyarakat. Para Notaris, dengan diancam akan kehilangan jabatannya tidak diperkenankan mengadakan persekutuan didalam menjalankan jabatan mereka.³⁶

Negara Anglo Saxon, *notary public* (Notaris) hanya menjadi legislator saja dari tanda tangan mereka yang membuat perjanjian, sedangkan perjanjiannya sendiri dibuat oleh *Lawyer*. Notaris saat itu memerlukan pengetahuan tentang hukum yang mendalam karena mereka tidak hanya berkewajiban mengesahkan tandatangan belaka melainkan juga menyusun kata dan memberikan masukannya apabila diperlukan sebelum akta itu dibuat. Terkait dengan hal ini, maka Notaris dapat memberikan sumbangan yang penting untuk perkembangan lembaga notariat dan hukum nasional. Jabatan Notaris bukanlah merupakan suatu profesi melainkan suatu jabatan Notaris termasuk ke dalam jenis pelaksanaan jabatan luhur seperti yang dimaksud oleh Kansil dan Christine, yaitu:

Suatu pelaksanaan jabatan yang pada hakekatnya merupakan suatu pelayanan pada manusia atau masyarakat. Orang yang menjalankan jabatan luhur tersebut juga memperoleh nafkah dari pekerjaannya, tetapi

³⁶ Herlien Budiono, 2010, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua, Cetakan Pertama, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), hal.286.

hal tersebut bukanlah motivasi utamanya. Adapun yang menjadi motivasi utamanya adalah kesediaan yang bersangkutan untuk melayani sesamanya.³⁷

Batasan yang diberikan oleh Pasal 1 angka 1 UUJN mengenai Notaris sebagaimana telah dikemukakan di atas, pada hakekatnya masih dapat ditambahkan “yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum”. Menurut Kohar, “yang diharuskan oleh peraturan umum itu ialah antara lain hibah harus dilakukan dengan akta Notaris, demikian juga perjanjian kawin dan pendirian perseroan terbatas”.³⁸ Sedangkan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan bisa berupa tindakan hukum apapun. Apabila diperlukan setiap perbuatan dapat dimintakan penguatannya dengan akta otentik, berupa akta Notaris. Sesudah Notaris membuat akta, selesai, dan itulah merupakan bukti otentik dapat digunakan untuk keperluan yang bersangkutan, dapat diajukan sebagai bukti dalam suatu perkara di pengadilan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dinyatakan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain. Pejabat lain tersebut di antaranya Pegawai Catatan Sipil, PPAT, Panitera Pengadilan, Jurusita, dan sebagainya. Akta otentik yang dibuat oleh Notaris isinya mengenai perbuatan, perjanjian, ketetapan yang mengharuskan dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum. Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan

³⁷ C. S. T. Kansil dan Christine S.T, 2014, *Pokok-Pokok Etika Jabatan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita.), hal. 5.

³⁸ A. Kohar, 2015, *Notaris Berkomunikasi*, (Bandung: Alumni), hal.203.

penuangan dari kehendak para pihak yang menghadap Notaris untuk menuangkan kehendak tersebut dalam suatu akta otentik.

2. Tugas dan Wewenang Notaris.

Kewenangan Notaris dapat diturunkan dari pengertian Notaris itu sendiri yang dalam Pasal 1 angka 1 disebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Berdasarkan ketentuan ini maka dapat dikatakan wewenang Notaris memberikan bantuan untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, penting bagi Notaris untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum yang tidak tahu atau kurang memahami aturan hukum, dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.³⁹ Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

Ketentuan Pasal 1 angka 1 tersebut di atas disebutkan juga Notaris adalah Pejabat Umum. Pejabat Umum adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah serta memiliki kewenangan tertentu dalam suatu lingkungan pekerjaan yang tetap (karena memangku suatu jabatan) yang berkaitan dengan pelayanan terhadap masyarakat. Apakah sama dengan Pegawai

³⁹ Komar Andasmita, 2011, *Notaris I*, Edisi Revisi, (Bandung: Sumur Bandung), hal.2

Negeri karena sama-sama diangkat oleh pemerintah. Hal tersebut tidak membuat Jabatan Notaris sama dengan Pegawai Negeri, karena selain diatur atau tunduk pada peraturan yang berbeda juga karakteristik Notaris bersifat mandiri (*autonomous*), tidak memihak siapapun (*impartial*), tidak bergantung pada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dcampuri oleh pihak lain termasuk pihak yang mengangkatnya.⁴⁰

Notaris sebagai Pejabat Umum memiliki kewenangan tertentu. Kewenangan Notaris adalah kewenangan yang diperoleh secara atribusi, yakni pemberian kewenangan yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Notaris diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan yakni UUJN, yang berarti juga kewenangan tersebut sebatas apa yang diberikan oleh UUJN.⁴¹

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 UUJN yang dikemukakan sebagai berikut:

Ayat (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Ayat (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

⁴⁰ Habib Adjie, *Loc. Cit.*

⁴¹ *Ibid*, hal. 77-78

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

Ayat (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Terkait dengan ketentuan Pasal 15 UUJN tersebut di atas dapat dianalisis bahwa kewenangan Notaris tidak hanya membuat akta otentik saja, tapi Notaris juga berwenang melegalisasi dan membukukan dari akta di bawah tangan sekaligus melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya. Selain itu Notaris juga berwenang memberikan penyuluhan hukum dan berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan akta risalah lelang. Selanjutnya Notaris juga memiliki kewenangan lain yang diatur dengan undang-undang. Menurut Lumban Tobing menyatakan bahwa: "selain untuk membuat akta-akta otentik, Notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan".⁴²

⁴² G. H. S. Lumban Tobing, 2013, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga), hal. 29

Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan. Menurut Setiawan, "Inti dari tugas Notaris selaku pejabat umum ialah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara pihak yang secara manfaat meminta jasa Notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan keadilan di antara para pihak yang bersengketa". Terlihat bahwa Notaris tidak memihak tetapi mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak. Ia tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan.⁴³ Untuk ini dapat dinyatakan bahwa dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum terdapat ketentuan undang-undang yang demikian ketat bagi orang tertentu, tidak diperbolehkan sebagai saksi atau sebagai pihak berkepentingan pada akta yang dibuat di hadapannya.

3. Kewajiban dan Larangan Notaris.

Pada dasarnya Notaris adalah pejabat yang harus memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan bukti otentik. Namun dalam keadaan tertentu, Notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu (Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN). Dalam penjelasan Pasal ini, ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan "alasan untuk menolaknya" adalah alasan yang mengakibatkan Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan Notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah

⁴³ R. Setiawan, 2015, *Hak Ingkar dari Notaris dan Hubungannya dengan KUHP (suatu kajian uraian yang disajikan dalam Kongres INI di Jakarta)*, (Jakarta: Balai Pustaka), hal. 2.

satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.

Selanjutnya kewajiban Notaris ini diatur dalam Pasal 16 UUJN, pada dasarnya Notaris adalah pejabat yang harus memberikan pelayanan sebaik- baiknya kepada masyarakat yang memerlukan bukti otentik. Namun dalam keadaan tertentu, Notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu (Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN). Dalam penjelasan Pasal ini, ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan “alasan untuk menolaknya” adalah alasan yang mengakibatkan Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan Notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang. Di dalam praktiknya sendiri, ditemukan alasan-alasan lain sehingga Notaris menolak untuk memberikan jasanya.

Dengan demikian, jika memang Notaris ingin menolak untuk memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkannya, maka penolakan tersebut harus merupakan penolakan dalam arti hukum, dalam artian ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya.

Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (7) UUJN, pembacaan akta tidak wajib dilakukan jika dikehendaki oleh penghadap agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui

dan/atau memahami isi akta tersebut, dengan ketentuan hal tersebut dicantumkan pada akhir akta. Sebaliknya, jika penghadap tidak berkehendak seperti itu, maka Notaris wajib untuk membacakannya, yang kemudian ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat (1) UUJN dan apabila Pasal 44 UUJN ini dilanggar oleh Notaris, maka akan mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris (Pasal 44 ayat (5) UUJN). Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf n UUJN jika tidak dilaksanakan oleh Notaris dalam arti Notaris tidak mau menerima magang, maka kepada Notaris yang bersangkutan dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis (Pasal 16 ayat (13) UUJN).

Selain kewajiban untuk melakukan hal-hal yang telah diatur dalam undang-undang, Notaris masih memiliki suatu kewajiban lain. Hal ini berhubungan dengan sumpah/janji Notaris yang berisi bahwa Notaris akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan Notaris. Secara umum, Notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta Notaris, kecuali diperintahkan oleh undang-undang bahwa Notaris tidak wajib merahasiakan dan memberikan keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan akta tersebut. Dengan demikian, hanya undang-undang saja yang dapat memerintahkan Notaris untuk membuka rahasia isi akta

dan keterangan/ Pernyataan yang diketahui oleh Notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dimaksud. Hal ini dikenal dengan “kewajiban ingkar” Notaris.

Instrumen untuk ingkar bagi Notaris ditegaskan sebagai salah satu kewajiban Notaris yang disebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN, sehingga kewajiban ingkar untuk Notaris melekat pada tugas jabatan Notaris. Kewajiban ingkar ini mutlak harus dilakukan dan dijalankan oleh Notaris, kecuali ada undang-undang yang memerintahkan untuk menggugurkan kewajiban ingkar tersebut. Kewajiban untuk ingkar ini dapat dilakukan dengan batasan sepanjang Notaris diperiksa oleh instansi mana saja yang berupaya untuk meminta pernyataan atau keterangan dari Notaris yang berkaitan dengan akta yang telah atau pernah dibuat oleh atau di hadapan Notaris yang bersangkutan.

Selain kewajiban untuk melakukan hal-hal yang telah diatur dalam undang-undang, Notaris masih memiliki suatu kewajiban lain. Hal ini berhubungan dengan sumpah/janji Notaris yang berisi bahwa Notaris akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan Notaris. Secara umum, Notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta Notaris, kecuali diperintahkan oleh undang-undang bahwa Notaris tidak wajib merahasiakan dan memberikan keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan akta tersebut. Dengan demikian, hanya undang-undang saja yang dapat memerintahkan Notaris untuk membuka rahasia isi akta

dan keterangan/ Pernyataan yang diketahui oleh Notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dimaksud. Hal ini dikenal dengan “kewajiban ingkar” Notaris.⁴⁴

Secara umum Notaris memiliki kewajiban untuk merahasiakan segala keterangan sehubungan dengan akta yang dibuat dihadapannya, dengan batasan bahwa hanya undang-undang saja yang dapat memerintahkan seorang Notaris untuk membuka rahasia tersebut. Hal ini dinamakan sebagai kewajiban ingkar (*verschoningsplicht*). Kewajiban ingkar untuk Notaris melekat pada tugas jabatan Notaris. Notaris mempunyai kewajiban ingkar bukan untuk kepentingan diri Notaris itu sendiri melainkan kepentingan para pihak yang menghadap. Hal ini disebabkan para pihak telah mempercayakan sepenuhnya kepada Notaris tersebut. Notaris dipercaya oleh para pihak untuk mampu menyimpan semua keterangan ataupun pernyataan para pihak yang pernah diberikan dihadapan Notaris untuk kepentingan dalam pembuatan akta. Adapun kewajiban-kewajiban Notaris yang harus dirahasiakan berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUJN dan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN meliputi:

Keseluruhan isi akta yang terdiri dari awal akta, badan akta dan akhir akta, akta-akta yang dibuat Notaris sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 54 UUJN, serta keterangan-keterangan dan serangkaian fakta yang diberitahukan oleh klien kepada Notaris baik yang tercantum

⁴⁴ *Ibid*, hal. 189

dalam akta maupun yang tidak tercantum di dalam akta dalam proses pembuatan akta.⁴⁵

Selain kewajiban yang harus dikerjakan oleh seorang Notaris, terdapat pula larangan bagi seorang Notaris. Larangan bagi Notaris diatur dalam Pasal 17 ayat (1) UUJN yaitu sebagai berikut:

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan Notaris;
- h. Menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Apabila seorang Notaris melanggar larangan yang tersebut dalam Pasal 17 ayat (1) UUJN tersebut diatas maka Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi sebagai berikut:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat, atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Berdasarkan Pasal 52 ayat (1) UUJN, “Notaris dilarang untuk membuat akta dalam suatu keadaan tertentu seperti membuat akta untuk diri sendiri maupun keluarga sendiri”. Apabila seorang Notaris melanggar Pasal 52 ayat (1) tersebut diatas berdasarkan Pasal 52 ayat (3)

⁴⁵ Eis Fitriyana Mahmud, 2013, “Batas-batas Kewajiban Ingkar Notaris dalam Penggunaan Hak Ingkar pada Proses Peradilan Pidana”, Jurnal, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, hal.18.

maka Notaris tersebut dikenakan sanksi perdata yaitu dengan “membayar biaya, ganti rugi dan bunga kepada para penghadap dan konsekuensinya adalah akta yang dibuat hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan”.

Notaris dalam keadaan tertentu tidak berwenang dalam membuat akta karena alasan-alasan yang berkaitan dengan tugas jabatan Notaris, seperti:⁴⁶

1. Sebelum Notaris mengangkat sumpah (Pasal 4 UUJN).
2. Selama Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya (Pasal 9 UUJN).
3. Diluar wilayah jabatannya (Pasal 17 huruf a dan Pasal 18 ayat (2) UUJN).
4. Selama Notaris cuti (Pasal 25 UUJN).

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa Notaris tidak berwenang membuat akta otentik sebelum mengangkat sumpah jabatan Notaris sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUJN yang mengatur “Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk”. Seorang Notaris yang belum mengucapkan sumpah jabatan sudah seharusnya belum dapat menjalankan praktik kenotariatan sehingga kepadanya belum berwenang untuk membuat akta otentik.

⁴⁶ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hal. 157

Notaris juga tidak berwenang lagi membuat akta jika Notaris yang bersangkutan dalam posisi diberhentikan sementara. Pemberhentian sementara Notaris diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UUJN sebagai berikut:

Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:

- a. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- b. berada di bawah pengampunan;
- c. melakukan perbuatan tercela;
- d. melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris; atau
- e. sedang menjalani masa penahanan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) UUJN tersebut di atas, dapat dinyatakan bahwa Notaris yang diberhentikan sementara karena dalam proses pailit, di bawah pengampunan, melakukan perbuatan tercela dan melakukan pelanggaran terhadap UUJN serta Kode Etik, sudah sepatutnya bila kewenangannya membuat akta otentik juga dicabut sementara. Terlebih-lebih lagi bila Notaris yang bersangkutan sedang menjalani masa penahanan. Ketidakwenangan untuk membuat akta bagi Notaris yang diberhentikan sementara dapat dipulihkan setelah pemberhentian semmentaranya dicabut atau tidak berlaku lagi.

Selanjutnya Notaris juga tidak berwenang membuat akta otentik di luar wilayah jabatannya. Hal itu diatur dalam Pasal 17 huruf a UUJN yang menentukan “Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya”. Terkait dengan wilayah jabatan Notaris diatur dalam Pasal 18 ayat (2) UUJN yang mengatur “Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya”. Hal ini

dapat dinyatakan Notaris yang membuat akta otentik di luar wilayah jabatannya, selain dilarang oleh Pasal 17 huruf a sebagaimana dikemukakan di atas, Notaris tentunya tidak menguasai permasalahan di tempat lain di luar wilayah jabatannya, sehingga dikhawatirkan tidak terpenuhinya syarat kebenaran materiil.

Notaris juga tidak berwenang membuat akta selama yang bersangkutan mengalami cuti. Mengenai cuti Notaris ini diatur dalam Pasal 25 UUJN sebagai berikut:

- (1) Notaris mempunyai hak cuti.
- (2) Hak cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diambil setelah Notaris menjalankan jabatan selama 2 (dua) tahun.
- (3) Selama menjalankan cuti, Notaris wajib menunjuk seorang Notaris Pengganti.

Ketentuan Pasal 25 UUJN di atas dapat dianalisis bahwa memang tidak mungkin bisa dipertanggungjawabkan bila selama Notaris cuti untuk membuat akta otentik, apalagi jika cutinya dilakukan di luar wilayah jabatannya bahkan sampai di luar negeri. Oleh karena itu UUJN mengatur selama Notaris cuti harus menunjuk Notaris pengganti untuk menggantikannya membuat akta otentik.

4. Notaris Sebagai Pejabat Umum.

Notaris adalah Pejabat Umum yang berfungsi menjamin otoritas pada tulisan-tulisannya (akta). Notaris diangkat oleh pengurus tertinggi negara dan kepadanya diberikan kepercayaan dan pengakuan dalam memberikan jasa bagi kepentingan masyarakat.⁴⁷ Notaris sebagai Pejabat Umum memiliki tanggung jawab atas perbuatannya terkait dengan pekerjaannya dalam membuat akta.

⁴⁷ *Ibid*, hal. 72

Notaris dapat dikualifikasikan sebagai pejabat umum (*Openbare Ambtenaren*) yang disertai tugas dalam membuat akta otentik untuk kepentingan masyarakat. Pemberian kualifikasi Notaris sebagai pejabat umum berkaitan dengan wewenang Notaris sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat atau orang lain.

Notaris adalah pejabat umum, namun tidak dijelaskan mengenai arti pejabat umum itu, dan apakah Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum. Menurut Ridwan HR pejabat umum adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah serta memiliki keterangan tertentu dalam suatu lingkungan pekerjaan yang tetap. Karena memang suatu jabatan yang berkaitan dengan pelayanan terhadap masyarakat.⁴⁸ Hampir senada dengan Ridwan HR, S.F. Marbun berpendapat pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik yaitu orang yang dengan syarat-syarat tertentu memperoleh keterangan dari Negara secara atribusi yakni pemberian keterangan yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.⁴⁹

Berdasarkan pendapat kedua ahli di atas, dapat dianalisis bahwa pejabat umum tidak hanya Notaris, tapi masih ada pejabat lainnya selain Notaris. Apabila didasarkan pada uraian di atas menunjukkan bahwa

⁴⁸ Ridwan H.R., *op.cit*, hal. 20-21

⁴⁹ S.F. Marbun, 2011, *Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: UII Press), hal.35-36.

Notaris merupakan salah satu pejabat umum, namun jika dikaitkan dengan tugas dan wewenang Notaris sebagaimana Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, maka Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum. Hal ini dipertegas pula oleh Pasal 1868 KUHPerdara bahwa Notaris mempunyai wewenang membuat akta otentik, selain juga mempunyai kewenangan untuk mengesahkan suatu akta yang dibuat oleh pihak-pihak yang menghadap sebagai bukti adanya suatu hubungan hukum.

B. TINJAUAN UMUM 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 1 (dua) orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat Hak dan Kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah Sumber Perikatan.⁵⁰ Istilah Perjanjian merupakan terjemahan dari kata *Overeenkomst* (Belanda) yang diterjemahkan dengan Persetujuan / Perjanjian.⁵¹

⁵⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2006, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, buku ke -3 tentang Perikatan, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 42

⁵¹ Ibid. hal 338

Subekti berpendapat Perumusan Perjanjian sebagai berikut :
 “Perjanjian adalah Peristiwa Hukum antara 2 (dua) pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan Akibat Hukum”⁵²

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, Perjanjian adalah suatu Hubungan Hukum antara 2 (dua) pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan Akibat Hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau Kaidah atau Hak dan Kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan Akibat Hukum, yaitu menimbulkan Hak dan Kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada Akibat Hukumnya atau Sanksi bagi si pelanggar.⁵³

2. Asas-Asas dalam Perjanjian.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan beberapa azas dalam hukum perjanjian, yaitu :⁵⁴

a. Asas Kebebasan (*Freedom of Contract*)

Asas kebebasan dalam Hukum Perjanjian memandang bahwa setiap pihak bebas untuk menentukan apakah mereka akan membuat Perjanjian atau tidak, bebas mengadakan Perjanjian dengan siapa pun, bebas menentukan Isi Perjanjian, cara pelaksanaan, serta Syarat-syarat

⁵² R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, hal. 1

⁵³ Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hal. 97-98

⁵⁴ A Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, hal. 4

Perjanjian, dan bebas menentukan bentuk Perjanjian, apakah Lisan atau Tertulis.

Asas tersebut telah ada sejak zaman Yunani dan mengalami perkembangan pada zaman Pertengahan (Rennaisance) dengan latar belakang paham individualisme yang memandang bahwa setiap orang bebas memperoleh apa saja yang dia kehendaki. Pelopor paham ini adalah Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, John Locke, dan J.J. Rousseau.⁵⁵

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memuat ketentuan mengenai Asas Kebebasan bahwa: “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

b. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*).

Asas ini memandang bahwa Suatu Perjanjian memiliki Kepastian Hukum berkaitan dengan Akibat dari Perjanjian tersebut, pihak ketiga (Hakim, dll.) harus menghormati Substansi Perjanjian dan tidak boleh melakukan Intervensi. Asas Kepastian Hukum tersebut termaktub dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

c. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas ini memandang bahwa Pelaksanaan Substansi Perjanjian antara kedua belah pihak didasarkan pada Kepercayaan dan Itikad Baik. Itikad baik tersebut dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu Nisbi dan Mutlak.

⁵⁵ Kansil dan Christine S.T Kansil, 2000, *Modal Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya paramita, Jakarta, hal. 21

Itikad Baik Nisbi berkaitan dengan Sikap dan Tingkah Laku Subjek Perjanjian secara nyata, sedangkan Itikad Baik mutlak memandang bahwa Penilaian Itikad Baik menyangkut ukuran Objektif dan tidak memihak berdasarkan Norma-norma yang ada. Asas ini termaktub dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

d. Asas Kepribadian (*Personality*).

Asas ini memandang bahwa setiap pihak yang melakukan Perjanjian berdasarkan kepentingan diri sendiri. Sebagaimana termaktub dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri,” dan ditegaskan dalam Pasal 1340: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.”

e. Asas Konsensualisme (*Consensualism*).

Asas ini memandang bahwa sebuah Perjanjian disebut Sah apabila ada Kesepakatan, yakni Persesuaian antara Kehendak dan Pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas ini termaktub dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, berkaitan dengan Bentuk Perjanjian.

Asas ini lahir dari Hukum Romawi dan Jerman. Hukum Romawi mengenal Asas *Contractus Verbis Literis* dan *Contractus Innominat*, sebuah Perjanjian dianggap terjadi apabila memenuhi suatu bentuk yang ditetapkan.

Sementara Hukum Jerman, mengenal istilah Perjanjian Riil dan Perjanjian formal. Disebut perjanjian riil apabila Perjanjian tersebut

dibuat dan dilaksanakan secara Kontan dan disebut Perjanjian Formal apabila Perjanjian tersebut dalam Bentuk Tertulis.

Dengan demikian, sebuah Perjanjian hanya Mengikat kedua belah pihak. Kecuali, ada Kasus khusus sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1317 KUH Perdata: “Dapat pula Perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu Perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu Syarat Semacam itu.”

3. Macam-Macam Perikatan.

Perikatan yang terdapat di dalam masyarakat itu bermacam-macam tergantung kepada kepentingan atau Hubungan Hukum antara para pihak yang menimbulkan bermacam-macam Perikatan. Perikatan-perikatan itu dalam Hukum Perdata dikenal ada beberapa macam, yaitu :⁵⁶

a. Perikatan Murni.

Adalah suatu Perikatan di mana masing-masing pihak hanya ada 1 (satu) orang, sedangkan sesuatu yang dapat dituntut itu hanya berupa suatu hal, dan penuntutan itu dapat dilakukan seketika;

b. Perikatan Bersyarat.

Adalah suatu Perikatan di mana pihak-pihak didalam melaksanakan janjinya menggantungkan diri pada suatu kejadian/peristiwa yang masih belum terrjadi, sehingga peristiwa itu akan bersifat menangguhkan, membatalkan atau tidak lahirnya Perikatan itu. Suatu Perikatan dengan

⁵⁶ R. Subekti, 1994, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Internus, Jakarta, hal. 128-131

Syarat Tangguh terjadi apabila lahirnya Perikatan dia tangguhkan sampai suatu Peristiwa yang dimaksud itu terjadi, dan dalam hal Perikatan dengan syarat batal, Perikatan itu sudah berlangsung, sedang Perikatan akan berakhir pada saat kejadian yang dimaksudkan terjadi dan karenanya maka, semua keadaan akan kembali tidak adanya Perikatan;

c. Perikatan dengan Ketetapan Waktu.

Perbedaan yang terpenting antara Perikatan Bersyarat dengan Perikatan dengan Ketetapan Waktu, Perikatan itu sudah lahir, hanya pelaksanaannya untuk melakukan Prestasinya ditangguhkan sampai waktu yang ditentukan dan waktu itu pasti terjadi. Suatu ketetapan waktu itu harus ditafsirkan untuk Kepentingan si Berhutang, kecuali jika dari Sifat Perikatan itu atau dari keadaan nyata ketetapan waktu itu telah dibuat untuk Kepentingan kreditornya;

d. Perikatan Alternative.

Adalah suatu Perikatan di mana Debitornya boleh memenuhi Prestasinya dengan memilih salah 1 (satu) dari 2 (dua) Barang yang dijadikan Objek Perikatan. Tetapi Debitor tidak dapat memaksa Kreditor untuk menerima sebagai barang yang 1 (satu) dan sebagian barang yang lain (Pasal 1273 KUH Dagang);

e. Perikatan Solider (tanggung menanggung).

Dalam suatu Perikatan, Pihak-pihak yang mengadakan Perikatan itu tidak hanya berdiri atas seorang Debitor dengan seorang Kreditor

saja, tetapi dapat juga dilakukan disalah satu pihak terdapat beberapa orang. Kemungkinan itu terjadi, apabila debitor terdiri dari beberapa orang maka disebut Perikatan tanggung menanggung yang Pasif, di mana tiap-tiap Debitor berkewajiban untuk memenuhi Prestasi seluruh Hutang dan jika sudah dipenuhi oleh seorang Debitor saja, membebaskan Debitor lainnya dari Tuntutan Kreditor dan Perikatannya menjadi Hapus (Pasal 1280 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Apabila Kreditor terdiri dari beberapa orang ini disebut Perikatan tanggung menganggu yang Aktif, dimana tiap-tiap Kreditor berhak atas pemenuhan Prestasi seluruh Hutang dan jika sudah dipenuhi Prestasi tersebut, Debitor dibebaskan dari Hutangnya dan Perikatan menjadi dihapus (Pasal 1278 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak ada Perjanjian dianggap tanggung menanggung kecuali dengan dinyatakan secara tegas di dalam Perjanjian atau dinyatakan oleh Undang-undang;

f. Perikatan yang Dapat Dibagi dan Tidak Dapat Dibagi.

Menurut Pasal 1296 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dinyatakan suatu Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi itu adalah sekedar penyerahan suatu barang yang penyerahannya atau suatu perbuatan yang pelaksanaannya dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi secara nyata-nyata ataupun secara perhitungan. Suatu Prestasi atau Objek Perikatan, dapat dibagi atau tidak dapat dibagi dapat

dilihat dari sifat barang tersebut atau maksud dari pada Perikatannya. Sehingga walaupun Sifat Barang tersebut dapat dibagi, tetapi penyerahan barang tersebut tidak boleh dilaksanakan sebagian-sebagian. Apabila dalam suatu Perikatan hanya ada seorang kreditor, maka Perikatan itu harus dianggap tidak dapat dibagi walaupun Prestasinya dapat dibagi. Karena menurut Pasal 1390 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tiada seorang Debitor dapat memaksa Kreditornya menerima Pembayaran Hutang sebagian, meskipun Hutang tersebut dapat dibagi-bagi. Akibat Hukumnya dapat atau tidak dapat dibaginya suatu Perikatan adalah dalam hal suatu Perikatan tidak dapat dibagi, maka tiap-tiap kreditor adalah Berhak untuk menuntut Seluruh Prestasinya dari tiap-tiap Debitor, sedangkan masing-masing Debitor diwajibkan memenuhi Prestasi tersebut Seluruhnya dengan pengertian bahwa Pemenuhan Perikatan tidak dapat Dituntut lebih dari 1 (satu) kali.

Jadi suatu Perikatan dapat dibagi atau tidak dapat dibagi hanya akan mempunyai arti jika terdapat lebih dari seorang Debitor atau Kreditor yang akan berakibat didalam melakukan Prestasi. Perikatan itu hampir serupa dengan Perikatan tanggung menanggung, walaupun pada kenyataannya berbeda. Persamannya yaitu baik di dalam perikatan tanggung menanggung maupun Perikatan yang tidak dapat dibagi-bagi, Kreditor berhak untuk menuntut dari masing-masing Debitor pemenuhan seluruh Prestasinya, sedangkan Perbedaannya pada

Perikatan yang tidak dapat dibagi-bagi, yang tidak dapat dibagi karena sifat Prestasinya, sedangkan dalam Perikatan tanggung menanggung mengenai orang-orangnya yang Berhutang atau yang Perpiutang;

g. Perikatan dengan Ancaman Hukuman.

Perikatan dengan Ancaman Hukuman adalah suatu Perikatan yang menentukan, bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu perikatan diwajibkan kepada si berpiutang melakukan sesuatu manakala Perikatan tidak dipenuhinya.

4. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Menurut Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Perjanjian yang berfungsi sebagai Perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.⁵⁷

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diartikan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan Permulaan atau Perjanjian Obligatoir yang menimbulkan Hak dan Kewajiban, Perjanjian Obligatoir lebih dahulu lahir sebelum Perjanjian Pokoknya ada. Oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan Perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam Perjanjian tersebut memuat janji-janji dari Para Pihak yang mengandung Ketentuan-ketentuan manakala Syarat untuk Jual Beli yang sebenarnya terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah Syarat untuk Jual Beli telah terpenuhi dapat bertemu kembali (untuk kewajiban jual beli dihadapan pejabat yang berwenang) datang atau menghadap kembali untuk

⁵⁷ Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Jurnal Renvoi No. 10 Maret 2014, hal. 57

melaksanakan Jual belinya. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dapat dikatakan sebagai suatu Perjanjian dengan mana kedua belah pihak Saling Mengikatkan diri untuk melakukan Jual Beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan, telah selesai dan dilakukan baik oleh Pembeli sendiri maupun oleh Penjual, biasanya menyangkut Harga yang belum Lunas atau Surat-surat Tanah yang belum ada.

Dari uraian tersebut dapat dikatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu Perjanjian Pendahuluan untuk terjadinya Jual Beli itu sendiri

5. Jual Beli Menurut Hukum Perdata.

Sesuai dengan Asas Kebebasan Berkontrak yang dianut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang memungkinkan para Pihak membuat dan mengadakan Perjanjian yang melahirkan Kewajiban apa saja, selama dan sepanjang Prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, Jual Beli adalah suatu Perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk Menyerahkan Suatu Kebendaan dan Pihak lain untuk Membayar Harga yang telah dijanjikan.⁵⁸ Artinya Persetujuan Jual Beli sekaligus membebaskan 2 (dua) kewajiban yaitu :

⁵⁸ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam, Intermasa, Jakarta, hal. 52

1. Kewajiban pihak Penjual Menyerahkan Barang yang Dijual kepada Pembeli; dan
2. Kewajiban pihak Pembeli Membayar Harga Barang yang dibeli kepada Penjual.

Pihak Penjual berkewajiban menyerahkan Objek Jual Beli kepada Pembeli dan Berhak menerima Harga, Pembeli berkewajiban membayar harga dan berhak Menerima Objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam Definisi tersebut adalah :

1. Adanya Subyek Hukum, yaitu Penjual dan Pembeli;
2. Adanya Kesepakatan antara Penjual dan Pembeli tentang Barang serta harga; dan
3. Adanya Hak dan Kewajiban yang timbul dari para pihak

Perjanjian Jual Beli adalah suatu Proses Kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak Penjual memberikan suatu benda kepada pihak Pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.⁵⁹

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam Jual Beli senantiasa terdapat 2 (dua) Sisi Hukum Perdata yaitu Hukum Kebendaan dan Hukum Perikatan. Dikatakan demikian karena pada Sisi Perikatan, Jual Beli merupakan suatu bentuk Perjanjian yang Melahirkan Kewajiban dalam bentuk Penyerahan Kebendaan yang dijual oleh Penjual dan

⁵⁹ Redaksi RAS, 2009, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, Raih Asa Sukses, Depok, hal. 24

penyerahan uang oleh Pembeli kepada Penjual. Sedangkan pada Sisi Hukum Kebendaan, Jual Beli melahirkan hal bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa Penyerahan Kebendaan pada 1 (satu) pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Namun, Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat Jual Beli hanya dari Sisi Perikatannya saja yaitu dalam bentuk Kewajiban dalam Lapangan Harta Kekayaan dari Masing-masing pihak Secara Bertimbang balik 1 (satu) terhadap lainnya dan karena itu pula maka Jual Beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.⁶⁰

Sedangkan Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan Jual Beli adalah suatu Persetujuan yang mengikat pihak Penjual dengan berjanji Menyerahkan Sesuatu barang / benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai Pembeli Mengikat diri dengan Berjanji untuk Membayar Harganya.⁶¹

Unsur pokok dalam Perjanjian Jual Beli adalah Barang dan Harga, dimana antara Penjual dan Pembeli harus ada kata sepakat tentang Harga dan Benda yang menjadi Objek Jual Beli. Suatu Perjanjian Jual Beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah Setuju tentang Harga dan Barang. Sifat Konsensual dari Perjanjian Jual Beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi. “Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat

⁶⁰ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 7

⁶¹ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan kedua, Alumni, Bandung, hal. 181

tentang kebendaan tersebut dan harganya, maupun harganya belum dibayar.⁶²

Salah satu sifat penting dari Jual Beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa Perjanjian Jual Beli itu sifatnya hanya Obligatoriis saja, artinya Jual Beli belum memindahkan Hak Milik. Ia baru memberikan Hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli Hak untuk menuntut diteruskannya Hak Milik atas barang yang dijual. Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si Pembeli Selama Penyerahannya belum dilakukan.

Perjanjian Jual Beli sekaligus membebankan 2 (dua) kewajiban, yaitu :

1. Kewajiban pihak Penjual untuk Menyerahkan Barang yang dijual kepada Pembeli; dan
2. Kewajiban pihak Pembeli untuk Membayar Harga Barang yang dibeli kepada penjual.

Kewajiban lain yang dimiliki oleh Penjual adalah Menjamin Kenikmatan tenteram yang merupakan Konsekuensi dari Jaminan yang oleh Penjual diberikan kepada Pembeli bahwa Barang yang Dijual dan diserahkan itu adalah Sungguh-sungguh Miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu Beban atau Tuntutan dari Suatu Pihak. Jadi Barang yang dijual

⁶² R.Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, hal. 2

tidak mempunyai Sangkutan apapun, baik berupa Tuntutan maupun Beban.

C. TINJAUAN UMUM AKTA.

1. Pengertian Akta.

Menurut Kamus Hukum pengertian *acta* atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan. Sedangkan pengertian *Authentik* atau *otentik* adalah dalam bentuk menurut undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.⁶³ Notaris memiliki kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kahendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditanda tangannya.⁶⁴

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut "*acte*" atau "akta" dan dalam bahasa Inggris disebut "*act*" atau "*deed*". Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang

⁶³ R.Subekti dan R.Tjirosudibio, 2012, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita), hal. 5.

⁶⁴ *Ibid*, hal. 11

memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶⁵

2. Jenis Akta Menurut KUHperdata.

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdata, jenis-jenis akta dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu:⁶⁶

a. Akta Otentik

Pengertian Akta otentik diartikan sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta otentik sehingga keotentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 Undang- Undang Jabatan Notaris jo Pasal 1868 KUH Perdata. Akta otentik telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah memenuhi unsur-unsur, yaitu:

- 1) Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 3) Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

⁶⁵ Sudikno Mertokusumo, 2016, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty), hal.149

⁶⁶ Herlien Soerojo, 2013, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola), hal. 148.

Mengenai akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.

Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1) Akta yang dibuat oleh Notaris (*Relaas*)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya. Contohnya antara lain: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, dan akta-akta lainnya.

2) Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*Partij*)

Akta *Partij* merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk

keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikostatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contohnya yaitu : kemauan terakhir dari penghadap pembuat wasiat, kuasa dan lain sebagainya.

b. Akta di bawah tangan

Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta *Waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

3. Kedudukan Akta.

Pengertian Kedudukan Akta tidak terlepas dari pengertian kedudukan hukum. Pengertian Kedudukan diartikan sebagai tempat kediaman/letak atau tempat suatu benda/tingkatan atau martabat/keadaan yang sebenarnya/status.⁶⁷ Kedudukan atau status merupakan posisi sesuatu secara umum dalam suatu kondisi/tempat dalam hubungannya dengan dengan hal tertentu. Posisi menyangkut ruang lingkup, prestige, hak-hak dan kewajibannya. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat sesuatu dalam pola tertentu.⁶⁸

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ <https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, Diakses pada tanggal 11 Januari 2023, Pukul 21.58 WIB.

Kedudukan Hukum adalah keadaan di mana sesuatu ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai status atau tempat dalam suatu posisi yang diatur dalam hukum.⁶⁹ Kedudukan hukum (Legal Standing) mencakup syarat formal sebagai Mana yang ditentukan di dlm Undang-Undang, dan syarat materil yaitu kerugian hak dan/atau kewenangan.⁷⁰ Dari pengertian kedudukan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipahami bahwa kedudukan akta adalah suatu akta yang memiliki posisi atau status yang berhubungan dan diatur oleh hukum, sehingga Akta tersebut memiliki akibat hukum terhadap keberadaanya serta implementasinya.

D. TINJAUAN UMUM SENGETA.

1. Pengertian Sengketa.

Dalam kamus besar bahas Indonesia sengketa diartikan sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaranpertengkaran. Sedangkan sengketa menurut D.Y Witanto dalam bukunya diartikan sebagai pertentangan atau konflik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat (populasi sosial) yang membentuk oposisi pertentangan antara orang-orang kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi, terhadap satu

⁶⁹ <http://www.pengertianilmu.com/2015/05/pengertian-kedudukan-status.html>, Diakses pada tanggal 11 Januari 2023, Pukul 21.58 WIB.

⁷⁰ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standing-terkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi>, Diakses pada tanggal 11 Januari 2023, Pukul 21.58 WIB.

objek permasalahan.⁷¹ Ada beberapa pengertian sengketa / konflik menurut para pakar, sebagai berikut :

- a. Menurut Leopod Von Wiese, Pengertian konflik adalah suatu proses sosial dimana kelompok manusia atau orang perorangan yang berusaha untuk memenuhi apa yang menjadi tujuannya tersebut dengan jalan menentang pihak lain disertai dengan kekerasan dan ancaman.
- b. Menurut Lewis A Coser, Pengertian konflik ialah perselisihan mengenai nilai-nilai atau tuntutan-tuntutan yang berkenaan dengan status, kuasa dan sumber kekayaan yang persediannya terbatas.
- c. Menurut Duanne Ruth-hefelbower, mengemukakan pengertian konflik, Konflik merupakan kondisi yang terjadi ketika dua pihak ataupun lebih yang menganggap ada perbedaan posisi yang tidak selaras atau sebanding, tidak cukup sumber dan salah satu pihak menghalangi, mencampuri atau dalam beberapa hal membuat tujuan di pihak lain kurang berhasil.
- d. Menurut Taquiri dan Davis, Konflik adalah warisan kehidupan sosial yang boleh berlaku di berbagai keadaan akibat berbangkitnya keadaan ketidaksetujuan, kontroversi dan juga pertentangan diantara dua pihak atau lebih secara berterusan.
- e. Menurut Muchlas, Konflik ialah bentuk interaktif yang terjadi pada tingkatan individual, kelompok, interpersonal atau pada tingkatan

⁷¹ D.Y Witanto, 2012, *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum Dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 tahun 2008*, Alfabeta, Bandung, hal 2

organisasi. Konflik ini terutama terjadi pada tingkatan individual yang sangat dekat hubungannya dengan stress.

- f. Faules menyatakan , Konflik adalah ekspresi pertikaian antara individu dengan individu yang lain, kelompok dengan kelompok yang lain yang disebabkan karena beberapa alasan. Dalam pengertian konflik ini pertikaian menunjukkan adanya perbedaan antara dua atau lebih individu yang diekspresikan, diingat dan telah dialami.

Perselisihan atau sengketa yang selanjutnya dipakai istilah sengketa juga berhubung dengan soal yang sederhana atau kompleks dan melibatkan berbagai jenis persoalan, diantaranya perbedaan pemahaman tentang sesuatu hal yang muncul, misalnya dalam penggunaan kata-kata yang membingungkan atau adanya perbedaan asumsi serta perbedaan persepsi mengenai keadaan. Konsep keadilan dan moralitas budaya dinilai dan sikap.⁷²

Sifat permasalahan dari sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain:

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau tanah yang belum ada haknya.
- b. Bertahan terhadap sesuatu alas hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).

⁷² Priyatna, 2002, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 52

- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Sengketa ialah merupakan kelanjutan dari konflik. Sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa bila tidak dapat terselesaikan. Konflik akan berubah menjadi sengketa bila tidak dapat terselesaikan. Konflik dapat diartikan sebagai pertentangan diantara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang kalau tidak diselesaikan dengan baik dapat mengganggu hubungan di antara mereka. Sepanjang para pihak tersebut dapat menyelesaikan masalah dengan baik, maka sengketa tidak akan terjadi.⁷³

2. Sifat-Sifat Sengketa.

Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang / badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap seratus tanah. Prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam antara lain yaitu:⁷⁴

⁷³ Rachmadi Usman, 2013, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakri, Bandung, hal. 2

⁷⁴ Rusmadi Murad, 2011, *Penyelesaian sengketa hukum atas tanah*, Alumni, Bandung, hal.

- a. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang bersetatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukan perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak baik.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Perkembangan kehidupan masyarakat terutama dalam kaitannya dengan tanah selalu ditetapkan sebagai salah satu faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa, berupa sengketa penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁷⁵ Di samping itu perselisihan atau sengketa dapat timbul berhubungan dengan uang yang dapat dihitung jumlah atau sebagian sengketa yang berkenaan dengan hak-hak, status, gaya hidup, reputasi atau aspek lain dalam kegiatan perdagangan atau kompleks dan pemilikan berbagai jenis persoalan, antara lain:⁷⁶

- a. Kenyataan yang timbul akibat kredibilitas para pihak itu sendiri, atau dari data yang diberikan oleh pihak ketiga termasuk penjelasan-penjelasan tentang kenyataan-kenyataan data tersebut.

⁷⁵ Rusmadi Murad, 2001, *Menyingkir Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, Mandar Maju, Bandung, hal 89

⁷⁶ Priyatna, 2001, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa APS*, Fikahati Aneska, BANI, hal 4

- b. Masalah hak yang pada umumnya akibat dari pendapat atau tafsiran menyesatkan yang diberikan oleh para ahli hukum yang terkait.
- c. Akibat perbedaan teknis termasuk perbedaan pendapat dari para ahli terkait dan proposionalisme dari para pihak.
- d. Perbedaan pemahaman tentang sesuatu hal yang muncul, misalnya dalam penggunaan kata-kata yang membingungkan atau adanya perbedaan asumsi.
- e. Perbedaan persepsi mengenai keadilan, konsep keadilan dan moralitas, budaya, nilai-nilai dan sikap.

3. Penyebab Terjadinya Sengketa.

Sengketa merupakan hal yang dapat timbul kapan saja dalam kehidupan bermasyarakat. Timbulnya sengketa dapat terjadi secara tiba-tiba tanpa diperhitungkan sebelumnya. Manusia yang merupakan makhluk sosial sehingga sejak awal kehidupannya manusia sudah terlibat dengan masyarakat yang ada disekelilingnya, dimana dalam kehidupan bermasyarakat pertentangan akan selalu ada karena masyarakat memiliki pandangan atau persepsi yang berbeda-beda. Persengketaan dalam kehidupan bermasyarakat tidak pula menutup kemungkinan adanya pihak penengah dalam suatu sengketa. Sengketa terjadi disaat munculnya suatu situasi dimana adanya pihak yang merasa dirugikan oleh pihak yang lainnya sehingga pihak yang merasa dirugikan ini menyampaikannya ke pihak tersebut sehingga dalam hal ini akan terjadi perbedaan pendapat diantara mereka sehingga terjadilah sengketa itu.

Dalam kehidupan manusia selalu menunjukkan adanya pertentangan diantara mereka yang dimana salah satu penyebabnya adalah perbedaan kepentingan antara manusia yang satu dengan lainnya. Hukum ada untuk meminimalisir berbagai konflik atau sengketa dalam kehidupan bermasyarakat dengan tujuan menciptakan kedamaian yang berkelanjutan kedepannya. Sengketa dapat terjadi karena beberapa sebab dimana para sarjana banyak yang mencoba membangun teori tentang sebab-sebab Terjadinya sengketa atau konflik. Terdapat beberapa teori mengenai sebab terjadinya antara lain yaitu:

- a. Teori hubungan masyarakat menjelaskan bahwa konflik disebabkan oleh polarisasi yang terus terjadi, adanya ketidakpercayaan dan rivalitas kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.
- b. Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena posisiposisi para pihak yang tidak selaras dan adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

- c. Teori identitas menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori ini mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.
- d. Teori kesalahpahaman antarbudaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi di antara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotype yang dimiliki terhadap pihak lain.
- e. Teori transformasi menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan yang mewujud dalam bidang-bidang sosial, ekonomi, dan politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan system untuk mewujudkan

pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

- f. Teori kebutuhan atau kepentingan manusia menjelaskan, bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi atau terhalangi atau merasa dihalangi oleh pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantive, procedural, dan psikologis. Kepentingan substantive berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

Persengketaan antara para pihak tidak selalu menimbulkan hal negatif, dimana penyelesaiannya harus dilakukan dengan baik untuk menuju keputusan atau hasil terbaik bagi para pihak. Sehingga penyelesaian sengketa menjadi salah satu aspek hukum yang penting dalam suatu Negara agar ketertiban serta kedamaian dapat terjaga dengan baik.

4. Penyelesaian sengketa.

Penyelesaian konflik atau sengketa secara damai telah dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat Indonesia berabad-abad yang lalu. Masyarakat Indonesia merasakan penyelesaian sengketa secara damai

telah mengantarkan mereka pada kehidupan yang harmonis, adil, seimbang, dan terpeliharanya nilai-nilai kebersamaan, komunalitas & dalam masyarakat.

Penyelesaian sengketa mereka secara cepat dengan tetap menjunjung tinggi nilai kebersamaan dan tidak merampas atau menekan kebebasan individual. Penyelesaian sengketa dalam masyarakat mengacu pada prinsip kebebasan yang menguntungkan kedua belah pihak yang bersengketa, yang artinya bahwa para pihak lebih leluasa untuk mengkreasi. Setiap masyarakat Indonesia ataupun masyarakat dunia lainnya, merasakan bahwa suatu sengketa yang muncul didalam kehidupannya tidak boleh dibiarkan begitu saja, melainkan harus adanya upaya penyelesaian sengketa tersebut. Harus adanya penyelesaian sengketa karena suatu sengketa memiliki dampak yang negatif, misalnya memperburuk hubungan antar pihak yang bersengketa sehingga dapat mengganggu keharmonisan sosial dalam masyarakat memungkinkan opsi yang dapat ditawarkan dalam proses penyelesaian sengketa.

Dalam prakteknya, untuk mempertahankan hak dan kepentingannya dan kewajibannya sering terjadi sengketa. Sengketa atau konflik akan selalu ada dalam kehidupan manusia maupun badan hukum. Dalam penyelesaian sengketa, khususnya dalam hukum perdata kita dihadapkan pada dua pilihan untuk menyelesaikan sengketa, yaitu litigasi atau nonlitigasi.

Secara ringkas, litigasi diartikan sebagai penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan di muka pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) atau yang dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Selain itu, dikenal pula arbitrase yaitu cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum. Tetapi dalam perkembangannya, proses mediasi menjadi salah satu proses dalam penyelesaian di dalam pengadilan (litigasi) yang wajib ditempuh.⁷⁷

E. PERJANJIAN PENGIKATAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM.

Perjanjian atau Perikatan secara Etimologi Perjanjian atau Perikatan adalah Ikatan. Sedangkan menurut Terminology Perjanjian atau Perikatan adalah Suatu Perbuatan dimana seseorang Mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain.⁷⁸ Menurut Abdulkadir Muhammad Perjanjian adalah suatu Persetujuan dengan 2 (dua) orang atau lebih saling Mengikatkan Diri untuk Melaksanakan Sesuatu hal dalam Lapangan Harta Kekayaan.⁷⁹

Sedangkan menurut Hukum Islam Perjanjian Berasal dari kata Aqad (عقد) (yang secara Etimologi berarti “Menyimpulkan”).

Adapun pengikatan perjanjian jual beli juga diatur dalam QS An Nisa ayat 29 yang berbunyi :

⁷⁷ Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8

⁷⁸ Titik Triwulan Tutik, 2008, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, hal. 221.

⁷⁹ Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditiya Bakti, Bandung, hal. 78.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ
 اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu

Dalam hadits Nabi Muhammad SAW juga disebutkan suatu perikatan atau perjanjian akan sah dan mengikat para pihak apabila ada kesepakatan (*antaradhin*) yang terwujud dalam dua pilar yaitu ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan)..

Hukum perikatan sendiri dimaksudkan untuk melindungi antara pihak yang telah bersepakat. Bahwa sebagai insan manusia terkadang memiliki kecenderungan untuk menang sendiri atau melampaui batas-batas orang lain. Dengan adanya perjanjian perikatan ini diharapkan semua pihak yang telah bersepakat untuk saling menghormati hak dan kewajiban orang lain karena masing-masing pihak memiliki bukti perjanjian, baik itu secara tertulis ataupun lisan dengan disaksikan oleh pihak ketiga seperti yang dianjurkan.

Dengan demikian definisi baik dari kalangan Ahli Hukum Perdata dan ahli Hukum Islam ada Persamaan dimana Titik Temunya adalah Kesepakatan untuk Mengikatkan Diri dengan seorang lainnya. Dalam Setiap Perikatan akan Timbul Hak dan Kewajiban pada 2 (dua) sisi. Maksudnya, pada 1 (satu) pihak ada hak untuk Menuntut sesuatu dan pihak lain menjadi Kewajiban untuk Memenuhinya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.

A. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Ketika Terjadi Sengketa bagi Para Pihak di Kabupaten Rembang.

Arti Tanggungjawab secara kebahasaan adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).⁸⁰

Istilah Tanggungjawab dapat dibedakan dengan Pertanggungjawaban. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, arti Pertanggungjawaban adalah Perbuatan Bertanggungjawab dan sesuatu yang dipertanggungjawabkan.⁸¹ Dengan demikian pada Tanggungjawab lebih ditekankan pada adanya kewajiban untuk menanggung yang dapat dikenakan, sedangkan Pertanggungjawaban pada adanya sesuatu yang harus dipertanggungjawabkan, akibat dari dilakukannya suatu perbuatan atau tindakan tertentu.

Adapun Tanggungjawab secara definisi merupakan kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggungjawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban. Tanggungjawab bersifat kodrati, yang artinya Tanggungjawab itu sudah menjadi bagian kehidupan manusia bahwa setiap manusia dan yang pasti Masing-masing orang akan memikul suatu Tanggungjawabnya sendiri-sendiri. Apabila seseorang tidak mau Bertanggungjawab, maka tentu ada pihak

⁸⁰ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2014, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 1006.

⁸¹ Ibid

lain yang memaksa untuk tindakan Tanggungjawab tersebut. Tanggungjawab adalah ciri manusia beradab (berbudaya). Manusia merasa bertanggungjawab karena ia menyadari akibat baik atau buruk perbuatannya, dan menyadari pula bahwa pihak lain memerlukan pengabdian atau pengorbanannya. Untuk memperoleh atau meningkatkan kesadaran Bertanggungjawab perlu ditempuh usaha melalui Pendidikan, Penyuluhan, Keteladanan dan Takwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Menurut Hans Kelsen, yang menguraikan teori tentang Pertanggungjawaban dalam Hukum yaitu suatu Konsep terkait dengan Konsep Kewajiban Hukum (*Responsibility*) adalah Konsep Tanggungjawab Hukum (*Liability*).

Mengenai Tanggungjawab tersebut Hans Kelsen membagi menjadi beberapa bagian, yaitu:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian; dan
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Seseorang yang Bertanggungjawab secara Hukum atas Perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu Sanksi dalam Kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan Hukum karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut Bertanggungjawab. Normalnya, dalam suatu Kasus Sanksi dikenakan terhadap pelaku (*deliquent*) adalah karena Perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.⁸²

Dalam menjalankan Jabatannya Notaris mempunyai Tanggungjawab Moral terhadap Profesinya. Menurut Paul F. Camanisch sebagaimana dikutip oleh K. Bertens menyatakan bahwa Profesi adalah suatu masyarakat Moral (*Moral Community*) yang memiliki Cita-cita dan Nilai bersama. Kelompok profesi memiliki kekuasaan sendiri dan Tanggungjawab khusus. Sebagai Profesi, kelompok ini mempunyai acuan yang disebut Kode Etik Profesi.⁸³

Sedangkan untuk sumber dari Tanggungjawab itu sendiri, menurut Roscoe Pound mendefinisikan adanya beberapa Sumber, yaitu:⁸⁴

- a. Perjanjian, yang mana Para Pihak mengadakan Perjanjian tersebut Masing-masing dituntut untuk Bertanggungjawab atas pemenuhan Isi Perjanjian yang mereka buat; dan
- b. Perbuatan melawan Hukum antara lain :
 - 1) Perbuatan diri sendiri, baik yang disengaja “dolus” maupun yang tidak disengaja “culpa”;

⁸² Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2012, *Terjemahan Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Cet. ke-2*, Konstitusi Press, Jakarta, hal. 56

⁸³ E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Kanisivs, Yogyakarta, hal. 147

⁸⁴ Roscoe Pound, 1996, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of law)* diterjemahkan oleh Mohammad Radjab, Bharatara Niaga Media, Jakarta, hal. 92

- 2) Perbuatan orang lain (orang yang masih berada dibawah tanggungan si penanggung jawab yang bersangkutan); dan
- 3) Kejadian lain yang bukan merupakan perbuatan, tetapi menimbulkan akibat yang tetap harus dipertanggungjawabkan oleh orang yang oleh Hukum dianggap sebagai Penanggungjawabanya.

Mengenai Tanggungjawab Notaris selaku Pejabat Umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil, dibedakan menjadi 4 (empat), yakni :

1. Tanggungjawab Notaris secara Perdata terhadap Kebenaran Materiil terhadap Akta yang dibuatnya.

Tanggungjawab Perdata terhadap Kebenaran Materiil terhadap Akta yang dibuat oleh Notaris dilihat dari Perbuatan Melawan Hukum, yang dapat dibedakan berdasarkan sifat Aktif maupun Pasif. Perbuatan Melawan Hukum yang bersifat Aktif adalah Melakukan Perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Perbuatan Melawan Hukum yang bersifat Pasif dalam arti tidak Melakukan Perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian;

2. Tanggungjawab Notaris secara Pidana terhadap kebenaran materiil dalam Akta yang dibuatnya.

Mengenai Ketentuan Pidana tidak diatur dalam UUJN namun Tanggungjawab Notaris secara Pidana dikenakan apabila Notaris melakukan Perbuatan Pidana. UUJN hanya mengatur Sanksi atas Pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap UUJN Sanksi tersebut dapat berupa Akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki Kekuatan

Autentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai Akta di Bawah Tangan. Terhadap Notarisnya sendiri dapat diberikan Sanksi yang berupa Teguran hingga Pemberhentian dengan Tidak hormat;

3. Tanggungjawab Notaris dalam menjalankan Tugas Jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.

Tugas jabatannya seorang Notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Jabatan Notaris, Karena tanpa itu, Harkat dan Martabat Profesionalisme akan hilang dan tidak lagi mendapat Kepercayaan dari Masyarakat. Adanya Hubungan antara Kode Etik Notaris dengan Undang-undang Jabatan Notaris memberikan arti terhadap Esensi Profesi Notaris itu sendiri Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris menghendaki agar Notaris mendapat acuan dalam menjalankan Tugas Jabatannya sebagai Pejabat Umum, selain harus Tunduk kepada UUJN juga harus Taat pada Kode Etik Profesi serta harus Bertanggungjawab terhadap masyarakat yang dilayaninya;

4. Tanggungjawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (UUJN).

Peraturan Jabatan Notaris adalah Peraturan-peraturan yang ada dalam kaitannya dengan Profesi Notaris di Indonesia, Notaris sebagai Pejabat Umum diangkat oleh Pemerintah bukan semata untuk kepentingan Notaris itu sendiri, melainkan juga untuk Kepentingan Masyarakat Luas. Jasa yang diberikan oleh Notaris terkait dengan persoalan Kepercayaan, artinya Negara memberikan kepercayaan yang besar, dimana Tanggungjawab tersebut dapat berupa secara Hukum maupun Moral.

Dari urain tersebut Notaris dituntut untuk Bertanggungjawab terhadap Akta yang telah dibuatnya, Tanggungjawab Notaris bila dilihat dari UUJN adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan Pekerjaan Notaris. Dikatakan demikian oleh karena selain untuk membuat Akta Autentik, Notaris juga ditugaskan dan Bertanggungjawab untuk melakukan Pendaftaran dan Mensahkan (*Waarmerken dan Legalisasi*) Surat-surat/Akta-akta yang dibuat di Bawah Tangan

Mengenai Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang dibuatnya seorang Notaris Bertanggungjawab terhadap Para Pihak yang Berkepentingan pada Akta yang dibuatnya. Akta yang dibuat oleh Notaris adalah berkaitan dengan Masalah Keperdataan yaitu mengenai Perikatan yang dibuat oleh 2 (dua) pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan). Sifat dan Asas yang dianut oleh Hukum Perikatan khususnya Perikatan yang lahir karena Perjanjian, bahwa Undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya.

Jabatan atau Profesi Notaris dalam Pembuatan Akta merupakan Jabatan Kepercayaan yang harus dipertanggungjawabkan baik secara Hukum maupun secara Etika Profesi. Akta yang dibuat Notaris adalah Akta yang bersifat Autentik, oleh karena itu Notaris dalam membuat Akta harus Hati-hati dan selalu berdasar pada Peraturan.⁸⁵

⁸⁵ G. H. S. Lumbang Tobing, 2008, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan Keempat Erlangga, Jakarta, hal. 51

Dalam Prakteknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sering digunakan namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya dipakai Asas Umum Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata atau dengan kata lain belum pernah diatur dalam Peraturan Perundangundangan yang berkaitan dengan Hak atas Tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan sebuah Terobosan Hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi Permasalahan yang dihadapi dalam Pelaksanaan Jual Beli Hak atas tanah, Perbuatan Pengikatan Jual Beli yang merupakan sebuah Penemuan Hukum dengan sendirinya tidak diatur atau belum diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang ada terutama Peraturan Perundang-undangan yang menyangkut tentang Hak atas Tanah, sedangkan diketahui bahwa semua Perbuatan Hukum yang dilakukan menyangkut Tanah harus mengikuti Peraturan Perundang-undangan yang menyangkut tentang Hak atas Tanah. Dengan keadaan tersebut Penulis mengartikan terhadap Pengikatan Jual Beli dapat berlaku dua kedudukan tergantung bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu dibuat.

Pada Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi sebuah Akta yang Autentik. Hal ini termaktub dalam Pasal 1868 KUH Perdata dilihat bahwa untuk Akta Autentik bentuk dari Aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang Berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang

berwenang untuk membuat Akta Autentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

Hal tersebut diungkapkan juga oleh Notaris/PPAT Holifia Sajadah., SH., M.Kn pada Tanggal 17 Januari 2023, wawancara Penulis yakni menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Para Pihak dibuat di hadapan Pejabat Umum yang Berwenang yaitu Notaris, maka menjadi Akta Notaril yang bersifat Akta Autentik, sedangkan apabila dilakukan diluar dari Pejabat yang Berwenang yaitu Notaris maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu menjadi Akta di Bawah Tangan dan Terdigradasi (Batal demi Hukum).⁸⁶

Dari Penjelasan tersebut untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak dibuat di Hadapan Pejabat Umum atau Akta di Bawah Tangan baru mempunyai Kekuatan terhadap Pihak Ketiga, apabila dituliskan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang Pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 KUH Perdata. Kekuatan Hukum yang ada di Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanyalah tergantung dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat, jika bukan di Hadapan Pejabat Umum yaitu Notaris maka menjadi Akta di Bawah Tangan sedangkan jika dibuat oleh atau di Hadapan Pejabat Umum maka Akta tersebut menjadi Akta Notariil yang bersifat Akta Autentik.

⁸⁶ Wawancara dengan Notaris/PPAT Rembang Holifia Sajadah., SH., M.Kn pada Tanggal 17 Januari 2023

Sebagai contoh terdapat sebuah Kasus tentang Pengikatan Akta Jual Beli yang Merugikan Pembelinya, si A membeli sebidang Tanah dikelurahan Leteh Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang seluas 17.000 M2 atas nama Si B lewat Perantara Si C . Dikemudian hari SI A ingin menjual Tanahnya tersebut ke orang lain tetapi Sertifikat tersebut cacat dikarenakan Si C tidak membayarkan Lunas ke Pihak Pemilik Tanah padahal sudah terbayar lunas oleh Si A . Karena memuat Perbuatan Hukum dalam 1(satu) Akta adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah, hal tersebut merugikan Pihak Pembeli dikarenakan Akta Notaris yang diharapkan dapat memberikan Kepastian Hukum agar pihak Pembeli terlindungi secara Formil tidak bisa di balik nama karena adanya faktor sengketa dikemudian hari.

Setelah menerima pembayaran Si A, si C hanya menyerahkan sebagian kecil uang dari hasil penjualan tanah tersebut kepada si B dan sebagian besar dianggap sebagai haknya dengan alasan bahwa dalam surat kuasa tidak tercantum tentang pembagian hasil penjualan kepada si B sehingga si C menganggap pembagian tersebut adalah pemberian dari si C kepada si C.

Berkaitan dengan Permasalahan yang timbul ketika pelaksanaan sebuah kuasa dalam hal ini ketika si C selaku penerima kuasa tidak menyerahkan seluruh hasil penjualan kepada si B selaku pemberi kuasa, apabila dalam pemberian kuasa tidak mengatur bahwa penerima kuasa berhak memiliki sebagian atau seluruh hasil penjualan, maka penerima kuasa tidak berhak untuk menguasai hasil penjualan tersebut. Sebab si C selaku penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui

kuasanya sebagaimana juga telah diatur dalam ketentuan Pasal 1797 KUHPerdara. Selain itu perlu untuk diketahui bahwa si C selaku penerima kuasa hendaknya juga memahami kewajiban selaku penerima kuasa, khususnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1802 KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi demikian:

“Si kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterimanya itu tidak seharusnya dibayar kepada si pemberi kuasa.”

Sengeketa yang terjadi dalam perjanjian Pengikatan disebabkan karena kepetina perantara yang menggap memiliki sebagian hak dalam pembayaran yang diserahkan oleh pembeli kepada dirinya yang seharusnya menjadi hak penuh milik pembeli, hal ini diutarakan oleh Notaris/PPAT Holifia Sajad., SH., M.Kn,⁸⁷ yang Penulis Wawancara menyatakan bahwa hal tersebut merupakan permasalahan yang terjadi akibat kesalahan para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Bahwa dalam Pembuatan Akta Notaris baik dalam bentuk Partij Akta maupun Relas Akta, Notaris Bertanggungjawab supaya setiap Akta yang dibuatnya mempunyai Sifat Autentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang Berbunyi bahwa : “ Suatu Akta Autentik ialah suatu Akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang Undang, dibuat oleh

⁸⁷ Hasil Wawancara dengan Notaris dan PPAT Rembang Holifia Sajadah., SH., M.Kn pada Tanggal 17 Januari 2023

atau dihadapan Pegawai-pegawai Umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana Akta itu dibuatnya.”⁸⁸

Sesuai dengan ketentuan contoh Kasus ini Notaris Bertanggungjawab berdasarkan UUJN yaitu Pasal 84 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 atas Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Republik Indonesia tentang Jabatan Notaris yakni:

1. Di dalam Akta, mengenai hal-hal yang secara tegas ditentukan dalam Undang- undang Jabatan Notaris;
2. Jika suatu Akta karena tidak memenuhi Syarat-syarat mengenai bentuk (*gebrek in de vorm*) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai Kekuatan Pembuktian sebagai Akta di Bawah Tangan; dan
3. Dalam segala hal, dimana menurut Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1365, 1366 dan 1376 KUH Perdata terdapat Kewajiban untuk Membayar Ganti Kerugian terhadap Pihak yang dirugikan.

Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan Kewenangannya membuat Akta Autentik mengenai semua Perbuatan, Perjanjian dan Ketetapan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, maka Notaris sebagai Pejabat Umum tidak dapat dimintakan Pertanggungjawaban dari Segi Hukum atas Akta yang dibuatnya tersebut. Namun apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 84 UJN, Akta yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak mempunyai Kekuatan Notariil sebagai Akta Autentik, melainkan hanya mempunyai Kekuatan Pembuktian sebagai Akta di Bawah Tangan atau suatu Akta menjadi

⁸⁸ R. Subekti dan Tjitrosudibio, 2011, *Kilab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 475

Batal Demi Hukum. Akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai Kekuatan sebagai Akta di Bawah Tangan, apabila Akta tersebut tidak atau kurang syarat subjektifnya diantaranya Pihak-pihak atau Para Penghadap Tidak Cakap bertindak dalam Hukum, sedangkan Akta menjadi Batal Demi Hukum jika Akta tersebut dibuat tidak memenuhi Syarat objektif, ketertiban umum maupun Kesusilaan. Pada kondisi yang demikian ini, Notaris dapat dimintai Pertanggungjawaban dari Segi Hukum. Mengenai Pertanggungjawaban Notaris dari segi Hukum tidak lepas dari Pertanggungjawaban dari Segi Hukum Pidana, Perdata maupun Hukum Administrasi. Hal ini sejalan dengan Asas yang berlaku bahwa siapa saja yang dirugikan berhak Melakukan Tuntutan atau Gugatan. Gugatan terhadap Notaris dapat terjadi jika terbitnya Akta Notaris Tidak Sesuai dengan Prosedur sehingga menimbulkan kerugian. Pada pihak lain, jika suatu Akta sampai dibatalkan, maka Notaris yang bersangkutan dapat mempertanggungjawabkan menurut Hukum administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana.

Menurut Pendapat Abdul Kadir Muhammad, Notaris menjalankan Tugas dan Jabatannya harus Bertanggungjawab, artinya:

- a. Notaris dituntut melakukan Pembuatan Akta dengan baik dan benar. Artinya Akta yang dibuat itu memenuhi kehendak Hukum dan Permintaan Pihak berkepentingan karena Jabatannya;
- b. Notaris dituntut menghasilkan Akta yang bermutu. Artinya Akta yang dibuatnya itu sesuai dengan Aturan Hukum dan Kehendak Para Pihak yang berkepentingan Dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris

menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan Kebenaran Isi dan Prosedur Akta yang dibuatnya itu;

- c. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui Akta Notaris itu mempunyai Kekuatan Bukti Sempurna.

Berkaitan dengan Tanggungjawab Notaris dari Pertanggungjawaban Hukum yang memenuhi Syarat Formal suatu Akta Autentik yaitu sebagai berikut:

1. Didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum; dan
3. Akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum yang Berwenang untuk itu dan ditempat dimana Akta itu dibuat.

Dalam Konstruksi Hukum Kenotariatan, bahwa salah satu Tugas Jabatan Notaris yaitu “Memformulasikan keinginan/ tindakan penghadap/ para Penghadap kedalam bentuk Akta Autentik, dengan memperhatikan Aturan Hukum yang berlaku”, hal ini sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu: ”Notaris fungsinya hanya mencatat/ menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh Para Pihak yang Menghadap Notaris tersebut.” Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara Materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan Penghadap.

Adapun bentuk Akta Notaris diatur berdasarkan ketentuan Pasal 38 UUJN yaitu sebagai berikut:

1. Awal Akta/ kepala Akta meliputi atas.

Bagian Akta yang diberi Nama Kepala Akta. Kepala Akta adalah Bagian dari Permulaan Akta yang Memuat Judul Akta, Nomor Akta, Jam, Hari, Tanggal, Bulan dan Tahun serta Nama Lengkap dan Tempat Kedudukan Notaris;

2. Badan Akta meliputi atas.

Bagian ini memuat Nama Lengkap, Tempat dan Tanggal Lahir, Kewarganegaraan, Pekerjaan, Jabatan, Kedudukan tempat Tinggal para Penghadap dan/atau Orang yang Mereka Wakili, Keterangan mengenai Kedudukan bertindak Penghadap, bagian ini disebut juga Bagian Komparisi, yaitu Nama dari para Penghadap, Pekerjaan/Jabatannya dan Tempat Tinggalnya, beserta Keterangan apakah Penghadap bertindak untuk Diri Sendiri atau sebagai Wakil/kuasa dari Orang lain, yang disebutkan juga Pekerjaan/jabatan dan Tempat Tinggal sebagai Wakil atau Kuasa. Komparisi berarti Keterangan tentang Penghadap, para Penghadap sendiri disebut Komparan. Kemudian pada Bagian Badan Akta juga memuat Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan yang menyebutkan ketentuan atau Perjanjian yang dikehendaki oleh para Penghadap. Umpamanya Akta itu merupakan Akta Jual beli, maka Isi Akta itu memuat apa yang diperjanjian dalam Jual Beli tersebut oleh para pihak Penghadap. KUH Perdata dalam Perjanjian menganut Paham Terbuka, sehingga Perjanjianperjanjian itu mengikuti apa saja yang dikehendaki oleh para Pihak, asal tidak bertentangan dengan Undang-undang, Ketertiban umum dan Kesusilaan. Badan Akta juga

memuat Nama lengkap, Tempat dan Tanggal lahir, serta Pekerjaan Jabatan, Kedudukan dan Tempat Tinggal dari tiap-tiap Saksi Pengenal; dan

3. Akhir Penutup Akta meliputi atas.
 - a. Uraian tentang Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf M / Pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian tentang Penandatanganan dan tempat Penandatanganan atau Penerjemahan Akta bila ada;
 - c. Nama Lengkap, Tempat dan Tanggal lahir, Pekerjaan, Jabatan, Kedudukan, dan Tempat Tinggal dari tiap-tiap Saksi Akta; dan Bagian akhir atau Penutup Akta, merupakan Suatu Bentuk yang tetap, yang memuat pula tempat dimana Akta itu diresmikan dan Nama-nama, Pekerjaan/jabatan serta Tempat Tinggal Saksi-saksi. Biasanya dalam bagian Kepala Akta Nama-nama dan Saksi-saksi ini tidak disebut, melainkan hanya ditunjuk. Sedangkan Namanamanya akan disebut dibagian Akhir Akta ini. Saksi-saksi dalam hal ini diharapkan agar tidak mempunyai Hubungan Kekeluargaan dengan Notaris.

Dengan demikian dari urain tersebut dalam UUJN tentang Pertanggungjawaban Notaris dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Akta yang dibuatnya Sesuai dengan Kewenangan Jabatannya maka dapat dikemukakan bahwa Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang dibuatnya adalah Sebatas pada Bagian Awal Akta/Kepala Akta dan Bagian Akhir/Penutup Akta, pada bagian ini Notaris mempunyai Tanggungjawab

penuh terhadap Isinya baik secara Formil maupun Materiil, Mengenai identitas yang menghadap Notaris Bertanggungjawab sepanjang didukung oleh jati diri yang dikeluarkan oleh Pejabat lain yang berwenang, dan benar tidaknya Pihak Penghadap datang untuk membuat Perjanjian, mengenai benar tidaknya ada Saksi-saksi, mengenai hari, Tanggal dan sebagainya, seperti yang telah disebutkan tersebut.

Notaris bukan termasuk Pihak dalam Akta yang dibuatnya. Pasal 38 ayat 2 d UUJN menyebutkan bahwa : “Awal atau Kepala Akta memuat Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris, pada Akhir Akta wajib dicantumkan Tandatangan Notaris”. Pencantuman Nama dan Tandatangan Notaris sering ditafsirkan bahwa Notaris sebagai Pihak di dalam Akta, sehingga jika Akta tersebut bermasalah, Notaris sering ditempatkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, saksi, Tersangka, Terdakwa. Mengartikan kedudukan Notaris seperti itu Salah Kaprah karena Pandangan tersebut tidak Memahami Kedudukan Notaris dalam Sistem Hukum Nasional.

Notaris tidak dapat diminta Pertanggungjawaban terhadap Kerugian yang Timbul sebagai Akibat dari Pembuatan Akta maupun Persiapan dan Pelaksanaannya sepanjang Bantuan yang diberikan Notaris telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan UUJN, Peraturan Perundang-undangan lainnya dalam batas kecermatan yang wajar.

Dengan demikian Tanggungjawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya adalah sebatas pada bagian Awal

Akta/kepala Akta dan Bagian Akhir/Penutup Akta, dan Tanggungjawab penuh terhadap Isinya.

Sedangkankan Secara Normatif Peran Notaris hanyalah sebagai Media untuk lahirnya suatu Akta Autentik. Notaris tidak diwajibkan dalam menjalankan Tugas Jabatannya Menyelidiki Kebenaran Identitas, Kebenaran Isi Materiil dari Akta, dan Akta Autentik akan menjadi bukti bahwa telah terjadi Peristiwa atau Hubungan antara para pihak. Sanksi Hukum yang dapat diterapkan kepada penghadap yang memberikan Keterangan Palsu dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu berupa Sanksi Perdata Penuntutan Ganti Rugi oleh pihak yang dirugikan maupun Sanksi Pidana sesuai Rumusan Tindak Pidana yang diperbuat berdasarkan Pasal 263 KUH Pidana.

Notaris dalam menjalankan Tugasnya dalam Pembuatan Akta Autentik telah memenuhi suatu yang merupakan Prosedur dari Proses Pembuatan Akta Autentik tersebut hal ini karena Notaris sebelum melakukan Pembuatan Akta telah terlebih dahulu Memeriksa Berkasberkas sesuai dengan Dokumen-dokumen yang diperlihatkan kepadanya. Sedangkan dalam Unsur Sengketa Hukum sebagaimana apabila Notaris dalam melakukan Perbuatan Menyalahgunakan Wewenang, mengingat Wewenang yang ada padanya telah disalahgunakan, sehingga Penggunaan Wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan Tujuan Pemberian Wewenang itu sendiri, Notaris tersebut akan dikenakan Sanksi Administrasi, Perdata dan Pidana.

Para pihak-pihak yang bersangkutan yang melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli apa bila ada pihak yang melakukan Citdra Janji dalam

Perjanjian sangat tergantung kepada Isi Kekuatan Perjanjian tersebut. Mengenai Sengketa yang terjadi para Pihak tersebut diluar dari kewenangan Notaris karena dalam contoh Kasus ini Kesalahan dari Pihak penghadap, ada Ketidak jujuran dari salah 1 (satu) Pihak yaitu kuasa/ perantara dengan tidak memberikan seluruh pembayaran kepada pihak penjual.

B. Implikasi Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli bila terjadi Sengketa di Kabupaten Rembang.

Jual beli menurut KUHPerdata adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457. Adapun menurut Pasal 1458 jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar.⁸⁹

Jual beli hak atas tanah pada dasarnya tunduk pada ketentuan peraturan mengenai pertanahan itu sendiri, yaitu Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 5 UUPA pada dasarnya menyatakan bahwa terhadap hukum pertanahan yang dimuat dalam UUPA yang berlaku adalah hukum adat, sehingga terhadap jual beli hak atas tanah harus didasarkan pada prinsip – prinsip yang dianut dalam

⁸⁹ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4 Nomor 4 Desember 2017, hal. 626

hukum adat (khususnya dalam hal jual beli hak atas tanah) yaitu harus bersifat tunai, riil dan terang.

Tunai dalam arti yaitu jual beli hak atas tanah dilakukan dengan penyerahan hak untuk selama – lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayaran oleh pembeli yang diterima oleh penjual.⁹⁰ Sehingga terhadap jual beli hak atas tanah yang bersifat tunai tersebut dapat diartikan bahwa terhadap pembayaran harus dilakukan secara lunas sekaligus dan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli di depan PPAT yang sekaligus menjadi beralihnya hak atas tanah tersebut kepada pembeli. Dilaksanakannya prinsip tunai dalam Jual beli hak atas tanah tersebut juga dapat dikatakan sekaligus terpenuhinya prinsip terang dan riil dalam jual beli hak atas tanah. Riil dalam arti jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT menunjukkan secara nyata adanya perbuatan hukum jual beli yang dilakukan, dan terang dalam arti dengan dilakukannya Jual beli di hadapan PPAT perbuatan hukum jual beli tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang “gelap” yang dilakukan secara sembunyi – sembunyi.⁹¹

Dalam prakteknya prinsip – prinsip (tunai, riil dan terang) tersebut tidak dapat sepenuhnya dipenuhi, sehingga terhadap jual beli hak atas tanah tidak dapat dilakukan. Misal belum dapat dipenuhinya prinsip tunai, karena tidak semua penjual pada prakteknya dapat melunasi/membayar secara lunas

⁹⁰ Boedi Harsono, 2010, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, tahun, hal. 333.

⁹¹ R. Subekti, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal.29

sekaligus harga jual beli hak atas tanah atau dalam hal belum dapat dilakukan Jual beli yang merupakan bentuk beralihnya hak atas tanah tersebut karena

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sering disebut PPJB adalah, untuk menegaskan kembali para pihak hasil usulan Notaris, hal yang diusulkan Notaris adalah perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan, Notaris sebagai pejabat umum yang menuangkan kesepakatan dalam bentuk akta tersebut. Sebenarnya, tanpa ada kata pengikatan, para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata pengikatan untuk lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian itu saja, karena sekarang ini hampir semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB. Karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan⁴yakni perjanjian terlebih dahulu untuk disepakati bersama diantara para pihak dalam peristiwa hukum tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan dihadapan Notaris tidak mengakibatkan hak tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan penjual kepada calon pembeli. Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁹²

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang belum terpenuhi, sehingga tidak memungkinkan

⁹² Hasil Wawancara dengan Notaris dan PPAT Rembang Holifia Sajadah., SH., M.Kn pada Tanggal 17 Januari 2023

akta autentik jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Adapun persyaratan yang belum terpenuhi, seperti misalnya pajak-pajak jual beli yang belum dibayar oleh masing-masing penjual dan pembeli atau sertipikat yang menjadi alas hak atas tanah masih terdapat catatan pembebanan hak tanggungan yang masih harus dibayar, sebelum bisa dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Akta PPJB yang dibuat oleh notaris pada dasarnya merupakan akta otentik yang tidak akan disengketakan apabila salah satu pihak tidak merasa dirugikan, tetapi dengan adanya isi perjanjian didalam PPJB yang memuat hal-hal yang telah disebutkan diatas, maka dapat timbul suatu permasalahan karena salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya. Adapun isi perjanjian yang penting untuk dibahas secara rinci adalah mengenai hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, harga obyek jual beli dan tata cara pembayaran. Klausul tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak setelah menghadap ke notaris. Perumusan jangka waktu didalam akta disebutkan mengenai kapan pembeli akan melunasi dengan jangka waktu yang telah

tertulis di dalam akta, dan juga mengenai waktu kelengkapan persyaratan yang harus dilengkapi sebelum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat.

Akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris dan memenuhi syarat-syarat formil dan materil merupakan akta otentik. Manfaat akta otentik, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the benefits of deed authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet uitkeringen authentiek* berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari akta autentik. Manfaat itu, meliputi :

1. Menentukan secara jelas hak dan kewajiban.
2. Menjamin kepastian hukum.
3. Terhindar dari terjadinya sengketa.
4. Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh.
5. Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris.

Akta pengikatan jual beli berguna bagi para pihak dalam memberikan kepastian hukum yang dapat terlaksananya proses jual beli, hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum menurut **Gustav Radbruch** pada pandangannya, bahwa **kepastian hukum** adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dirumuskan sendiri oleh Pihak, biasanya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh para pihak itu sendiri. Misalnya ada calon penjual yang didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang

disertai dengan syarat batal dan sanksi apabila terlambat membayar, ada pula yang apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengambilkan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. Kebijakan yang dibuat oleh penjual tersebut adalah salah satu sanksi yang diberikan kepada calon pembeli bahwa dia tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli akan mengharuskan seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang tertuang dalam akta tersebut, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum yang dituangkan para pihak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli maka para pihak tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan proses pengikatan jual beli. Dengan demikian, tidak salah apabila **Gustav Radbruch** mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, kepastian masyarakat dalam menjalankan segala tindakan hukum tentunya akan menimbulkan implikasi yuridis yang bisa dijadikan acuan bagi para pihak dalam lalu lintas hukum, terkhusus dalam perjanjian pengikatan jual beli implikasi yuridis para pihak telah diatur secara pasti melalui Perjanjian Pengikatan Jual beli apabila suatu saat terjadi sengketa.

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- b. Kecakapan bertindak untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Adanya objek atau suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjianannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Terdapat implikasi yuridis jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi. Dalam hal ini jika syarat obyektif tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Dengan demikian, maka tidak ada dasar bagi para pihak untuk saling menuntut didepan hakim (*null and void*). Berkenaan syarat subyektif, jika syarat tidak terpenuhi maka perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Maka pihak yang meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap. Perjanjian yang demikian dinamakan *voidable/vernietigbaar*.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang dibuat oleh para pihak dihadapan notaris dapat dimintakan pembatalan apabila salah satu pihak merasa dirugikan.

Sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kabupaten Rembang salah satunya adalah Kasus tentang Pengikatan Akta Jual Beli yang Merugikan Pembelinya, si A membeli sebidang Tanah dikelurahan Leteh Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang seluas 17.000 M² atas nama Si B lewat Perantara Si C . Dikemudian hari SI A ingin menjual Tanahnya tersebut ke orang lain tetapi Sertifikat tersebut cacat dikarenakan Si C tidak membayarkan Lunas ke Pihak Pemilik Tanah padahal sudah terbayar lunas oleh Si A . Karena memuat Perbuatan Hukum dalam 1(satu) Akta adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah, hal tersebut merugikan Pihak Pembeli dikarenakan Akta Notaris yang diharapkan dapat memberikan Kepastian Hukum agar pihak Pembeli terlindungi secara Formil tidak bisa di balik nama karena adanya faktor sengketa dikemudian hari.

Setelah menerima pembayaran Si A, si C hanya menyerahkan sebagian kecil uang dari hasil penjualan tanah tersebut kepada si B dan sebagian besar dianggap sebagai haknya dengan alasan bahwa dalam surat kuasa tidak tercantum tentang pembagian hasil penjualan kepada si B sehingga si C menganggap pembagian tersebut adalah pemberian dari si C kepada si C.

Berkaitan dengan Permasalahan yang timbul ketika pelaksanaan sebuah kuasa dalam hal ini ketika si C selaku penerima kuasa tidak menyerahkan seluruh hasil penjualan kepada si B selaku pemberi kuasa, apabila dalam pemberian kuasa tidak mengatur bahwa penerima kuasa berhak memiliki sebagian atau seluruh hasil penjualan, maka penerima kuasa tidak berhak untuk menguasai hasil penjualan tersebut. Sebab si C selaku penerima kuasa tidak

diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya sebagaimana juga telah diatur dalam ketentuan Pasal 1797 KUHPerdara. Selain itu perlu untuk diketahui bahwa si C selaku penerima kuasa hendaknya juga memahami kewajiban selaku penerima kuasa.

Pihak pembeli yakni si A merasa diugikan karena setelah melakukan pembayaran ia tidak mendapatkan haknya berupa tanah karena penjual yakni si B merasa belum menerima uang secara penuh dari kuasa jual yakni si C, pembeli dalam hal ini merasa bahwa itu merupakan urusan pribadi antara penjual yakni si B dan kuasa jual/ perantara si C, karena merasa Penyebab batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dapat terjadi baik dikarenakan oleh pihak penjual tidak menyerahkan sertifikat yang menjadi hak pembeli. Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan pembatalan PPJB yang dibuat dihadapan Notaris yang berasal dari pihak penjual adalah pihak penjual tidak melakukan kewajibannya untuk memberikan prestasi yang telah disepakati oleh kedua pihak, sehingga pihak penjual tidak melakukan kewajibannya sebagaimana ternyata didalam Undang-Undang, maka pihak pembeli akan meminta ganti rugi kepada pihak penjual.

Implikasi Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli bila terjadi Sengketa di Kabupaten Rembang yang dibuat dihadapan Notaris yang terjadi sengketa karena kewajiban salah satu pihak tidak terpenuhi (wanprestasi) dapat menyebabkan batalnya akta yang dibuat dihadapan Notaris yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak

memenuhi unsur obyektif sebagaimana ternyata didalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan tentang syarat sahnya perjanjian. Selain batalnya akta yang dibuat dihadapan Notaris, ada pula hal yang harus dibayarkan oleh pihak yang melakukan wanprestasi yaitu denda yang harus dibayarkan oleh pihak yang melakukan tindakan wanprestasi dengan membayar biaya ganti kerugian dan bunga yang ditimbulkan akibat wanprestasi tersebut, namun apabila perkara tersebut dilakukan dimuka pengadilan, maka harus membayar biaya perkara sesuai dengan putusan pengadilan.⁹³

Apabila PPJB dimintakan pembatalan, tentunya akan ada Implikasi Yuridis terhadap akta PPJB tersebut. Selain itu, yang perlu diketahui adalah bagaimana perlindungan hukum apabila pihak pembeli yang membatalkan PPJB begitupun sebaliknya. Seperti sanksi administrasi.

Sanksi administrasi merupakan perbuatan Pemerintah guna mengakhiri suatu keadaan yang dilarang oleh kaidah hukum administrasi atau melakukan apa yang seharusnya ditinggalkan oleh para warga masyarakat karena bertentangan dengan undang-undang atau aturan hukum lainnya.⁹⁴

Jika para pihak baik Penjual ataupun Pembeli memilih menyelesaikan suatu sengketa di pengadilan, maka jika pembeli yang mengajukan gugatan pihak pembeli harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya tersebut telah melakukan wanprestasi/ perbuatan melwan hukum yang mengakibatkan terjadinya sengketa, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan

⁹³ Hasil Wawancara dengan Notaris dan PPAT Rembang Holifia Sajadah., SH., M.Kn pada Tanggal 17 Januari 2023

⁹⁴ Bahder Johan Nasution, "Penerapan Sanksi Administratif Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Bagi Notaris", *Recital Review* Vol 2 No. 1 Tahun 2020, hal. 4.

Penjual, Penjual harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa pihak pembeli telah melepaskan haknya, dan kelalaian pembeli. Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau pihak pembeli sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
3. Peralihan risiko.
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Terkait dengan pihak yang dinyatakan harus membayar denda akibat batalnya PPJB tersebut, maka seharusnya dibuktikan dulu unsur-unsur sebagaimana tersebut diatas. Apabila pihak yang dinyatakan wanprestasi telah memenuhi keempat unsur diatas, maka pihak yang dinyatakan anprestasi tersebut wajib untuk memberikan ganti kerugian. Oleh karenanya, dalam suatu PPJB harus disebutkan dengan jelas mengenai sanksi yang diberikan jika salah satu pihak dinyatakan wanprestasi. Hal ini sebagai pencegahan apabila dikemudian hari terdapat sengketa diantara para pihak. Maka, akibat yang ditimbulkan akibat batalnya PPJB yang dibuat dihadapan notaris karena wanprestasi adalah:

1. Adanya denda yang harus dibayarkan oleh pihak yang melakukan tindakan wanprestasi.
2. Akta yang dibuat dihadapan notaris yaitu akta PPJB menjadi dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur obyektif.
3. Membayar biaya perkara apabila pembatalan PPJB tersebut dilakukan dimuka pengadilan.



Contoh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

AKTA PENGIKATAN JUAL BELI

NOMOR : 56

Pada hari ini Kamis, tanggal duapuluh enam April dua ribu delapan belas (15-02-2023), pukul sepuluh lewat tigapuluh (10.30) Waktu Indonesia Barat; -----

----- Berhadapan dengan saya MUHAMMAD AJIB FADLULLAH, S.H., M.Kn. yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: AHU-540.AH.02.01 Tahun 2024 tanggal enambelas September duaribu tigabelas (16-9-2024) diangkat selaku Notaris di Kabupaten Rembang dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan namanamanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini -----

----- I. Bapak XXXXXXXXX, lahir di Rembang, pada tanggal sebelas Mei seribu sembilanratus tujuh puluh tiga (11- 05-1973), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Rembang, Jalan Ahmad Yani, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Purwoharjo, Kecamatan Comal, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374525125730004; ----- yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah tanpa mendapat persetujuan istri karena sudah meninggal dunia (akta kematian terlampir)-----

Selanjutnya akan disebut juga "PIHAK PERTAMA". -----

II. Nyonya XXXXXXXX, lahir di Pemasang, pada tanggal duapuluh satu Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh dua (21-01-1972), Warga Negara Indonesia,

Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten , Jalan Mandala III nomor 77, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Mulyoharjo, Kecamatan Comal;, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374072201720005;-----

Selanjutnya akan disebut juga "PIHAK KEDUA". -----

Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut di atas, menerangkan kepada saya, Notaris: -----

a. Bahwa Pihak Pertama selaku pemilik dan mempunyai hak sepenuhnya atas sebidang tanah Sertipikat; -----

- Hak Milik 96/ Pemalang atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10/04/2012 terdaftar atas nama XXXXXXXXXX dengan Luas Hasil Ukur ± luas tanah 1328 m² (Seribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.01.11.02.03112, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Rembang, Kecamatan Comal, Kelurahan Purwoharjo dan segala sesuatu yang ditanam dan ditempatkan di atas maupun dibawah permukaan tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya dan Undang-Undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan; (untuk selanjutnya disebut “Tanah dan Bangunan”);

b. Bahwa Pihak Pertama berkehendak menjual seluruh bidang Tanah tersebut kepada Pihak Kedua, yaitu seluas ± 1328 M² (kurang lebih Seribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) sebagaimana yang tertera dalam sertipikat tersebut

diatas, akan tetapi pelaksanaan jual beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan, karena harga jual beli tersebut belum dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. -----

c. Bahwa Pihak Kedua bersedia membeli Tanah dari Pihak Pertama.-----

d. Agar dikemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya, maka Pihak Pertama dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri, akan menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, demikian pula Pihak Kedua, dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri akan membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, atas Tanah dan Bangunan tersebut sepenuhnya dengan mengacu pada luas sebagaimana yang dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam bentuk sertipikat serta dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni). -----

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, para pihak telah setuju dan mufakat untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli (“Perjanjian”) dengan syarat - syarat dan ketentuanketentuan sebagai berikut:-----

Pasal 1

H A R G A

-1. Jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni) dengan harga Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) yang pembayarannya telah disepakati dan disetujui oleh para pihak dengan cara sebagai berikut: -----

a. Sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) telah dibayar oleh Pihak

Kedua kepada Pihak Pertama yang menerangkan dengan ini telah menerimanya dari Pihak Kedua dengan genap dan cukup sebelum penandatanganan Perjanjian ini, dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut telah dibuatkan tanda penerimaan (kuitansinya) secara tersendiri; -----

b. Sisanya sebesar Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta Rupiah) akan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan 3 kali cicilan maksimal selama 3 (tiga) tahun dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan (kuitansinya) yang sah sebagai bukti pelunasan. -----

Dalam hal terjadi Pihak Pertama oleh sebab apapun menolak atau tidak mau menerima pembayaran harga jual beli dimaksud dalam akta ini, baik angsuran maupun denda, maka Pihak Kedua berhak, oleh karena itu diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran secara titipan (konsinyasi) pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di mana pun dalam wilayah Republik Indonesia, dengan meminta atau memperoleh tanda terima (kuitansi)nya yang, dan semua biaya yang berkaitan dengan konsinyasi tersebut dapat dipotong langsung dari uang yang dititipkan tersebut. -----

2. Dengan dilaksanakannya Perjanjian ini, tanpa bantuan Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berhak lagi baik langsung maupun tidak langsung menjaminkan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga memberikan hak dan kuasa atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak lain, kecuali kepada Pihak Kedua, sedangkan tindakan Pihak Pertama yang bertentangan dengan itu dan dilakukan oleh Pihak Pertama baik sebelumnya, sekarang maupun dikemudian

hari, adalah tidak sah. -----

3. Perjanjian ini tetap berlaku untuk digunakan para ahli waris jika pihak penjual maupun pembeli meninggal dunia -----

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

----- **J A M I N A N** -----

- Pihak Pertama menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua sebagai berikut: -----

a. Tanah dan Bangunan adalah benar-benar hak dan milik Pihak Pertama, sehingga Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk menjual Tanah dan Bangunan; -----

b. Tanah tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan suatu hutang atau dijual kepada pihak lain; -----

c. Pihak Pertama belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga dan bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat maka Pihak Pertama, dengan ini menyatakan tidak berlaku lagi kuasa yang pernah dibuat oleh Pihak Pertama sebelumnya; -----

d. Pihak Pertama tidak pernah melalaikan kewajiban kewajibannya untuk membayar pajak-pajak atau biaya biaya lainnya kepada pemerintah, sehubungan dengan Tanah dan Bangunan; -----

e. Pihak Pertama akan melaksanakan jual beli atas Tanah dan Bangunan dengan Pihak Kedua di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.-----

f. Tanah tersebut akan diserahkan dalam keadaan kosong (tanpa penghuni) kepada

Pihak Kedua selambat-lambatnya setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama atau pada saat Pihak Pertama dan Pihak Kedua melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang; -----

g. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut. -----

Pasal 3

K U A S A

1. Pihak Pertama, sekarang ini untuk nanti pada waktunya, yaitu manakala harga jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau orang/badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, untuk melaksanakan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan apabila oleh sebab apapun Pihak Pertama berhalangan untuk melaksanakan jual beli, maka Pihak Kedua, tanpa perlu hadirnya Pihak Pertama, Pihak Kedua berhak melaksanakan sendiri jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada Pihak Kedua sendiri atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dengan kekuasaan sepenuhnya, tidak ada tindakan yang dikecualikan. -----

2. Pihak Kedua dengan ini menerangkan menerima kuasa - kuasa yang tercantum dalam atau diberikan berdasarkan Perjanjian, kuasa-kuasa tersebut merupakan

bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari dan karenanya menjadi kesatuan dengan Perjanjian yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, Perjanjian tidak akan dibuat, dan sebagai demikian selama Perjanjian berlaku, kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam ketentuan pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan/atau peraturan-peraturan lainnya. -----

Pasal 4

PAJAK DAN BIAYA

1. Pajak penghasilan yang timbul menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama, sedangkan Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi- tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua, dan masing-masing pihak terikat untuk membayar Pajak dan bea tersebut sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. -----
2. Biaya pembuatan Perjanjian ini dan Akta Jual Beli menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama. -----

Pasal 5

LAIN-LAIN

Perjanjian ini juga berlaku terhadap (para) ahli waris dari masing-masing pihak. Perjanjian ini dibuat dikarenakan objek tanah tersebut diatas sedang dalam proses Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang-----

Apabila hasil checking oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang dinyatakan

tidak “clear”, maka perjanjian ini dianggap batal demi hukum dan Pihak Pertama berkewajiban mengembalikan seluruh uang yang diterima dari Pihak Kedua dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan. -----

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

----- **DOMISILI** -----

Mengenai Perjanjian dan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat tinggal atau domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Rembang -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Rembang, pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh: -

1. Nyonya XXXXXXXX, Sarjana Hukum lahir di Kabupaten Pemalang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Mulyoharjo, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Comal, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

2. Nyonya XXXXXXXX, Sarjana hukum, lahir di Pati, pada tanggal 08 Juni 1979, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Gedangan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Purwoharjo, Kecamatan Comal, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

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

DILANGSUNGKAN TANPA PERUBAHAN

(XXXXXXXXXX)

(XXXXXXXXXXXXXX)

(XXXXXXXXXX)

(XXXXXXXXXXXXXX)



MUHAMMAD AJIB FADLULLAH,S.H.,M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Bahwa berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan oleh penulis diatas, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Tanggungjawab Notaris dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Akta yang dibuatnya Sesuai dengan Kewenangan Jabatannya yang berlandaskan UUJN maka dapat dikemukakan bahwa Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang dibuatnya adalah sebatas pada Bagian Awal Akta/Kepala Akta dan Bagian Akhir/Penutup Akta, pada bagian ini Notaris mempunyai Tanggungjawab penuh terhadap Isinya baik secara Formil maupun Materiil. Peran Notaris hanyalah sebagai Media untuk lahirnya suatu Akta Autentik. Notaris tidak diwajibkan dalam menjalankan Tugas Jabatannya apabila dikemudian hari terjadi sengketa para pihak yang terjadi akibat wanprestasi, dan Akta Autentik akan menjadi bukti bahwa telah terjadi Peristiwa atau Hubungan antara Para Pihak.
2. Implikasi Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli bila terjadi Sengketa di Kabupaten Rembang dibuat dihadapan Notaris yang terjadi sengketa karena kewajiban salah satu pihak tidak terpenuhi (wanprestasi) dapat menyebabkan batalnya akta yang dibuat dihadapan Notaris yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat

dibatalan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur obyektif sebagaimana ternyata didalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan tentang syarat sahnya perjanjian. Selain batalnya akta yang dibuat dihadapan Notaris, ada pula hal yang harus dibayarkan oleh pihak yang melakukan wanprestasi yaitu denda yang harus dibayarkan oleh pihak yang melakukan tindakan wanprestasi dengan membayar biaya ganti kerugian dan bunga yang ditimbulkan akibat wanprestasi tersebut, namun apabila perkara tersebut dilakukan dimuka pengadilan, maka harus membayar biaya perkara sesuai dengan putusan pengadilan.

B. Saran.

Bahwa berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan oleh penulis diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Untuk Notaris sebagai Pejabat Publik yang melaksanakan suatu Tugas Mulia untuk membantu masyarakat terhadap suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli diharuskan untuk selalu bertindak Hati-hati, Cermat, dan Terus Belajar untuk Meningkatkan Pengetahuan terhadap Profesinya untuk mendalami mengenai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dengan baik selama menjalankan Jabatannya sebagai Notaris, sehingga dapat meminimalkan terjadinya perbuatan atau Akta yang dilahirkan yang nantinya dipersengketakan oleh para pihak yang berkepentingan, serta Bagi Notaris di Era Millineal ini harus meningkatkan Pengetahuannya

dibidang IT (Ilmu Pengetahuan dan Teknologi) serta Bahasa Asing dalam menghadapi Globalisasi di bidang Teknologi.

2. Disarankan kepada para pihak penjual dan pembeli agar menjalankan hak dan kewajiban di dalam perjanjian yang telah disepakati untuk menghindari akibat hukum maupun tuntutan ganti rugi dari salah satu pihak.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku.

- _____, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti.
- A Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.
- A. Kohar, 2015, *Notaris Berkomunikasi*, (Bandung: Alumni).
- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta
- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdulkadir Muhammad, 1993, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Boedi Harsono, 2010, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, tahun.
- Busya Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta.
- C. S. T. Kansil dan Christine S.T, 2014, *Pokok-Pokok Etika Jabatan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita,).
- _____, 1991, *Hukum Perdata I(Termasuk Asas – Asas Hukum Perdata)*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- C.S Simorangkir, 2013, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Aksara Baru,)
- D.Y Witanto, 2012, *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum Dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 tahun 2008*, Alfbeta, Bandung.
- E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Kanisivs, Yogyakarta.
- Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta.

- G. H. S. Lumban Tobing, 2013, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga).
- H.R. Purwoto S, 1998, Gandasubrata, *Renungan Hukum*, (Jakarta: IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI,)
- Habieb Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Rafika Aditama, Bandung,
- Hans Kelsen (a), 2007, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of Law and State, Teori Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif*, BEE Media Indonesia, Jakarta.
- Herlien Budiono, 2010, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua, Cetakan Pertama, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti)
- Herlien Soerojo, 2013, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola).
- HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindc persada, Jakarta, hal 337
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2012, *Terjemahan Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Cet. ke-2*, Konstitusi Press, Jakarta.
- Christine, 2000, *Modal Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya paramita, Jakarta.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Komar Andasasmita, 2011, *Notaris I*, Edisi Revisi, (Bandung: Sumur Bandung).
- Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-Pokok hukum Administrasi*, Bayumedia Publishing. Malang.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan kedua, Alumni, Bandung.
- Priyatna, 2001, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Snegketa APS*, Fikahati Aneska, BANI.

- Priyatna, 2002, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Purwahid Patrik, 1994 *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar maju, Semarang.
- R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- _____, 2015, *Hak Ingkar dari Notaris dan Hubungannya dengan KUHP (suatu kajian uraian yang disajikan dalam Kongres INI di Jakarta)*, (Jakarta: Balai Pustaka).
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, buku ke -3 tentang Perikatan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- _____, 2002, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.
- _____, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____ dan R.Tjirosudibio, 2012, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita)..
- Rachmadi Usman, 2013, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakri, Bandung.
- Redaksi RAS, 2009, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, Raih Asa Sukses, Depok.
- Roscoe Pound, 1996, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of law)* diterjemahkan oleh Mohammad Radjab, Bharatara Niaga Media, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 2001, *Menyingkir Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, Mandar Maju, Bandung.
- _____, 2011, *Penyelesaian sengketa hukum atas tanah*, Alumni, Bandung.
- S.F. Marbun, 2011, *Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: UII Press).
- Satjipto Raharjo, 1983, *Masalah Penegakan Hukum*, Sinar Baru, Bandung
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Jakarta,

Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta

Sudikno Mertokusumo, 1995, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi keenam, Liberty, Yogyakarta

_____, 2016, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty).

_____, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.

Sutrisno Hadi, 1984, *Metode Research*, Jilid I, Yayasan penerbitan Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2014, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 1006.

Titik Triwulan Tutik, 2008, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta.

Wijoyo Prodjodikoro, 1961, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa

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

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dan Peraturan lain yang berkaitan dengan Permasalahan yang diteliti.

C. Jurnal/ Artikel.

- Aulia Gumilang Rosadi, 2020, Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya, (*JCH) Jurnal Cendekiawan Hukum*, Vol 5, hal. 11, <https://e-jurnal.stih-pm.ac.id/index.php/cendekeahukum/article/view/228>,
- Bahder Johan Nasution, “Penerapan Sanksi Administratif Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Bagi Notaris”, *Recital Review Vol 2 No. 1 Tahun 2020*.<http://jurnal-online.una.ac.id> diakses pada 15 Januari 2023 pukul 13.00WIB
- Biro Humas dan HLN. Hasbullah, Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum, (www.wawasanhukum.blogspot.com, 14 November 2022)
- Devi Eriyanti, 2022, Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan, *Jurnal USM Law Review Vol 5 No 1*, (<https://journals.usm.sc.id>)
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4 Nomor 4 Desember 2017. (<http://jurnal.unissula.ac.id>)
- Eis Fitriyana Mahmud, 2013, “Batas-batas Kewajiban Ingkar Notaris dalam Penggunaan Hak Ingkar pada Proses Peradilan Pidana”, *Jurnal*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang. <http://repository.ub.ac.id>, diakses pada tanggal 11 Januari 2023 pukul 13.00 WIB.
- Hari Agus Santoso, 2021, Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan Pkpu “PTB”, *Jurnal Jatiswara*, Vol. 36 No. 3 hal.15, <https://jatiswara.unram.ac.id/index.php/js/article/view/341>
- Herlien Budiono, Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak, *Jurnal Renvoi No. 10* Maret 2014. (<http://dspace.uui.ac.id>)
- Ninda Afifah Permatasari, 2021, Peran Notaris Dan Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10 No. 1, hal. 39, (<http://ojs.unud.ac.id>).

Sibuea Mia Augina Romauli, 2022, Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Komparasi, *Jurnal Suara Hukum*, Vol. 4 No. 1, hal 37, (<https://journal.unesa.ac.id>)

D. Internet.

<https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, Diakses pada tanggal 11 Januari 2023, Pukul 21.58 WIB.

<http://www.pengertianilmu.com/2015/05/pengertian-kedudukan-status.html>, Diakses pada tanggal 11 Januari 2023, Pukul 21.58 WIB.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standing-terkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi>, Diakses pada tanggal 11 Januari 2023, Pukul 21.58 WIB.

