

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
DI DASARKAN KEPADA ITIKAD TIDAK BAIK
(Studi Putusan Mahkamah Agung No.1681 K/PDT.G/2015)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memproleh Gelar Magister Kenotarian (M.KN)
Dalam Bidang Kenotarian

Oleh
AZIZ FAHRI NASUTION
NPM : 1820020022



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2020**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **AZIZ FAHRI NASUTION**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1820020022**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Konsentrasi

Judul Tesis

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
DI DASARKAN KEPADA ITIKAD TIDAK BAIK
(Studi Putusan Mahkamah Agung No.1681 K/PDT G/2015)**

Pengesahan Tesis

Medan, 06 Agustus 2021

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Assoc. Prof. Dr. H. MUHAMMAD ARIFIN, S.H

Pembimbing II

Dr. H. SUPRAYITNO, S.H., Sp.N., M.Kn

Diketahui

UMSU

Direktur

Dr. SYAIFUL BAHRI, M.AP

Ketua Program Studi

Dr. ADI MANSAR, S.H., M.Hum

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PENGESAHAN

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DI DASARKAN
KEPADA ITIKAD TIDAK BAIK
(Studi Putusan Mahkamah Agung No.1681 K/PDT G/2015)**

AZIZ FAHRI NASUTION

1820020022


Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan di Hadapan Komisi Penguji yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Hari Senin, Tanggal 29 Juli 2021

Komisi Penguji

1. **Dr. ADI MANSAR, S.H., M.Hum.**
Ketua
2. **Dr. RUSLAN, S.H., M.H.**
Sekretaris
3. **Dr. BAHMID, S.H., M.Kn.**
Anggota

1.....
2.....
3.....



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, tesis ini adalah hasil asli dan belum pernah di ajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister, baik Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara ataupun diperguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini merupakan murni dari gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dengan tanpa bantuan pihak lain, kecuali dari arahan dan bimbingan dari tim pembimbing dan tim penguji.
3. Dalam karya tesis ini terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Medan, 29 Juli 2021




AZIZ FAHRI NASUTION
1820020022

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Di Dasarkan Kepada Itikad Tidak Baik (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1681 K/PDT.G/2015)”**. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam kesempatan ini, saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bantuan dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, dan khususnya kepada :

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP., selaku Rektor Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.;
2. Bapak Dr. Syaiful Bahri M.AP., selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.;
3. Bapak Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Terima Kasih diucapkan kepada Bapak Assoc, Prof.Dr. H. Muhammad Arifin,S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I dan

Bapak Dr. H. Suprayitno, S.H., Sp.N., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II, yang telah banyak menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini.

5. Terima Kasih juga disampaikan kepada Bapak Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum selaku Dosen Penguji I, Bapak Dr. Ruslan, S.H., M.H selaku Dosen Penguji II dan Bapak Dr. Bahmid, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing III yang telah memberikan saran dan masukan sehingga tesis ini selesai.
6. Dosen pengajar dan staff Biro Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang memberikan banyak dukungan moril;
7. Ayah dan Ibunda tercinta yang telah mendidik dan mengasuh dengan kasih sayang dan memberikan motivasi, dorongan, dan doa yang tulus kepada saya sehingga saya mencapai gelar M.Kn ini;
8. Abang dan Kakak yang telah memberikan semangat serta dukungan kepada saya. dan;
9. Teman - teman Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Angkatan 2019.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT. berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Medan, September 2021

Aziz Fahri Nasution

ABSTRAK
AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DI DASARKAN
KEPADA ITIKAD TIDAK BAIK
(Studi Putusan Mahkamah Agung No.1681 K/PDT.G/2015)

AZIZ FAHRI NASUTION
1920030016

Penelitian ini akan mengkaji tentang Pembuatan Akta Otentik baik Perjanjian Pengikatan Jual beli maupun Jual Beli seharusnya dibuat dengan penuh tanggung jawab dan mengedepankan prinsip kehati-hatian oleh Notaris. Hal ini disebabkan dalam pembuatan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris yang mengandung cacat hukum akan merugikan para pihak atau salah satu pihak dan berakibat dapat dimintakan pembatalan ke Hakim.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian yuridis normatif ialah penelitian masalah dengan melihat, menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum yang berupa konsepsi, peraturan perundang-undangan, pandangan, doktrin hukum dan sistem hukum yang berkaitan.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa Akibat hukum akta jual beli yang dibuat karena adanya kesepakatan yang tidak bebas berupa penipuan maka terhadap akta tersebut dapat diajukan pembatalan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1328 Jo. 1449 KUHPerdara. Selanjutnya terhadap pembatalan tersebut dapat dimintakan ganti rugi. Pertanggungjawaban Notaris dapat sepenuhnya dimintai pertanggungjawaban hukum sepanjang apa yang dilakukannya sudah sesuai dengan prosedur dan kaidah hukum yang berlaku, dalam hal ini Notaris tidak sampai wewenang dan tujuannya untuk mengkaji secara mendalam dan komprehensif terhadap keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar akibat adanya itikad tidak baik yang disertakan oleh salah satu pihak sepanjang secara administratif sudah dipenuhi sesuai kaidah hukum yang berlaku. Akan tetapi kiranya perlu agar Notaris berhati-hati terhadap keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar akibat adanya itikad tidak baik yang dibawa ke hadapan Notaris agar dapat mengantisipasi permasalahan yang akan datang dikemudian hari. Analisis terhadap putusan Mahkamah Agung nomor 1681k/pdt/2015 berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang di peroleh berdasarkan akta jual beli yang bersumber dari akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang telah di batalkan adalah sudah tepat, dimana dalam putusannya tersebut akta yang telah di batalkan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum, dan peralihan terhadap objek dalam perkara tersebut yaitu dengan akta PPAT yang didasarkan kepada akta

yang telah dibatalkan adalah cacat hukum dan karenanya akta tersebut batal demi hukum.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Akta Jual Beli, Itikad Tidak Baik.

ABSTRAK

DUE TO THE LEGAL DED OF SELLING WHICH IS MADE BASED ON BAD FAITH

(Study of Supreme Court Decision No. 1681 K/PDT.G/2015)

**AZIZ FAHRI NASUTION
1920030016**

This research will examine the Making of Authentic Deeds, both the Sale and Purchase Binding Agreements and the Sale and Purchase Agreements should be made with full responsibility and put forward the principle of prudence by a Notary. This is because the making of a deed made by or before a Notary containing a legal defect will harm the parties or one of the parties and result in a cancellation being requested to the Judge.

The type of research used in this research is normative juridical research, which is problem research by looking at, analyzing and interpreting theoretical matters concerning legal principles in the form of conceptions, statutory regulations, views, legal doctrines and related legal systems.

The results of the study explain that the legal consequences of a sale and purchase deed made because of an agreement that is not free in the form of fraud, then the deed can be filed for cancellation as stipulated in Article 1328 Jo. 1449 Civil Code. Furthermore, the cancellation can be asked for compensation. The Notary's responsibility can be fully held legally responsible as long as what he does is in accordance with applicable legal procedures and rules, in this case the Notary does not have the authority and purpose to examine in depth and comprehensively the information or facts that are not true due to bad faith which is included by one of the parties as long as administratively it has been fulfilled according to the applicable legal rules. However, it is necessary for the Notary to be careful of information or facts that are not true due to bad faith brought before the Notary in order to anticipate problems that will come in the future. The analysis of the

Supreme Court's decision number 1681k/pdt/2015 relating to the transfer of land rights obtained based on the sale and purchase deed sourced from the sale and purchase binding agreement deed and the power to sell which has been canceled is correct, where in the decision the deed that has been issued is correct. canceled no longer has legal force, and the transfer of the object in the case, namely with the PPAT deed based on the canceled deed is legally flawed and therefore the deed is null and void.

Keywords: Legal Consequences, Deed of Sale and Purchase, Bad Faith.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	I
ABSTRAK.....	IV
DAFTAR ISI	VIII
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Rumusan Masalah.....	11
3. Tujuan Penelitian.....	11
4. Manfaat Penelitian.....	12
5. Kerangka Teoritis.....	13
6. Kerangka Konseptual.....	24
7. Metode Penelitian.....	26
8. Subjek dan Objek Penelitian.....	28
9. Sumber Data Penelitian.....	28
10. Teknik Pengumpulan Data.....	30
11. Analisis Data Penelitian.....	30
BAB II AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS YG DIDASARKAN ITIKAD TIDAK BAIK.....	32
A. Pengertian Jual Beli.....	32
B. Syarat Jual Beli.....	34
C. Batasan Itikad Tidak Baik.....	45
D. Akibat Hukumnya.....	53

BAB III TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS TERHADAP AKTA YG DIBUAT DIDASARKAN ITIKAD TIDAK BAIK	55
A. Tinjauan umum terhadap Notaris.....	55
1. Pengertian Notaris.....	55
2. Kewenangan Notaris.....	61
3. Larangan Notaris.....	71
4. Asas-Asas Pelaksanaan Tugas Notaris.....	73
B. Proses Pembuatan Akta Oleh Notaris.....	77
C. Pertanggungjawaban Notaris Atas Akta Yang Dibuatnya.....	83
D. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Bila Didasarkan Pada Itikad Tidak Baik.....	92
BAB VI ANALISIS ATAS PERTIMBANGAN HAKIM ATAS JUAL BELI YG DIDASARKAN ITIKAD TIDAK BAIK	105
A. Pertimbangan Hakim Atas Putusan Nomor 347/PDT.G/2014/PN DPS.....	105
B. Pertimbangan Hakim Atas Putusan Nomor 1681K/PDT/2015 Mahkamah Agung.....	117
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	120
A. Kesimpulan.....	120
B. Saran.....	120
DAFTAR PUSTAKA.....	123

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Hukum sebagai permintaan dan kerangka kerja untuk mengendalikan hubungan manusia dan membuat kerukunan antara kepentingan rakyat dan kepentingan masyarakat untuk membatasi peristiwa keadaan yang tidak dapat didamaikan yang berakhir dengan perdebatan. Hubungan antara individu yang terjadi terus-menerus ketika menyelesaikan hak istimewa dan komitmen mereka kemudian, pada saat itu membuat persyaratan untuk instrumen bukti yang digunakan untuk menetapkan hak atau kesempatan. Adapun verifikasi telah ditentukan dalam Pasal 1865 ("KUHP") yang menyatakan bahwa setiap individu yang mengaku memiliki hak, atau menamai kesempatan untuk mengkonfirmasi hak mereka atau untuk bersaing untuk hak orang lain, harus menunjukkan kehadiran hak itu atau kesempatan yang diperkenalkan.

Salah satu alat pembuktian menurut Pasal 1866 KUH Perdata adalah bukti tertulis, yang selanjutnya dalam Pasal 1867 KUH Perdata diatur bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan. Definisi akta autentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata diartikan sebagai suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Suatu akta yang telah memenuhi persyaratan seperti yang telah ditetapkan UndangUndang tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan jika digunakan

sebagai alat bukti maka memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya, seperti yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata.

Kebutuhan masyarakat secara umum untuk konfirmasi yang sah dalam menyusun adalah landasan perlintasan dan kemajuan pendirian notariat di Indonesia yang sampai dengan titik ini Notaris senanti mata diperlukan untuk motivasi di balik membuat akta sejati. Notaris yang dimaksud oleh Pasal 1868 KUH Perdata tersebut di atas ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya secara bersama-sama disebut "UUJN"). Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN yang mengatur bahwa pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya adalah Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga

ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹ Selain kewenangan tersebut, Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-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.

Mengenai kewenangan Pasal 15 huruf f dan huruf g, Pejabat hukum publik dapat secara bersamaan mengisi sebagai Tempat Kerja Pencipta Akta Tanah ("PPAT") untuk melakukan jabatan membuat akta yang diidentifikasi dengan tanah (huruf f) dan/atau sebagai Pejabat Penjualan Kelas II untuk melakukan kuasa membuat akta risalah lelang (huruf g).

PPAT sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional kedudukannya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah

¹ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014. LN Nomor 3 Tahun 2014. TLN Nomor 5491, Ps. 15 ayat (1).

atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.² PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu yaitu di antaranya jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum di atas mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu yang telah disebutkan di atas mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris/PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang telah diucapkannya pada sumpah jabatan, yaitu dalam sumpah jabatan Notaris dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN yaitu “bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan

² Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Ps. 1 angka 1.

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Ps. 1 angka 4.

tidak berpihak.” serta dalam sumpah jabatan PPAT dalam Pasal 34 ayat (1) Perkaban

Nomor 1 Tahun 2006 yaitu “Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak.” Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan Akta yang salah satunya dengan melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris/PPAT.

Pembuatan Akta Otentik baik Perjanjian Pengikatan Jual beli maupun Jual Beli seharusnya dibuat dengan penuh tanggung jawab dan mengedepankan prinsip kehati-hatian oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut “PPAT”). Hal ini disebabkan dalam pembuatan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris atau PPAT yang mengandung cacat hukum akan merugikan para pihak atau salah satu pihak dan berakibat dapat dimintakan pembatalan ke Hakim. Terhadap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut sudah seharusnya memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Pertumbuhan penduduk yang pesat di Indonesia diiringi dengan pertumbuhan perekonomian. Hal tersebut berdampak pula pada meningkatnya suatu kebutuhan masyarakat akan tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu pewarisan tanpa wasiat atau pemindahan hak. Pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa jual-beli, tukar-

menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan hibah-wasiat atau “legaat”. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut “PP Nomor 24 Tahun 1997”) yaitu:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undangundang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.⁴ Akta otentik memiliki kekuatan mengikat di antara para pihak yang membuatnya sebagai suatu bukti yang sempurna. Hal tersebut sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut “KUHPerdata”) yaitu “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R.Subekt dan T.Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2017), Ps. 1868.

Maka berdasarkan hal tersebut di atas maka untuk menjamin sahny suatu peralihan hak atas tanah, maka jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik yaitu dalam hal ini adalah akta jual beli. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Dalam pembuatan akta jual beli berpedoman pada ketentuan mengenai perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dengan dipenuhinya syarat ini maka perjanjian itu berlaku sah, syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. mengenai suatu hal tertentu
- d. suatu sebab yang halal.⁵

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, dua syarat pertama adalah syarat subyektif dan dua syarat terakhir adalah syarat obyektif.

Dalam Pasal 1446 dan Pasal 1450 KUHPerdata pada pokoknya menyatakan bahwa apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjian tetap mengikat kedua belah pihak

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], Ps. 1320.

selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak. Sedangkan Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Suatu perbuatan, perjanjian terjadi atas dasar adanya kesepakatan di antara para pihak. Namun dalam kehidupan masyarakat tidak semua orang memiliki itikad baik sering kali dijumpai juga orang yang memiliki itikad tidak baik. Dalam mewujudkan kesepakatan tidak menutup kemungkinan salah satu pihak melakukannya dengan itikad tidak baik sehingga timbul adanya cacat kehendak. Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Berdasarkan ketentuan tersebut, J. Satrio menyatakan bahwa “pada perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak, kehendak yang diberikan dalam perjanjian itu bukan didasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni, sepakat di sana diberikan karena ia keliru, tertekan, tertipu atau dibawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada”⁶

Cacat kehendak dalam kesepakatan merupakan suatu pelanggaran terhadap syarat subjektif perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Tidak terpenuhinya syarat objektif tersebut membawa konsekuensi yaitu terhadap perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada hakim.

Seperti pada contoh kasus yang telah diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.1681 K/PDT.G/2015. Dalam kasus sengketa tanah antara

⁶ J. Satrio <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a4c5a257a301/sepakat-danpermasalahannya--perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak/>

Penggugat dan Tergugat, Bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah sengketa I dan tanah sengketa II baik kepada I Nyonya Widajaya maupun kepada Tergugat. Bahwa diatas tanah sengketa II telah Penggugat dirikan bangunan Ruko, rumah tinggal, kos-kosan yang Tergugat kelola dan nikmati hasilnya dan tempati dan kuasai sampai sekarang. Tergugat mengatakan telah membeli tanah sengketa I dan tanah sengketa II pada tanggal 07-05-2008 dan I Nyoman Widajaya. Mengapa tanah sengketa I dan tanah sengketa II yang Tergugat beli tersebut tidak pernah Tergugat kuasai dan mengapa setelah 6 (enam) tahun baru Tergugat menggugat Penggugat yang menguasai dan menempati tanah sengketa I dan tanah sengketa II, karena tidak mungkin keberadaan penggugat di tanah sengketa I dan tanah sengketa II tidak diketahui oleh Tergugat jika benar Tergugat telah melakukan pengecekan terhadap objek tanah yang akan dibelinya tersebut. Dengan demikian telah nyata bahwa Tergugat adalah pembeli beritikad tidak baik dan tidak patut mendapat perlindungan hukum.

Pada tahun 2011 akhirnya penggugat dapat menemui I Nyoman Widajaya dirumahnya dan mendapat pengakuan bahwa sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II telah dibalik namakan menjadi atas nama Tergugat. Berdasarkan keterangan I Nyoman Widajaya tersebut, maka penggugat pada tahun 2012 telah mendatangi Tergugat di Rutan LP kerobokan karena terkena kasus korupsi maksud tujuan kedatangan penggugat untuk menjelaskan kepada Tergugat bahwa sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II tidak pernah Tergugat jual belikan dengan I Nyoman Widajaya. Penggugat menjelaskan bahwa sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II menjadi atas nama

I Nyoman Widajaya untuk mempermudah Tergugat mendapatkan pinjaman/kredit bank melalui I Nyoman Widajaya. Tetapi janji I Nyoman Widajaya tersebut meleset, sehingga pada tanggal 2 April 2008 I Nyoman Widajaya dan Penggugat mendatangi Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH di Denpasar untuk membatalkan Akta no. 6 Perjanjian Pengikat Jual Beli. Penggugat dan I Nyoman Widajaya meminta dengan baik-baik agar Tergugat mengembalkan sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II. Akan tetapi tergugat mengatakan ya nanti jika Tergugat sudah selesai menjalani hukuman di LP kerobokan, tetapi janji tergugat tidak ditepati setelah Tergugat keluar dari tahanan, Tergugat selalu menghindar untuk bertemu dan menyelesaikan permasalahan tanah sengketa I dan tanah sengketa II, Penggugat berulang kali mendatangi Tergugat dirumahnya untuk menyelesaikan sertifikat tanah sengketa I dan sertifikat tanah sengketa II secara musyawarah, tetapi tidak mendatangkan hasil dan berujung dengan timbulnya gugatan oleh Tergugat.

Kedua belah pihak dalam kasus tersebut telah melakukan upaya penyelesaian melalui musyawarah namun tidak ada penyelesaiannya dan masalah inipun sampai juga di Pengadilan. Didalam kasus ini akta-akta yang dibatalkan oleh pengadilan adalah akta Notaris dan surat-surat lain yang berhubungan dengan Perjanjian jual beli tersebut.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam latar belakang sebagaimana tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mempelajari dan meneliti lebih dalam mengenai “AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG

DIBUAT DI DASARKAN KEPADA ITIKAD TIDAK BAIK (*Studi Putusan Mahkamah Agung No.1681 K/PDT.G/2015*)”.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang tersebut, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana akibat hukum akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris yg didasarkan kepada itikad tidak baik?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum Notaris terhadap akta yg dibuat didasarkan kepada itikad tidak baik?
3. Bagaimana analisis atas pertimbangan hakim atas jual beli yg didasarkan adanya itikad tidak baik?

3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak di capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris yg didasarkan kepada itikad tidak baik.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji tanggung jawab hukum Notaris terhadap akta yg dibuat didasarkan yg didasarkan kepada itikad tidak baik.

3. Untuk mengetahui dan mengkaji analisis atas perlindungan hukum notaris atas jual beli yg didasarkan adanya itikad tidak baik.

4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, manfaat yang diperoleh dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

a. Notaris

Dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya dalam kajian hukum keperdataan tentang Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Didasarkan Itikad Tidak Baik.

b. Pemerintah/ Badan Pengawas Notaris Daerah dan Pusat

Dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi instansi pemerintah dan pihak-pihak terkait lainnya.

c. Mahasiswa Kenotariatan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan yang bermanfaat bagi mahasiswa kenotariatan yang nantinya akan memegang jabatan sebagai seorang Notaris, agar lebih mengetahui mengenai Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Didasarkan Itikad Tidak Baik.

2. Secara praktis

Diharapkan dapat menjadi bahan untuk data dan pemikiran bagi otoritas publik atau pertemuan terkait dalam memutuskan pengaturan di masa depan.

5. Kerangka Teoritis

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian.⁷

Teori menurut Snelbecker adalah sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat diamati dan fungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.⁸

Setiap penelitian memerlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus atau permasalahan. Dalam penelitian suatu permasalahan hukum, dikatakan relevan apabila pembahasan dikaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.⁹

Pada ilmu hukum, kelangsungan perkembangan suatu ilmu senantiasa tergantung pada metodologi, aktivitas penelitian, imajinasi sosial dan teori.¹⁰ Teori adalah menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi. Suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-

⁷ M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, halamn 80.

⁸ Lexy J Moleong, 1990, *Metodologi penelitian kualitatif*, Remaja Rosdakarya, halaman 195.

⁹ Salim H.S, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, halaman 54.

¹⁰ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, halaman 6.

fakta yang terjadi. Suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.¹¹ Oleh karena itu kerangka teoritis bagi suatu penelitian mempunyai kegunaan sebagai berikut:

- a. Teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- b. Teori sangat berguna dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta mengembangkan defenisi-defenisi.
- c. Teori biasanya merupakan suatu ikhtisar dari pada hal-hal yang diteliti.
- d. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa mendatang.

Pada landasan teoritis ini menggunakan teori, konsep, dan asas hukum. Adapun teori, konsep, dan asas tersebut bertujuan untuk melakukan justifikasi teoritis dan klarifikasi akademis. Teori, konsep, dan asas hukum tersebut meliputi:

- a Teori Kepastian Hukum
- b Teori Kewajiban Hukum.
- c Teori Tanggung Jawab

a. Teori Kepastian Hukum

Asas teori kepastian hukum adalah sebuah bentuk perlindungan bagi *yustisiabel* (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti

¹¹ JJ. Warisman, 1996, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I, UI Pers, Jakarta, halaman 203.

bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Karena dengan kejernihan yang sah masyarakat akan mengetahui kejernihan hak dan komitmen sesuai undang-undang. Tanpa jaminan yang sah, seseorang tidak akan menyadari apa yang harus dilakukan, tidak memiliki petunjuk apa yang benar atau di luar pangkalan, ilegal atau tidak dilarang oleh hukum. Keyakinan yang sah ini dapat diakui melalui eksekusi yang layak dan jelas dalam sebuah Undang-Undang dan juga akan jelas penerapannya.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiolog.¹²

Kelsen menyatakan, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya (*das sollen*), dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturanaturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.

¹² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari Dan Memahami Hukum* (Yogyakarta: Laksbang Presindo, 2010).

Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹³

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 telah 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.¹⁴

Wujud dari kepastian hukum pada umumnya berupa peraturan tertulis yang dibuat oleh suatu badan yang mempunyai otoritas. Kepastian hukum sendiri merupakan salah satu asas dalam tata pemerintahan yang baik, dengan adanya suatu kepastian hukum maka dengan sendirinya warga masyarakat akan mendapatkan perlindungan hukum. Suatu kepastian hukum mengharuskan terciptanya suatu peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku secara umum dan menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).

¹⁴ Palendeng and Godlieb N Mahamit Christine Cst Kansil, S.T Kansil, Engeliem R, *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009).

itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁵ Berdasarkan uraian teori kepastian hukum di atas, maka penulis melihat dapat memecahkan masalah pertama, yaitu akibat hukum akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris yg didasarkan kepada itikad tidak baik. Selain itu teori kepastian hukum juga digunakan untuk membahas rumusan masalah ketiga yaitu analisis atas perlindungan hukum notaris atas jual beli yg didasarkan adanya itikad tidak baik.

b. Teori Kewajiban Hukum.

Teori Kewajiban Hukum merupakan suatu kewajiban atau keharusan yang di mana setiap orang wajib mentaati peraturan hukum yang ada.

Konsep kewajiban awalnya merupakan suatu konsep yang spesifik dan merupakan pengertian norma moral dalam hubungannya dengan individu yang tindakannya diperintahkan atau dilarang. Konsep kewajiban (*obligation or duty*) di sini adalah dalam makna hukum positif yang harus dibedakan den konsep kewajiban dalam bahasa Jerman *Pficht* yang oleh etika Kantian dijadikan sebagai konsep nilai moral absolut, yaitu bahwa setiap orang harus memenuhi kewajibannya.¹⁶

Gagasan komitmen yang sah juga merupakan beberapa gagasan tentang standar yang sah, bahkan menjelang dimulainya pekerjaannya Kalsen membuat referensi ke standar yang sah sebagai komitmen yang sah mengingat fakta bahwa

¹⁵ Purbacaraka, *Memahami Kepastian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010).

¹⁶ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum* (Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2006).

dalam setiap standar secara konsisten mengarah pada komitmen sah tertentu. Namun, hubungan itu lebih tidak dapat diprediksi dengan alasan bahwa standar yang sah memiliki konstruksi yang lebih berlumpur daripada standar moral. Standar yang sah dalam hal apa pun menyinggung kegiatan dua orang, untuk spesifik pelakunya atau yang dapat mengajukan delik atau delinquent dan orang yang harus menyelesaikan Persetujuan.

Jika sanksi dikenakan terhadap individu lain selain *delinquent*, maka norma hukum menunjuk pada tiga individu. Konsep kewajiban hukum sebagaimana biasa digunakan dalam ilmu hukum dan sebagaimana didefinisikan oleh Austin menunjuk hanya pada individu yang dikenakan sanksi dalam hal melakukan delik. Maka memiliki kewajiban hukum berarti kondisi sebagai subyek suatu delik, atau *delinquent*.

Berdasarkan konsep atau teori di atas, maka norma hukum yang mewajibkan subyek untuk tidak melakukan delik dengan memberikan sanksi jika dilakukan, tidak membebaskan kewajiban hukum eksekusi sanksi atau aplikasi sanksi itu sendiri. Hakim dapat diwajibkan secara hukum mengeksekusi sanksi hanya jika terdapat norma lebih lanjut yang memberikan sanksi terhadap tidak adanya eksekusi atas sanksi pertama. Jadi tidak diharuskan oleh norma yang mengatur delik dan sanksi itu sendiri. Maka harus ada dua norma yang berbeda, pertama menyatakan bahwa suatu organ harus mengeksekusi suatu sanksi terhadap subyek, dan kedua yang menyatakan bahwa organ lain harus mengeksekusi sanksi terhadap organ pertama jika sanksi pertama tidak dieksekusi.

Adapun keterkaitan teori kewajiban hukum dalam penelitian ini adalah digunakan untuk seorang Notaris yang bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum (sebagaimana telah diatur dalam Pasal 16 angka 1 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014). Oleh karena itu, apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan dengan baik atau sebagaimana mestinya oleh Notaris dapat dilakukan sanksi.

c. Teori Tanggung Jawab.

Suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap *delinquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. Dalam kasus ini subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama. Menurut teori tradisional, terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan, yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).

Teknik hukum terkini menghendaki suatu pembedaan antara kasus ketika tindakan individu telah direncanakan dan dimaksudkan untuk efek tertentu dari perbuatan tersebut dan kasus ketika tindakan seorang individu membawa akibat

harmful tanpa direncanakan atau dimaksudkan demikian oleh pelaku. Ide keadilan individualis mensyaratkan bahwa suatu sanksi harus diberikan kepada tindakan individu hanya jika *harmful effect* dari perbuatan tersebut telah direncanakan dan dimaksudkan demikian oleh individu pelaku, dan maksud tersebut merupakan perbuatan terlarang. Akibat yang oleh legislator dianggap sebagai *harmful* mungkin secara sengaja dilakukan oleh individu tanpa maksud menyakiti individu lain. Prinsip pemberian sanksi terhadap tindakan individu hanya karena akibat perbuatan tersebut telah direncanakan dan dengan maksud yang salah tidak sepenuhnya diterima dalam hukum modern. Individu secara hukum bertanggungjawab tidak hanya jika secara obyektif *harmful effect* dilakukan secara terlarang, tetapi juga akibat perbuatan tersebut telah dimaksudkan walaupun tanpa niat yang salah, atau jika akibat tersebut terjadi tanpa adanya maksud atau direncanakan oleh individu pelaku. Namun sanksinya mungkin berbeda dalam kasus yang berbeda-beda. Berdasarkan uraian teori tanggung jawab di atas, maka penulis melihat dapat memecahkan masalah kedua, yaitu akibat tanggung jawab hukum Notaris terhadap akta yg dibuat didasarkan itikad tidak baik.

Dalam menganalisis akibat hukum terhadap pembatalan akta jual beli dalam penelitian ini juga didasarkan pada pemahaman terhadap perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Jadi perjanjian adalah sumber dari perikatan. Sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja atas kehendak para

pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati/ disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana yang telah dikehendaki oleh mereka. Dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Memperjelas mengenai definisi perjanjian, M Yahya Harahap menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Jual beli merupakan semacam persetujuan yang terang bersifat timbal balik, sebagaimana halnya dengan persetujuan-persetujuan lainnya, seperti sewa menyewa, tukar menukar dan lain sebagainya. Sehingga dapat dikatakan bahwa dalam jual beli, masing-masing pihak senantiasa mempunyai hak dan kewajiban.

Dalam jual beli ditentukan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang harus dilaksanakan, dimana antara hak dan kewajiban tersebut terdapat suatu

keseimbangan. Jual beli telah diikat dengan suatu ketentuan yang didasarkan oleh kata sepakat dan dituangkan dalam kesepakatan tertulis dengan tujuan saling menguntungkan. Hal ini berarti bahwa jual beli menyebabkan para pihak mempunyai kewajiban untuk memberikan kemanfaatan pada pihak lainnya dan sebaliknya, lawannya untuk menerima manfaat yang menguntungkan atau berguna bagi dirinya dari hubungan perjanjian tersebut.

Adapun prinsip-prinsip atau asas-asas yang menguasai hukum perjanjian yang berkaitan dengan jual beli yaitu, asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*), dan asas itikad baik. Asas konsensualisme dilahirkan pada saat momentum awal perjanjian terjadi, yaitu pada detik para pihak mencapai puncak kesepakatannya. Ketika para pihak menentukan hak dan kewajiban serta hal-hal lain yang menjadi substansi perjanjian, maka para pihak memasuki ruang asas kebebasan berkontrak. Dalam asas ini para pihak dapat menentukan bentuk dan isi dengan bebas sepanjang dapat dipertanggungjawabkan dan bukanlah sesuatu yang terlarang. Persetujuan secara timbal balik terhadap bentuk dan isi perjanjian ditandai dengan adanya pembubuhan tandatangan atau dapat dipersamakan dengan itu. Akibatnya perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sesuai asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dan asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

6. KERANGKA KONSEPTUAL

Definisi konseptual yaitu suatu definisi yang masih berupa gagasan dan maknanya masih sangat konseptual, meskipun dalam hal apa pun dapat dilihat secara alami.¹⁷ Konsep-Konsep yang harus diklarifikasi dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Akibat hukum adalah akibat-akibat yang timbul karena adanya suatu perbuatan, sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Misalnya, kesepakatan dua belah pihak yang cakap, dapat mengakibatkan lahirnya perjanjian.¹⁸
2. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan para pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁹
3. Akta jual beli adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa jual beli, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan jual beli, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

¹⁷ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007).

¹⁸ http://hukumpedia.com/index.php?title=Akibat_hukum. Diakses tanggal 17 Nopember 2018.

¹⁹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 15.

4. Tanggung jawab, merupakan keharusan kepada seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.²⁰ Tanggung jawab Notaris dalam penelitian ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.
5. Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.²¹
6. Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Jabatan merupakan suatu subjek hukum, yakni pendukung hak dan kewajiban. Agar suatu jabatan dapat berjalan maka jabatan tersebut disandang oleh subjek hukum lainnya yaitu orang. Orang yang diangkat untuk

²⁰ Soekidjo Notoatmojo, *Etika Dan Hukum Kesehatan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010).

²¹ R. Soebekti dan R. Tjitrosubidjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008).

melaksanakan jabatan disebut Pejabat. Suatu jabatan tanpa ada pejabatnya, maka jabatan tersebut tidak dapat berjalan.²²

7. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan menyimpan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.²³
8. Akta Notaris adalah 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.²⁴
9. Kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.²⁵
10. Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung

²² Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung: Refika Aditama, 2017).

²³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

²⁴ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris Dan PPAT Indonesia* (Bandung: CV Mandar Maju, 2009).

²⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Di Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2014).

keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.²⁶

11. Putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinanti-nantikan oleh pihak-pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan pengadilan tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.

7. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.²⁷

²⁶ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004).

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Jakarta, halaman 1.

Metode penelitian merupakan salah satu variabel dari suatu masalah yang akan dibicarakan, dimana teknik eksplorasi merupakan cara utama yang diharapkan dapat mencapai derajat pemeriksaan yang logis.

Sunaryati Hartono mendefinisikan bahwa: “Metode penelitian adalah cara atau jalan atau proses pemeriksaan atau penyelidikan yang menggunakan cara penalaran dan teori-teori yang logis analitis (logika), berdasarkan dalil-dalil, rumus-rumus, dan teori-teori suatu ilmu (atau beberapa cabang ilmu) tertentu, untuk menguji kebenaran (atau mengadakan verifikasi) suatu hipotesis atau teori tentang gejala-gejala atau peristiwa alamiah, peristiwa sosial atau peristiwa hukum tertentu.”²⁸

Dilihat dari pendekatannya, penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif.²⁹ Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan hukum dengan melihat peraturan-peraturan, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder atau pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendekatan yuridis normatif ialah pendekatan masalah dengan melihat, menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum yang berupa konsepsi, peraturan perundang-undangan, pandangan, doktrin hukum dan sistem hukum yang berkaitan.

²⁸ Sunaryati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, halaman 105

²⁹ Roni Hantijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, halaman 11.

Penelitian ini termasuk ruang lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah dan menjelaskan serta menganalisa teori hukum yang bersifat umum dan peraturan perundang-undangan mengenai Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Di Buat Di Dasarkan Itikad Tidak Baik.

8. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dan Objek menjadi alat pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah dengan mengadakan studi dokumen yaitu dengan melakukan inventarisasi dan sistematisasi literatur yang berkaitan dengan permasalahan Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Di Buat Di Dasarkan Kepada Itikad Tidak Baik..

9. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*), yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan, yaitu.

a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (autoritatif).³⁰ Bahan hukum primer terdiri atas:

- 1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

³⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013).

- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 5) Kode Etik Notaris.
- 6) Kode Etik PPAT.

b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu berupa literatur–literatur, dalam penelitian ini meliputi buku-buku, jurnal hasil penelitian, artikel-artikel dalam media cetak serta media massa lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

c. Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungan dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini. Bahan hukum tertier, yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun

penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus hukum, ensiklopedia dan sebagainya.³¹

10. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu melalui teknik studi pustaka (*literature research*) dan juga melalui bantuan media elektronik, yaitu internet. Untuk memperoleh data dari sumber ini digunakan dengan memadukan, mengumpulkan, menafsirkan, dan membandingkan bukubuku dan arti-arti yang berhubungan dengan bahasan dari judul ini.

11. Analisis Data Penelitian

Analisis data sangat diperlukan dalam suatu penelitian, hal ini berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif.

Metode analisis data yang dilakukan penulis adalah pendekatan kualitatif, yaitu sebagai berikut:³²

- a. Mengumpulkan bahan hukum primer fisik terpenuhi dari suatu norma hukum, sekunder, dan tertier yang relevan dengan permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini.
- b. Melakukan pemilahan terhadap bahan-bahan hukum relevan tersebut di atas agar sesuai dengan masing-masing permasalahan yang dibahas.

³¹ Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, halaman 114.

³² Tampil Anshari Siregar, *Metodologi Penelitian Hukum*, Medan: Pustaka Bangsa Press, 2015, hal. 75-76.

- c. Mengolah dan menginterpretasikan data guna mendapatkan kesimpulan dari permasalahan.
- d. Memaparkan kesimpulan, yang dalam hal ini adalah kesimpulan tentang riset analisis, yaitu kesimpulan yang dituangkan dalam bentuk pernyataan dan tulisan.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yang berarti bahwa penelitian dilakukan dengan menyimpulkan hasil pengumpulan data selengkap mungkin serta memilahnya menjadi suatu konsep, kategori, atau topik tertentu sehingga dapat menyelesaikan permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini.

BAB II

AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS YG DIDASARKAN KEPADA ITIKAD TIDAK BAIK

A. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerduta Jual beli adalah “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa perjanjian jual beli adalah “Perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.”³³

Jual beli tanah menurut Soetomo adalah “suatu pemindahan hak atas tanah yang dilakukan untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.”³⁴ Dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan “jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Hal ini dapat diartikan bahwa jual beli termasuk dalam salah satu perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah.

Pengertian jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, namun dalam Pasal 5 UUPA mengatur bahwa Hukum Tanah Nasional adalah

³³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2010), hlm. 243.

³⁴ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, cet. 1, (Malang: universitas Brawijaya, 2000), hlm 17.

Hukum Adat. Sehingga untuk pengertian jual beli dapat digunakan konsepsi dari Hukum Adat. Menurut Hukum Adat, pengertian jual beli adalah perbuatan pemindahan hak yang bersifat tunai, riil, dan terang sehingga pada saat ditandatangani akta jual beli maka transaksi atas tanah tersebut dianggap telah final yaitu pembayaran harga dianggap telah lunas dan tanah yang menjadi objek jual beli dianggap telah diserahkan oleh penjual dan diterima oleh pembeli.³⁵ Menurut Maria S.W Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat adalah:³⁶

a. Tunai

Artinya bahwa penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah atau penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pihak lain yaitu pembeli. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh.

b. Riil

Artinya kehendak atau niat diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatkannya perjanjian di hadapan kepala desa.

c. Terang

Artinya perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

³⁵ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, cet.1, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 20.

³⁶ Maria S.W Sumardjono, "Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA", *Majalah Mimbar Hukum Universitas Gadjah Mada* No.18/X/93, hlm. 11.

Untuk berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT.³⁷ Hal ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut “PP Nomor 24 Tahun 1997”) yang menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai objek jual beli adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara dengan ijin dari pejabat yang berwenang dan Hak milik atas Satuan Rumah Susun.

B. Syarat Jual Beli

Jual beli tanah memiliki 2 (dua) syarat yang terbagi atas syarat materiil dan syarat formil yaitu sebagai berikut:³⁸

a. Syarat Materiil

Syarat materiil merupakan penentu sahnya jual beli tanah, yaitu sebagai berikut:

1) Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah adalah pemegang sah hak atas tanah yaitu disebut pemilik. Penjual adalah pemilik hak tanah tanah yang

³⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, cet. 6, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 94.

³⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, cet. 6, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 77-79.

mana namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat berhak untuk menjual sendiri suatu bidang tanah namun apabila pemilik tanah adalah lebih dari satu orang maka yang berhak menjual adalah seluruh pemilik secara bersama-sama.³⁹

2) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Hal ini diartikan bahwa pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya. Untuk menentukan yang berhak atau tidaknya seorang pembeli adalah tergantung pada hak apa yang melekat pada tanah tersebut. Subjek pemegang hak-hak atas tanah antara lain adalah sebagai berikut:

a) Hak milik

Subjek Hak Milik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria adalah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah. Berdasarkan Pasal 1 PP no 38 tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik adalah bank-bank yang didirikan oleh Negara, Koperasi Pertanian, Badan Keagamaan, Badan Sosial.

b) Hak Guna Usaha

Subjek Hak Guna Usaha berdasarkan pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1966 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

³⁹ Effendi Perangin, Praktik Jual Beli Tanah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm.2.

c) Hak Guna Bangunan

Subjek Hak Guna bangunan berdasarkan Pasal 36 UUPA Jo. Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d) Hak Pakai

Subjek Hak Pakai berdasarkan Pasal 42 UUPA jo. Pasal 39 PP No.40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia Departemen, Lembaga Pemerintah non departemen dan pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa serta tidak dalam sita jaminan

Tanah-tanah yang dapat dijadikan objek jual beli telah ditentukan dalam UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. Objek jual beli tersebut juga tidak boleh berada dalam sengketa yang dibuktikan kebenarannya dengan melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan.

4) Kecakapan Para Pihak

Penjual dan pembeli harus memenuhi ketentuan kecakapan menurut peraturan perundang-undangan. Apabila penjual atau pembeli belum dewasa maka jual beli harus diwakili oleh walinya, penjual atau pembeli yang berada di dalam pengampunan maka diwakili oleh pengampu atau kurator, penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa maka penerima kuasa tersebut menunjukkan surat kuasa notariil, dan apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.⁴⁰ Selain kecakapan jual beli dilakukan secara terang, riil, dan tunai.⁴¹ Keempat syarat materiil di atas harus dipenuhi, apabila salah satu syarat tidak dipenuhi misalnya penjual bukan orang yang berhak atau pembeli tidak memenuhi syarat menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

b. Syarat Formil

Jika seluruh persyaratan materiil telah terpenuhi, maka syarat formil untuk melakukan jual beli adalah dengan dibuatnya akta jual beli di hadapan PPAT. PP No 24 tahun 1997 telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang

⁴⁰ J.Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2009), hal. 86-87.

⁴¹ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 515.

dibuat dihadapan PPAT. Pengaturan mengenai hal tersebut untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli dilakukan dalam 3 tahap yaitu sebagai berikut:⁴²

a. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli

Dalam pembuatan akta jual beli dilakukan berdasarkan data-data yang diberikan oleh kedua belah pihak, data-data tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak Penjual: sertipikat asli hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, identitas diri, bukti pembayaran PBB, surat persetujuan suami/isteri apabila objek jual beli merupakan harta bersama, kartu keluarga.
- 2) Pihak Pembeli: Identitas diri, kartu keluarga, uang tunai pembayaran atau bentuk pembayaran lain yang telah disepakati.

Selanjutnya setelah data-data lengkap maka persiapan pembuatan akta jual beli selanjutnya adalah sebagai berikut:

- 1) PPAT wajib melihat sertifikat asli hak atas tanah yang akan dialihkan selanjutnya dilakukan pemeriksaan status hak atas tanah ke Kantor Pertanahan untuk memastikan kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- 2) Calon penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh)⁴³

⁴² Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli*, hlm. 90

⁴³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya* No. 34 Tahun 2016, Ps. 2 ayat (1) huruf a dan b.

- 3) Calon pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁴⁴
- 4) Calon pembeli harus membuat surat pernyataan bahwa pembeli tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum tanah apabila melakukan jual beli tersebut.⁴⁵
- 5) Calon pembeli tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila melakukan jual beli tersebut.
- 6) Calon Penjual harus membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli tidak berada dalam sengketa.

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, PPAT berwenang untuk menolak membuat akta jual beli hak atas tanah apabila sebagai berikut:

- a. Penjual tidak menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah tersebut atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan atau dengan kata lain terhadap sertifikat tersebut diragukan keasliannya.
- b. Salah satu atau kedua belah pihak tidak berwenang melakukan jual beli.

⁴⁴ Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, UU No. 20 Tahun 2000, LN No. 130 Tahun 2000, TLN No. 3988, Ps. 7.

⁴⁵ Indonesia, Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Nomor PM 3 Tahun 1997, Ps. 99 ayat (1) huruf b.

- c. Syarat adanya ijin untuk melakukan jual beli tidak dipenuhi yang mana terdapat keharusan adanya ijin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah
 - d. Objek jual beli sedang dalam sengketa
 - e. Syarat-syarat yang telah ditentukan tidak dipenuhi atau dilanggar larangan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.
- b. Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah kewajiban dan dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam tahap persiapan telah dipenuhi maka selanjutnya adalah tahap pembuatan dan penandatanganan akta jual beli. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli dapat dibuat dengan akta di bawah tangan yang dilegalisir. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 memberikan kewenangan PPAT untuk membuat akta jual beli dan memberikan pedoman atau ketentuan mengenai bentuk akta dan tata cara pengisian dalam Lampiran Ia.

PPAT wajib membacakan isi akta jual beli kepada para pihak dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Setelah akta dibacakan maka Akta Jual Beli ditandatangani oleh PPAT, para pihak dan harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak

sebagai saksi. Saksi tersebut berdasarkan Pasal 38 PP No.24 Tahun 1997 jo Pasal 22 PP No.37 Tahun 1998 adalah memberikan kesaksian antara lain yaitu berkaitan dengan kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilakukannya perbuatan hukum oleh pihak yang bersangkutan.

c. Penyelesaian akta jual beli

Tahap selanjutnya adalah lembar pertama akta jual beli dan dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat 7 hari sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Setelah dilakukan pencatatan pemegang hak baru pada sertifikat hak atas tanah maka dapat diartikan bahwa sertifikat hak atas tanah telah selesai dilakukan balik nama dari pemegang hak lama menjadi pemegang hak yang baru oleh Kantor Pertanahan. Terhadap sertifikat tersebut kemudian diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penyerahan sertifikat kepada pihak pembeli atau kuasanya untuk menerima sertifikat tersebut.

Suatu akta jual beli sudah seharusnya memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara menentukan 4 (empat) syarat yang diperlukan pada setiap perjanjian, atau dengan kata lain syarat-syarat yang membuat suatu perjanjian menjadi sah adalah sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kata sepakat dimaksudkan bahwa kehendak dari para pihak yang mengadakan suatu perjanjian harus bersesuaian yakni sepakat, setuju, dan sepaham dalam hal-hal pokok yang diperjanjikan dalam perjanjian. Jadi apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu harus dikehendaki pula oleh pihak lainnya. Kata sepakat merupakan syarat dari perjanjian yang harus diberikan secara bebas. Bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUHPerdara.⁴⁶

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Dalam peraturan perundang-undangan masih belum terdapat definisi mengenai apa itu cakap. Definisi dari cakap diberikan oleh KUHPerdara secara *a contrario* melalui definisi tidak cakap yaitu pada Pasal 1329, pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Selanjutnya pada Pasal 1330 KUHPerdara digolongkan siapa saja orang-orang yang dianggap tidak cakap, mereka adalah:

1) Orang-orang yang belum dewasa

Pasal 330 KUHPerdara menyebutkan bahwa seseorang dapat dikatakan dewasa apabila telah berusia 21 tahun, atau mereka yang belum berusia 21 tahun tetapi telah menikah. Berbeda dengan Undang-Undang Nomor 1

⁴⁶ Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir*, hlm. 9.

Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam Pasal 47 menyebutkan orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai angka 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.

2) Mereka yang berada di bawah pengampuan

Orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan menurut Pasal 433 KUHPerdara adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap dan pemboros. Pengampuan tidak pernah terjadi demi hukum melainkan selalu didasarkan atas permohonan dan baru berlaku sejak ada ketetapan pengadilan mengenai hal itu.⁴⁷

3) Orang perempuan

Pasal 1330 KUHPerdara menjelaskan bahwa orang-orang perempuan yang telah menikah dianggap tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum tanpa didampingi suaminya. Ketentuan tersebut tidak berlaku dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 yang menyebutkan bahwa ketentuan bahwa perempuan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di muka pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suami tidak berlaku lagi. Hal yang sama juga di atur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam Pasal 31 yang menyatakan bahwa hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan bersama dalam masyarakat.

⁴⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Ps. 434-435

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu berkaitan dengan objek perjanjian, hal ini diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdara. Berdasarkan Pasal 1332 KUHPerdara menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek dari perjanjian. Selanjutnya dalam Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan bahwa sekurang-kurangnya objek perjanjian harus mempunyai jenis tertentu dan jumlah barang dapat ditentukan atau dihitung. Pasal 1334 KUHPerdara menjelaskan pula bahwa barang yang baru ada pada waktu yang akan datang dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa objek yang tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya atau tidak dapat diperdagangkan atau tidak dapat dinilai atau dihitung menjadi batal demi hukum.

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal dalam artian Pasal 1320 KUHPerdara adalah bukan sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang untuk membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.⁴⁸

Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Pasal ini menjelaskan bahwa apabila suatu perjanjian dibuat tanpa sebab yang halal maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga batal demi hukum.

⁴⁸ Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm.94.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas maka syarat kebatalan dapat dibagi menjadi dua yaitu:

a. Dapat dibatalkan

Yaitu apabila suatu perjanjian melanggar ketentuan Pasal 1320 yaitu sepakat mereka yang mengikat diri dan kecakapan membuat perjanjian.

b. Batal Demi Hukum

Yaitu apabila suatu perjanjian melanggar ketentuan Pasal 1320 yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Cacat Kehendak (*wilsgebreken atau defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini merupakan tidak sempurnanya suatu kata sepakat.⁴⁹ Menurut Pasal 1321 KUHPerdara suatu kesepakatan mengandung cacat kehendak jika kesepakatan terjadi berdasarkan paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwalling*), atau penipuan (*bedrog*).

C. Batasan Itikad Tidak Baik

Dalam penelitian ini akan mengkaji mengenai akta jual beli yang dibuat berdasarkan itikad tidak baik (penipuan). Secara umum berdasarkan pandangan ahli jangkauan pengertian itikad tidak baik meliputi perbuatan penipuan rangkaian menyesatkan orang lain, serta tingkah laku yang mengabaikan kewajiban hukum untuk mendapatkan keuntungan. Bisa juga diartikan sebagai

⁴⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 217.

perbuatan yang tidak dibenarkan secara sadar untuk mencapai suatu tujuan yang tidak jujur. Karena akta jual beli merupakan perjanjian maka untuk membahas hal tersebut sudah seharusnya dilakukan dengan mengkaji ketentuan perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut ketentuan Pasal 1328 ayat (1) KUHPerdata “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai salah satu pihak, adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.” Selanjutnya dalam Pasal 1328 ayat (2) KUHPerdata menyatakan bahwa “Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”

KUHPerdata tidak mengatur lebih jelas mengenai unsur-unsur apa yang harus dipenuhi atau apa yang harus dibuktikan oleh pihak yang merasa tertipu agar dapat dikatakan suatu penipuan telah terjadi oleh karena itu maka penulis akan menggunakan doktrin-doktrin sebagai berikut:

a. J. Satrio,

Perbuatan penipuan terdapat tipu muslihat (*kunstgrepen*), sehingga sudah terang, bahwa bohong saja belum cukup untuk adanya penipuan.⁵⁰

Berdasarkan pasal tersebut dapat dirumuskan bahwa penipuan melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk mengelabui lawannya, sehingga pihak yang terakhir ini memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat di antara mereka.⁵¹

⁵⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan; Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku 1*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm.355.

⁵¹ Muljadim, *Perikatan yang Lahir*, hlm. 126.

J. Satrio juga berpendapat bahwa terdapat hal penting yang harus diketahui agar orang yang merasa tertipu dapat berhasil melaksanakan tuntutan, maka ia wajib membuktikan di depan hakim bahwa:⁵²

- 1) Seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak mungkin menutup perjanjian itu.
- 2) Seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak menutup perjanjian tersebut dengan syarat-syarat seperti yang ditentukan dalam perjanjian.

b. Selanjutnya Prof. Subekti

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya.⁵³

- c. R. Wirjono Prodjodikoro “lazimnya dianggap satu macam kebohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan ini, melainkan harus ada satu rangkaian kebohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan suatu tipu muslihat. Tetapi kalau hanya ada satu pembohongan, pembatalan persetujuan dapat dituntut dengan alasan kehilafan (dwaling).⁵⁴

⁵² J. Satrio, *Hukum Perikatan; Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku 1*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 359

⁵³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm.24

⁵⁴ R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, cet.1 (Bandung: Sumur, 1981), hlm.34-36.

d. Satochid Kartanegara

Tipu muslihat sendiri adalah tindakan-tindakan yang sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kepercayaan atau memberikan kesan kepada orang yang digerakkan sehingga seolah-olah sesuai dengan kebenaran.⁵⁵

e. Samuel M.P Hutabarat dalam bukunya berpendapat bahwa tindakan penipuan harus memenuhi salah satu dari ketentuan-ketentuan sebagai berikut:⁵⁶

1) Penipuan tersebut harus mengenai fakta

Penipuan terjadi terhadap fakta-fakta yang ada dalam suatu perjanjian yang mana fakta tersebut tidak sesuai atau berbeda dengan kenyataan yang ada. 2) Penipuan tersebut harus terhadap fakta substansial

Penipuan yang telah dengan sengaja melakukan suatu tindakan dengan segala persiapan seperti dokumen-dokumen palsu atau objek perjanjian palsu.

3) Pihak yang dirugikan berpegangan pada fakta yang ditipu tersebut

Terhadap semua yang dikatakan oleh penjual tentang objek dari perjanjian tidak berdasar kenyataan sehingga jika hal ini diketahui oleh pembeli pada saat penawaran maka sudah jelas pembeli tidak akan mau menutup perjanjian tersebut dengan penjual

4) Penipuan dengan cara tidak terbukanya informasi

Penipuan tidak hanya dengan pernyataan yang tidak sesuai kenyataan melainkan juga terhadap suatu informasi yang tidak diungkapkan.

⁵⁵ Nilma Suryani, "Tipisnya Perbedaan Penipuan dan Penggelapan," *Dictum*, (Mei 2014), hlm.10.

⁵⁶ Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan*, hlm.38-40.

5) Penipuan dengan kebenaran sebagian

Dalam hal ini penipuan terjadi dengan hanya mengungkapkan fakta-fakta yang baik saja sementara fakta yang buruk tidak diungkapkan sehingga terjadi penyesatan informasi.

6) Penipuan dalam bentuk tindakan

Selain dalam bentuk pernyataan, penipuan juga dapat dilakukan dengan suatu tindakan tertentu, misalnya pembelian barang bergerak yang dilakukan dengan pembayaran melalui cek namun ternyata cek yang diterima adalah cek kosong

Untuk membahas mengenai cacat kehendak, kesepakatan juga dapat dikaitkan dengan itikad baik dari para pihak. Subekti menyatakan itikad baik merupakan suatu sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian. Unsur itikad baik menurut P.L Werry bila dijabarkan menurut Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Tanpa tipu daya; penjual barang yang menjual dagangannya dengan menipu dengan cara akal dan muslihat mengenai keadaan, sifat dan banyaknya barang diserahkan kepada pembeli adalah merupakan tindak pidana.⁵⁷
- b. Tanpa tipu muslihat; membujuk seseorang supaya memberikan sesuatu barang, membuat hutang atau menghapuskan piutang dengan akal tipu daya untuk kepentingan diri sendiri atau kepentingan orang lain adalah merupakan tindak pidana.

⁵⁷ Yan Pramadya Puspa, Kamus Hukum Edisi Lengkap: Bahasa Belanda Indonesia Inggris, (Semarang:Aneka Ilmu, 1990), hlm 569 ³⁴ *Ibid.*, hlm 535.

- c. Tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat dari kepentingan diri sendiri melainkan juga kepentingan pihak lain.

Berdasarkan doktrin-doktrin yang disebutkan di atas penulis mengambil kesimpulan bahwa penipuan terjadi apabila adanya unsur sengaja yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu memberikan keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar, dan terhadap suatu kebohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan melainkan harus ada satu rangkaian kebohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan suatu tipu muslihat, dan memiliki hubungan kausal yaitu seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak mungkin menutup perjanjian itu.

Berdasarkan Pasal 1328 KUHPerdara, maka pihak yang ditipu wajib membuktikan bahwa lawan pihaknya telah melakukan penipuan. Untuk membuktikan dalil gugatan, penggugat dapat mengajukan alat bukti. Alat pembuktian yang dapat diajukan penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1866 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

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

Mengenai penipuan dalam perjanjian memang telah diatur dalam KUHPerdara namun tidak dijelaskan secara rinci terkait tolak ukur atau unsur-unsur untuk menentukan adanya penipuan yang berkaitan dengan kesepakatan. Maka Hakim

dalam memutuskan gugatan pembatalan perjanjian memerlukan kejelian, ketelitian dalam menghubungkan suatu rangkaian peristiwa hukum dari awal sebelum terjadinya suatu kesepakatan hingga terjadinya perjanjian dan pelaksanaan perjanjian tersebut.

Akibat dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif yaitu kesepakatan yang mana terdapat cacat kehendak berupa adanya penipuan maka terhadap perjanjian dapat dibatalkan. Jadi dengan kata lain pembatalan atas suatu perjanjian dapat dimintakan jika tidak terjadi kesepakatan yang bebas membuat perjanjian baik karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak dalam perjanjian pada saat perjanjian tersebut dibuat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1321 hingga 1328 KUHPerdara.⁵⁸ Sebagaimana yang juga telah dinyatakan dalam Pasal 1449 KUHPerdara bahwa perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya. Dalam permohonan untuk dibatalkannya suatu perjanjian dapat diajukan dalam gugatan perdata ke Pengadilan Negeri.

Pasal 1454 KUHPerdara menentukan bahwa tuntutan pembatalan dalam hal penipuan dapat diajukan dalam jangka waktu 5 tahun sejak hari diketahuinya penipuan itu, apabila tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus. Selanjutnya akan dibahas mengenai ketentuan pembatalan akta jual beli sebagai akta PPAT. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum

⁵⁸ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan*, ed.1 cet 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm185.

yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa:

“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”

Maka berdasarkan hal tersebut apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, terhadap Akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai suatu bukti perbuatan hukum tersebut.

Pembatalan suatu akta PPAT tersebut di atas dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan akta pembatalan yang dibuat di hadapan Notaris jika perbuatan hukum tersebut belum di daftarkan ke Kantor Pertanahan.⁵⁹ Namun apabila para pihak bersengketa maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan pembatalan akta PPAT ke Pengadilan Negeri. Selanjutnya apabila telah

⁵⁹ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 95.

dilakukan pendaftaran terhadap Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan maka akta PPAT hanya dapat dibatalkan dengan adanya putusan Pengadilan.

D. Akibat Hukumnya

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka dapat disimpulkan bahwa akibat hukum akta jual beli yang dibuat karena adanya kesepakatan yang tidak bebas berupa penipuan maka terhadap akta tersebut dapat diajukan pembatalan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1328 Jo. 1449 KUHPerdara. Selanjutnya terhadap pembatalan tersebut dapat dimintakan ganti rugi.

Ganti rugi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1453 KUHPerdara yang menyatakan “dalam hal-hal yang diatur dalam Pasal 1446 dan 1449, orang terhadap siapa tuntutan untuk pernyataan batal itu dikabulkan, selain menanggung akibat hukum sebagai yang disebutkan dalam pasal-pasal yang telah disebutkan di depan, diwajibkan pula mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.” Jadi jika terdapat tuntutan ganti rugi, pertama-tama harus dibuktikan adanya unsur salah, dan kemudian harus benar-benar ada kerugian dan juga seperti setiap tuntutan ganti rugi harus dibuktikan.⁶⁰ Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, penggantian kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur dapat diuraikan menjadi 3 (tiga) unsur yaitu:

- a. Biaya, adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan;

⁶⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, (Bandung: Citra Aditya Bakto, 1996), hlm. 199-200.

- b. Rugi, adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur;
- c. Bunga, adalah kerugian berupa hilangnya keuntungan yang sudah dihitung, dibayangkan, atau diharapkan oleh kreditur

Jangka waktu untuk mengajukan pembatalan tersebut yaitu 5 tahun sejak hari diketahuinya penipuan itu, apabila tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus berdasarkan Pasal 1454 KUHPerdara. Namun apabila akta jual beli yang melanggar syarat subjektif tersebut tidak diajukan pembatalan, maka akta jual beli akan tetap mengikat para pihak yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara.

BAB III

TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS TERHADAP AKTA YG

DIBUAT DIDASARKAN KEPADA ITIKAD TIDAK BAIK

A. Tinjauan umum terhadap Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewajiban dan komitmen untuk menawarkan jenis bantuan dan nasihat yang sah kepada individu yang kurang beruntung. Pertolongan yang halal yang dapat diberikan dari seorang Notaris adalah dengan membuat suatu akta yang nyata atau kuasa lainnya. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum, sebagaimana dalam jabatan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat yang berbeda, selama kewenangan tersebut tidak berada di bawah kewenangan otoritas yang berbeda. Dalam pembuatan akta yang benar, kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.

Sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Menurut Komar Andasmita, “Notaris merupakan pejabat umum yang satusatunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta

otentik.⁶¹ Sedangkan menurut R. Soegondo Notodisoerjo, Notaris adalah pejabat umum atau pejabat publik, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas yang utama yaitu membuat akta-akta otentik.⁶²

Menurut wawan setiawan, Pejabat Umum adalah organ negara yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.⁶³ N.G. Yudara menyatakan bahwa: “pejabat umum adalah organ negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat umum istimewa dalam pembuatan akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum dibidang keperdataan saja. Notaris yang merupakan suatu profesi tentunya memerlukan suatu aturan etika profesi dalam bentuk kode etik. Kedudukan kode etik bagi Notaris sangatlah penting, bukan hanya karena Notaris merupakan suatu profesi, melainkan juga karena sifat dan hakikat pekerjaan Notaris yang berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa Notaris tersebut.”⁶⁴

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap

⁶¹ Komar Andasasmita, 1983, *Notaris Selayang Pandang*, Cet.2, Bandung Alumni, Bandung, hal, 2.

⁶² R. Soegondo Notodisoerjo, *Op. Cit*, hal. 42.

⁶³ Wawan Setiawan, 2001, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara menurut sistem Hukum Nasional*, Pengurus Pusat Pejabat Pembuat Akte Tanah, Jakarta, hal. 8.

⁶⁴ Munir Fuady, 2005, *Profesi Mulia (Etika Profesi Bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 133.

sebagai pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁶⁵

Notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak membedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadaan sosial-ekonomi atau alasan lainnya. Bahkan Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu, yang mana hal ini diatur dalam pasal 37 UUJN. Hanya alasan hukum yang boleh dijadikan dasar bahwa Notaris tidak dapat memberikan jasa kepada yang menghadap Notaris.⁶⁶

Pada hakekatnya Notaris selaku Pejabat Umum, hanyalah mengkonstatir atau merelasikan atau merekam secara tertulis dan otentik dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, notaris tidak berada didalamnya ia adalah orang luar, yang melakukan perbuatan hukum itu adalah pihak-pihak yang membuat serta yang terikat dalam dan isi perjanjian, adalah mereka pihak-pihak yang berkepentingan, inisiatif terjadinya pembuatan akta Notaris atau akta otentik itu berada pada pihak-pihak. Oleh karena itu akta Notaris atau akta otentik tidak menjamin bahwa pihak-pihak “berkata benar” tetapi yang dijamin oleh akta

⁶⁵ Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 444.

⁶⁶ Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, (cetakan ke II), hal. 83

otentik adalah pihak-pihak “benar berkata” seperti yang termuat di dalam akta perjanjian mereka.⁶⁷

Mengenai kebenaran perkataan mereka dihadapan Notaris seperti yang termuat dalam akta bukan tanggungjawab Notaris, sebaliknya Notaris menyatakan, bahwa para pihak benar berkata demikian, apakah yang dikatakan di dalam akta yang disampaikan kepada Notaris itu mengandung kebenaran ataukah kebohongan, hal tersebut bukan merupakan tanggungjawab Notaris. Notaris hanya merekam apa yang dikatakan oleh para pihak yang menghadap Notaris, apabila yang dikatakan itu tidak benar atau mengandung kebohongan dan kepalsuan status akta tersebut tetap asli, bukan palsu, yang tidak sah atau yang palsu dan bohong itu adalah keterangan para pihak yang disampaikan kepada Notaris, yang selanjutnya dituangkan dan dimuat di dalam akta.⁶⁸

Fungsi Notaris dibidang pekerjaannya adalah berkewajiban dan bertanggungjawab terutama atas pembuatan akta otentik yang telah dipercayakan kepadanya, khususnya dibidang hukum perdata, menyimpan minuta aktanya , termasuk semua protokol notaris dan memberi grosse, salinan dan petikan. Selain itu, Notaris berfungsi melakukan pendaftaran atas surat di bawah tangan,

⁶⁷ Sjaifurrachman, *Op. Cit*, hal. 65

⁶⁸ *Ibid* hal. 66

membuat dan mensahkan salinan atau turunan berbagai dokumen serta memberikan nasihat hukum.⁶⁹

Notaris sebagai pejabat umum kepadanya dituntut tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuatnya ternyata dikemudian hari mengandung sengketa maka hal ini perlu di pertanyakan, apakah akta ini merupakan kesalahan Notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan dokumen dengan sebenar-benarnya dan para pihak memberikan keterangan yang tidak benar diluar sepengetahuan Notaris atautkah adanya kesepakatan yang dibuat antara notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Apabila akta yang dibuat Notaris mengandung cacat hukum karena kesalahan Notaris baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan Notaris itu sendiri, maka Notris itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum.⁷⁰

Perbuatan hukum yang tertuang dalam suatu akta Notaris bukanlah perbuatan hukum dari Notaris, melainkan akta tersebut meminta atau menghendaki secara mufakat perbuatan hokumtersebut untuk di tuangkan dalam suatu akta otentik.⁷¹Pihak dalam akta itulah yang terikat pada isi dari suatu akta otentik. Jika dalam suatu akta lahir suatu hak dan kewajiban, maka suatu pihak wajib memenuhi materi apa yang diperjanjikan dan pihak lain berhak untuk menuntut.

⁶⁹ Putri A.R, 2011, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris*, PT. Sofmedia, Jakarta, hal. 6.

⁷⁰ *Ibid*, hal. 8

⁷¹ G.H.S. Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 39.

Notaris hanyalah pembuat untuk lahirnya suatu akta otentik.⁷² Jika terjadi sengketa terhadap apa yang diperjanjikan dalam suatu akta Notaris, Notaris tidak terlibat sama sekali dalam pelaksanaan suatu kewajiban atau dalam hal menuntut suatu hak. Notaris berada di luar hukum pihak-pihak.⁷³

Akta yang dibuat Notaris tanpa ada kewenangannya maka dapat disimpulkan bahwa akta yang bersangkutan batal demi hukum, dan semua perbuatan atau tindakan hukum yang tersebut dalam akta harus dianggap tidak pernah terjadi. Akta seperti ini tidak bisa dieksekusi. Untuk Notaris yang membuat aktanya dapat dituntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga dengan alasan ketidaktahuan Notaris akan ketidakwenangannya tidak untuk membuat akta yang bukan menjadi kewenangannya.⁷⁴

Secara normatif, peran Notaris hanya sebagai wahana pengenalan suatu akta yang benar, Notaris tidak terlibat dengan akta yang dibuatnya, sehingga lahir hak-hak dan komitmen-komitmen yang sah dari kegiatan-kegiatan sah yang disinggung dalam akta Notaris hanya mengikat pihak-pihak dalam akta itu, dan dengan asumsi ada pertanyaan mengenai substansi pemahaman, Notaris tidak terkait dengan pelaksanaan komitmen dan dalam meminta hak, mengingat fakta bahwa Notaris berada di luar kegiatan yang sah dari pertemuan-pertemuan ini.

⁷² *Ibid*

⁷³ Irfan Fachruddin, 1994, *Kedudukan Notaris dan Akta-Aktanya Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Varia Peradilan nomor 111, hal. 144

⁷⁴ Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, hal.14.

2. Kewenangan Notaris

Keberadaan Notaris sangat penting di tengah kehidupan individu. Notaris memberikan jaminan keyakinan, permintaan dan keamanan yang sah kepada daerah dalam hal pembuatan akta oktentik. Pembuatan akta oktentik yang mengandung kebenaran konvensional ini sebenarnya membutuhkan dan administrasi dari seorang Notaris dengan tujuan agar kata aslinya dapat dirasakan dan diakui oleh semua kalangan dan telah menjamin kepastian yang sah di tengah-tengah masyarakat.

Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki kewenangan, kewajiban dan larangan. Kewenangan, kewajiban dan larangan merupakan inti dari praktek kenotariatan. Tanpa adanya ketiga elemen ini maka profesi dan jabatan Notaris menjadi tidak berguna. Notaris sebagai sebuah jabatan tentunya mempunyai kewenangan tersendiri. Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mengatur jabatan yang bersangkutan.

Notaris adalah pejabat yang disetujui oleh negara (mengingat pengaturan undang-undang) untuk menyatakan hubungan yang sah (*recht verhouding*) antara para pihak dalam suatu akta. Atas dasar hal yang demikian, maka jelas tampak bahwa akta Notaris itu berkaitan secara langsung dengan nilai martabat para pihak yang berjanji. Janji yang telah dinyatakan di dalam akta tentu merupakan cerminan kehendak yang tulus dari para pihak, satu terhadap yang lain dan juga

menunjukkan martabat para pihak yang dilandasi dengan nilai-nilai luhur kehidupan bersama di dalam masyarakat, bangsa, dan negara.⁷⁰

Pasal 15 dari Undang-Undang Jabatan Notaris telah mengatur mengenai kewenangan Notaris sebagaimana dinyatakan bahwa:

- 1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat Akta risalah lelang.
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Mengingat pasal tersebut di atas, jelaslah Pejabat Hukum sebagai pejabat publik yang menyelesaikan kewajiban dan pekerjaan menawarkan bantuan atau administrasi publik kepada daerah setempat untuk membuat akta yang bonafid, selain itu Pejabat Hukum juga disertai tugas pendaftaran dan menyetujui surat di bawah tangan. Selain itu Notaris juga bertugas untuk memberikan nasihat dan penjelasan mengenai undang-undang kepada para pihak yang bersangkutan.

Wewenang utama Notaris adalah membuat akta otentik, tetapi tidak semua pembuatan akta otentik menjadi wewenang Notaris, misalnya akta kelahiran, pernikahan, dan perceraian yang di buat oleh pejabat lain selain Notaris.⁷⁵

Menurut G. H. S. Lumbantobing, wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:

1. Notaris Harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Wewenang Notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, Notaris juga berwenang membuatnya di samping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain,

⁷⁵ Putri A.R, *Op.cit*, hal.36.

mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tapi agar menjaga netralitas Notaris dalam pembuatan akta, ada batasan bahwa menurut pasal 52 UUJN Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri, sendiri, isteri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Pasal 18 ayat (1) UUJN menentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris sesuai dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota (Pasal 19 ayat (1) UUJN). Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (2) UUJN). Pengertian Pasal-Pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan

tugas jabatannya tidak hanya harus berada di tempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan propinsi, misalnya Notaris yang berkedudukan di kota Surabaya, maka dapat membuat akta di kabupaten atau kota lain dalam wilayah Propinsi Jawa Timur.

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang lam cuti, sakit atau sementara berhalangan untuk menjalankan tugas jabatannya. Agar tidak tersedia kekosongan, maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris Pengganti (Pasal 1 angka (3) UUJN).⁷⁶

3. Kewajiban Notaris

Kewajiban Notaris juga harus dituntut, khususnya sesuatu yang harus diselesaikan oleh Notaris, yang dengan asumsi tidak dilakukan atau disalahgunakan, pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris. Kewajiban Notaris tersebut diatur dalam Pasal 16 UUJN, secara khusus sebagai berikut;

(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

⁷⁶ G. H. S. Lumban Tobing, *Op. Cit*, hal. 49.

- b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang

hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
 - n. Menerima magang calon Notaris.
- (2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.
- (3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - b. Akta penawaran pembayaran tunai;
 - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Akta kuasa;
 - e. Akta keterangan kepemilikan; dan
 - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata “berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua”.
- (5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- (8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
- (9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- (10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.

- (11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
- a. Peringatan tertulis;
 - b. Pemberhentian sementara;
 - c. Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.
- (12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
- (13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.”

Seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya dibatasi oleh koridor-koridor aturan. Pembatasan ini dilakukan agar seorang Notaris tidak kebablasan dalam menjalankan praktiknya dan bertanggungjawab terhadap segala hal yang dilakukannya. Tanpa adanya pembatasan, seseorang cenderung akan bertindak sewenang-wenang. Demi sebuah pemerataan, pemerintah membatasi kerja seorang Notaris.⁷⁷

Dalam konstruksi Hukum Kenotariatan, bahwa salah satu tugas jabatan Notaris yaitu memformulasikan keinginan/tindakan penghadap/para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku, hal ini sebagaimana tersebut dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik

⁷⁷ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hal.

Indonesia, yaitu Notaris fungsinya hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut, tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa yang dikemukakan oleh penghadap dihadapan Notaris tersebut.⁷⁸

Inti dari tugas Notaris sebagai pejabat Umum ialah untuk mencatat dalam bentuk hard copy dan secara sah hubungan-hubungan hukum antara para pihak, yang secara bersama-sama meminta bantuan seorang Notaris. Sebagai gambaran tentang keluasan dan kewenangan Pejabat Hukum dalam membuat akta otentik, sangat baik dapat dipersepsikan melalui pernyataan di bawah ini:

- a) Bahwa kewenangan Notaris membuat akta otentik itu hanya apabila hal itu dimita atau dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan atau dengan kata lain, akta itu adalah bukti adanya perbuatan hukum pihak-pihak, bukan Notaris yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.
- b) Bahwa kewenangan Notaris membuat akta otentik ditentukan dan sangat tergantung dari adanya kemauan atau kehendak pihak-pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tersebut, tanpa adanya pihak-pihak berkepentingan yang melakukan perbuatan hukum mustahil Notaris dapat mewujudkan suatu akta otentik.
- c) Notaris tidak mungkin membuat akta otentik atas kemauannya sendiri tanpa adanya pihak-pihak, juga tidak berwenang mengambil keputusan sendiri untuk menyatakan membuat atau membatalkan sendiri akta itu

⁷⁸ Habib Adjie, *Op.cit.* hal. 21

artinya Notaris tidak boleh dan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum secara jabatan (secara resmi).

- d) Notaris tidak berwenang untuk membuat akta dibidang hukum publik kewenangannya terbatas pada pembuatan akta dibidang hukum perdata saja. Demikian pula Notaris tidak berwenang membuat atau mengeluarkan atau menerbitkan suatu “surat keputusan” karena hal ini menjadi kewenangan dari pejabat Tata Usaha Negara.⁷⁹

4. Larangan Notaris

Larangan Notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh Notaris, Jika larangan ini dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN. Pasal 17 UUJN telah mengatur mengenai tindakan-tindakan yang dilarang dilakukan oleh Notaris, larangan tersebut mengenai:

- a. Larangan menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Larangan meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari kerja tanpa alasan yang sah;
- c. Larangan melakukan rangkap jabatan sebagai pegawai negeri;
- d. Larangan merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Larangan merangkap jabatan sebagai Advokat;
- f. Larangan merangkap jabatan sebagai pimpinan atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha Milik Swasta;

⁷⁹ Wawan setiawan, *Op.cit*, hal. 21-22

- g. Larangan merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta diluar wilayah jabatan Notaris;
- h. Larangan menjadi Notaris pengganti;
- i. Larangan melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Pasal 52 ayat (1) dan 53 UUJN menegaskan dalam keadaan tertentu Notaris dilarang membuat akta, larangan ini hanya ada pada subjek hukum para penghadap, jika subjek hukumnya dilarang, maka substansi akta (perbuatannya) apapun tidak diperkenankan dibuat. Maksud pasal ini adalah tidak diperkenankan mereka yang tersebut dalam Pasal 52 ayat (1) UUJN untuk membuat akta di hadapan Notaris yang mempunyai hubungan hukum tertentu dengan Notaris yang bersangkutan. Misalnya saudara kandung Notaris akan membuat kuasa kepada pihak lainnya. Jika hal tersebut dalam Pasal 52 ayat (1) UUJN dilakukan maka akta yang dibuat tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dan untuk Notaris yang membuatnya dikenakan sanksi perdata (Pasal 52 ayat (3) UUJN). Notaris dalam keadaan tertentu tidak berwenang untuk membuat akta Notaris, ketidakwenangan ini bukan karena alasan-alasan sebagai mana tersebut sebelumnya, tapi karena alasan-alasan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris, seperti:

- 1) Sebelum Notaris mengangkat sumpah (Pasal 4 UUJN).
- 2) Selama Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya (Pasal 9 UUJN).

3) Di luar wilayah jabatannya (Pasal 17 huruf a dan Pasal 18 ayat (2)

UUJN).

4) Selama Notaris cuti (Pasal 25 UUJN

5. Asas- Asas Pelaksanaan Tugas Notaris

Asas atau prinsip merupakan sesuatu yang dapat dijadikan sebagai alas, dasar, tumpuan, tempat untuk menyandarkan sesuatu, mengembalikan sesuatu hal yang hendak dijelaskan.⁸⁰ Asas hukum mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis, sehingga ia merupakan jembatan antara peraturan-peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakatnya. Melalui asas hukum ini, peraturan-peraturan hukum berubah sifatnya menjadi bagian dari suatu tatanan etis.⁸¹

Ada beberapa asas yang harus dijadikan sebagai aturan dalam menyelesaikan kewajiban jabatan Notaris, tepatnya sebagai standar kewajiban kerja seorang Notaris yang layak, dengan substansi dan pemahaman untuk mengabdikan kepada Notaris. Yang terlampir akan menggambarkan asas-asas ini, secara spesifik:

a. Asas Kepastian Hukum

Indonesia merupakan negara hukum dimana negara hukum bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. Hukum bertujuan untuk

⁸⁰ Mahadi, 1989, *Falsafah Suatu Pengantar*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 119.

⁸¹ Satjipto Raharjo, 1991, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 45.

⁷⁸ Putri A.R, *Op.cit*, hal. 22.

mewujudkan kepastian dalam hubungan antar manusia, yaitu menjamin prediktabilitas, dan juga bertujuan untuk mencegah bahwa hak yang terkuat yang berlaku.⁷⁸

Persoalan kepastian hukum bukan lagi semata-mata menjadi tanggungjawab negara sendiri. Kepastian hukum itu harus menjadi nilai bagi setiap pihak dalam sendi kehidupan, di luar peranan negara itu sendiri dalam penerapan hukum legislasi maupun yudikasi. Setiap orang atau pihak tidak diperkenankan untuk bertindak atau bersikap semena-mena.⁸²

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan di ambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.⁸³

b. Asas Persamaan

Persamaan mensyaratkan adanya perlakuan setara, dimana pada situasi sama harus diperlakukan dengan sama, dan dengan perdebatan, dimana pada situasi yang berbeda diperlukan dengan beda pula. Keadilan dan persamaan mempunyai

⁸² E. Fernando M. Manullang, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Buku Kompas, Jakarta, hal. 131.

⁸³ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 185.

hubungan yang sangat erat, begitu eratnya sehingga jika terjadi perlakuan yang tidak sama, hal tersebut merupakan suatu ketidakadilan yang serius.

c. Asas Kepercayaan

Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai orang yang dapat dipercaya. Notaris sebagai jabatan kepercayaan, wajib untuk menyimpan rahasia mengenai akta yang dibuatnya dan keterangan/ Pernyataan para pihak yang diperoleh dalam pembuatan akta, kecuali Undang-Undang memerintahkannya untuk membuka rahasia dan memberikan keterangan/ pernyataan tersebut kepada pihak yang memintanya.⁸⁴

d. Asas Kehati-hatian

Asas kehati-hatian ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a UUNJ, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya Notaris wajib bertindak seksama. Pelaksanaan asas kecermatan wajib dilakukan dalam pembuatan akta dengan:

- 1) Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris.
- 2) Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut.

⁸⁴ Habib Adjie, Buku I, *Op. Cit*, hal. 87. ⁸²*Ibid*, hal. 86.

- 3) Memeriksa bukti surat dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- 4) Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- 5) Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
- 6) Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.⁸²

Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak sebelum sampai pada keputusan seperti ini, Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepadanya, mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak. Keputusan tersebut harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan pada para pihak. Pertimbangan tersebut harus memperhatikan semua aspek hukum termasuk masalah hukum yang akan timbul di kemudian hari.⁸⁵

⁸⁵ Habib Adjie, 2009, *Op. Cit*, hal. 188.

e. Asas Profesionalitas

Asas ini merupakan suatu persyaratan yang diperlukan untuk menjabat suatu pekerjaan (profesi) tertentu, yang dalam pelaksanaannya memerlukan ilmu pengetahuan, keterampilan, wawasan dan sikap yang mendukung sehingga pekerjaan profesitersebut dapat dilaksanakan dengan baik sesuai dengan yang direncanakan. Dengan demikian dapat dipahami bahwa profesionalitas merupakan suatu kualitas pribadi yang wajib dimiliki oleh seseorang dalam menjalankan suatu pekerjaan tertentu dalam melaksanakan pekerjaan yang diserahkan kepadanya.⁸⁶

B. Proses Pembuatan Akta Oleh Notaris

Otensitas dari akta Notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris jo Pasal 1864 KUH Perdata, yaitu Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini, kewenangan yang dimaksud terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang ini, yaitu Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan

⁸⁶ Abdul Manan, 2006, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hal. 151.

akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang di tetapkan oleh Undang-Undang.⁸⁷

Pasal 1 ayat (7) UUIJN, menyebutkan bahwa apa yang tersirat dari akta notaris adalah akta nyata yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Hukum Publik sesuai struktur dan sistem yang tertuang dalam Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris. Pasal 38 UUIJN yang mengendalikan sifat dan jenis akta tidak memutuskan gagasan Akta, dan disimpulkan dalam pasal 58 ayat (2) UUIJN yang merujuk bahwa pejabat hukum wajib membuat Daftar Akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris.

Menurut A. Pitlo Akta merupakan surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁸⁸ Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁸⁹ Dengan demikian akta merupakan surat yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa atau perbuatan hukum dan digunakan sebagai pembuktian. Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, selanjutnya dikatakan bahwa, “kata akta bukan berarti

⁸⁷ Paulus J. Soepratignja, 2006, *Teknik Pembuatan Akta Kontrak*, Cahaya Atma Pusaka, Yogyakarta, hlm. 33.

⁸⁸ A. Pitlo, 1986, *Pembuktian dan Daluarsa*, Alih Bahasa M. Isa Arief, intermesa, Jakarta, hal. 52.

⁸⁹ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 116

surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Prancis berarti perbuatan.⁹⁰

Mendasarkan pada pengertian akta Notaris sebagaimana disebutkan di atas, maka selanjutnya mengenai fungsi akta bagi pihak-pihak yang berkepentingan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum;
2. Sebagai alat pembuktian;
3. Sebagai alat pembuktian satu-satunya.⁸⁹

Akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai peran penting yang cukup besar dalam memberikan kepastian hukum dalam setiap hubungan yang sah, mengingat akta Notaris bersifat otentik, dan merupakan bukti yang paling mendasar dan paling lengkap untuk setiap keadaan yang diidentifikasi dengan akta Notaris tersebut. perbuatan. Dalam hubungan bisnis yang berbeda, seperti latihan di bidang perbankan, pertanahan, latihan sosial dan lain-lain, baik secara lokal, teritorial maupun secara luas, persyaratan akta yang benar sebagai alat bukti semakin berkembang. Akta Otentik jelas mencirikan hak-hak dan komitmen-komitmen, yang menjamin kepastian hukum dan juga diharapkan untuk membatasi peristiwa-peristiwa sengketa, meskipun fakta bahwa perdebatan pada

⁹⁰ Subekti, 1980, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal. 29.

⁸⁹ Victor M. Situmorang dan Cormentyana Sitanggang, *Op. Cit*, hal. 54.

akhirnya tidak dapat dihindari, dalam tujuan pertanyaan mengukur akta otentik yang paling mendasar dan paling bukti tersusun lengkap memberikan komitmen yang tulus untuk daerah setempat. menangani kasus secara efektif dan cepat.

Akta otentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dan akta otentik tersebut dibuat oleh atau hanya terjadi apabila:

1. Adanya permintaan pihak-pihak yang berkepentingan yang ajakan atau membutuhkan kegiatan perbuatan hukum mereka untuk di ekspresikan dinyatakan dalam bentuk otentik; dan/atau
2. Disamping adanya permintaan dan dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan, selain itu juga dengan alasan bahwa untuk perbuatan hukum itu undang-undang mengharuskan dibuat dalam bentuk secara otentik, apabila tidak demikian maka perbuatan hukum itu batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada.⁹¹

Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris dalam praktek Notaris disebut *Akta Relas* atau *Akta Berita Acara* yang berisi berupa uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris, dalam prakti Notaris disebut *Akta Pihak*, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak

⁹¹ *Ibid*, hal. 59.

yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.⁹²

Pembuatan akta Notaris baik akta relaas maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatannya akta Notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak. Notaris dapat memberikannya dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.⁹³

Pengertian seperti tersebut di atas merupakan salah satu karakter yuridis dari akta Notaris, tidak berarti Notaris sebagai pelaku dari akta tersebut, Notaris tetap berada di luar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan Notaris seperti itu, sehingga jika suatu akta Notaris dipermasalahkan, maka tetap kedudukan Notaris bukan sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi hukum pidana atau sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata. Penempatan Notaris sebagai pihak yang turut serta atau membantu para pihak dengan kualifikasi membuat atau menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik atau

⁹² G.H.S. Lumban Tobing, *Op.cit*, hal. 39

⁹³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Cet. 3, *Op.cit*, hal. 128.

menempatkan Notaris sebagai tergugat yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, maka hal tersebut telah mencederai akta Notaris dan Notaris yang tidak dipahami oleh aparat hukum lainnya mengenai kedudukan akta Notaris dan Notaris di Indonesia. Siapa pun tidak dapat memberikan penafsiran lain atas akta Notaris atau dengan kata lain terikat dengan akta Notaris tersebut.⁹⁴

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris bekedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang di tetapkan dalam UUJN, hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang di tentukaan oleh undang-undang (bentuknya baku),
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.⁹⁵

Dikemukakan pula oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esenselia agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik yaitu;

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum,
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.⁹⁶

⁹⁴ Habib Adjie, 2015, *Op. Cit*, hal. 11.

⁹⁵ Philipus M. Hadjon, 2001, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, Surabaya, hal. 3.

C. Pertanggungjawaban Notaris Atas Akta Yang Dibuatnya

Hukum pada dasarnya memberikan beban tanggung gugat atau tanggungjawab atas perbuatan yang dilakukannya, namun demikian tidak berarti setiap kerugian terhadap pihak ketiga seluruhnya menjadi tanggung gugat, dan tanggungjawab Notaris. Hukum sendiri memberikan batas-batas atau ramburambu tanggung gugat dan tanggungjawab Notaris, sehingga tidak semua kerugian pihak ketiga merupakan tanggung gugat dan tanggungjawab Notaris. Hal inilah yang dalam ilmu hukum dikenal dengan bentuk perlindungan hukum terhadap Notaris sebagai pejabat umum yang bertugas memberikan pelayanan masyarakat.⁹⁷ Mengenai ketentuan yang mengatur batas tanggung gugat Notaris dapat dilihat pada ketentuan pasal 65 UUJN menentukan bahwa: “Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris bertanggungjawab pada setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 65 UUJN, terutama anak kalimat “meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris”, kalimat ini dapat diartikan, meskipun Notaris sudah berhenti atau pensiun sebagai Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, Pejabat Sementara Notaris, masih harus bertanggungjawab sampai meninggal dunia,. Dengan kata lain mereka yang diangkat sebagai Notaris, Notaris

⁹⁶ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepatian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.148.

⁹⁷ Sjaifurrachman, *Op.cit*, hal. 192. ⁹⁸*Ibid*, hal. 192.

pengganti, Notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara Notaris dianggap sebagai menjalankan tugas pribadi dan seumur hidup sehingga tanpa batas waktu pertanggungjawaban atau dapat juga dikatakan bahwa tanggung gugat Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara Notaris dianggap melekat kemanapun dan dimanapun.

Menurut M.A. Moegni Djojodirdjo, istilah tanggung gugat mempunyai arti yang sama dengan pertanggung jawaban atau pertanggung gugat,⁹⁸ sedangkan L.E.H Rutten membedakan pengertian pertanggung jawaban dan tanggung gugat. Tanggung gugat merupakan kewajiban hukum untuk memberi ganti kerugian, akan tetapi pertanggung jawaban adalah merupakan syarat untuk tanggung gugat yang harus sudah ada sebelumnya.⁹⁹ Orang harus bertanggungjawab menurut undang-undang, bilamana dan segera ia menurut hukum harus bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkannya.

Menurut Fockema Andreae, frase bertanggungjawab diartikan sebagai terikat, sehingga tanggungjawab dalam pengertian hukum berarti keterikatan, di dalam kamus Departemen Pendidikan Nasional memberi pengertian terhadap kata tanggungjawab sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, kalau ada sesuatu hal boleh dituntut, dipermasalahkan, diperkarakan dan sebagainya.¹⁰⁰

⁹⁸ M.A. Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan melawan hukum tanggung gugat (aansprakelijkheid) untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum*, Pradnya paramita, Jakarta, hal. 113.

⁹⁹ L.E.H. Rutten, dalam M.A. Moegni Djojodirdjo, *Ibid*, hal. 56.

¹⁰⁰ Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 1398.

Selanjutnya menurut O.P Simorangkir, tanggungjawab adalah kewajiban menanggung atau memikul segala-galanya yang menjadi tugas, dengan sengaja dilihat dari pada tindakan yang baik maupun yang buruk. Dalam hal tindakan atau perbuatan yang baik, maka tanggungjawab berarti menjalankan kewajiban atau perbuatan-perbuatan itu dengan baik dalam hal tindakan atau perbuatan yang buruk, maka tanggungjawab berarti wajib memikul akibat tindakan atau perbuatan yang buruk.¹⁰¹ Sedangkan Purwahid Patrik, tanggungjawab berarti orang yang harus menanggung untuk menjawab terhadap segala perbuatannya atau segala yang menjadi kewajiban dan dibawah pengawasannya beserta segala akibatnya.¹⁰²

Berdasarkan Uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tanggungjawab Notaris di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), dimaksudkan sebagai keterikatan Notaris terhadap ketentuan-ketentuan hukum dalam menjalankan tugas dan kewajibannya. Dalam pengertian bahwa, semua perbuatan Notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran normm-norma hukum yang mendasarinya.¹⁰³

Berbeda halnya dengan tanggung gugat, menurut Roscoe Pound pertanggung gugat terkait dengan suatu kewajiban untuk meminta ganti

¹⁰¹ O.P. Simorangkir, 1998, *Etika Jabatan*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, hal.102.

¹⁰² Purwahid Patrik, *Perkembangan Tanggung Gugat Resiko Dalam Melawan Hukum*, Pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 8.

¹⁰³ Sjaifurrachman, *Op.cit*, hal. 16.

kerugian dari seseorang yang terhadapnya telah dilakukan suatu tindakan perugian, baik oleh orang yang pertama itu sendiri maupun oleh suatu yang ada dibawah kekuasaannya, ¹⁰⁴ M.A. Moegni Djojodirjo juga telah mengkonstatir bahwa tanggung gugat adalah untuk lebih mengedepankan bahwa karena adanya tanggung gugat pada seorang pelaku perbuatan melawan hukum, maka si pelaku harus bertanggungjawab atas perbuatannya dan karena pertanggung jawaban tersebut si pelaku harus mempertanggungjawabkan perbuatannya dalam gugatan yang diajukan di hadapan pengadilan oleh penderita terhadap si pelaku.¹⁰⁵

Tanggungjawab terhadap Notaris timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan didalam menjalankan tugas jabatan dan kesaahan itu menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan (klien) Notaris. Dengan bahasa yang sederhana dapat dikatakan bahwa setiap tugas atau kewajiban yang didasarkan atas kewenangan yang sah baik yang bersumber dari undang-undang maupun dari perjanjian dapat menimbulkan tanggungjawab pada si pelaksana tugas atau kewajiban itu.¹⁰⁶

Menurut wawan setiawan setiap pemberian atau adanya suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban dan/atau tanggungjawaab dari padanya. Oleh karena Notaris diberi kewenangan membuat akta otentik, maka Notaris yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan

¹⁰⁴ Roscoe Pound, 1982, *Pengantar Filsafat Hukum*, hal. 80.

¹⁰⁵ M.A. Moegni Djojodirjo *Op.cit*, hal. 113.

¹⁰⁶ Sjaifurrachman, *Op.cit*, hal. 17

yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatannya agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta otentik yang sah. Sebagai konsekuensinya Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik harus bertanggungjawab, apabila terjadi penyimpangan dan/atau pelanggaran persyaratan pembuatan akta yang dilakukannya, yang akan membawa akibat terhadap tidak sahnya akta yang dibuat Notaris tersebut.¹⁰⁷

Apabila akta otentik dalam pembuatannya cacat hukum yang semata-mata disebabkan oleh kesalahan dari Notaris dan kemudian akta itu oleh pengadilan dinyatakan tidak otentik, atau tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegredasi menjadi akta di bawah tangan, maka Notaris yang bersangkutan harus bertanggungjawab atas kesalahan yang ditimbulkan karena kecerobohnya.¹⁰⁸ Hal senada dengan pendapat Nyoman Gede Yudara, yang menyatakan apabila ada akta otentik yang mengandung cacat yuridis dalam pembuatannya, maka Notaris yang bersangkutan harus bertanggungjawab pada kliennya.¹⁰⁹ Bentuk tanggungjawab terhadap klien bisa berupa pemberian ganti kerugian sepanjang klien yang bersangkutan terbukti menderita kerugian yang disebabkan adanya kesalahan yang telah dibuat oleh Notaris itu.¹¹¹

Tanggungjawab Notaris terjadi dalam hubungannya dengan pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan kepada Notaris berdasarkan wewenang yang

¹⁰⁷ Wawan Setiawan, 1991, *Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Makalah dalam Seminar Nasional sehari Ikatan Notaris Mahasiswa Notariat Universitas Diponegoro, Semarang, tanpa halaman.

¹⁰⁸ Sjaifurrachman, *Op.cit*, hal. 17.

¹⁰⁹ Nyoman Gede Yudara, 1989, *Apa dan Siapa Notaris itu*, Makalah sumbangan pemikiran temu ilmiah Mahasiswa Notariat se Indonesia, Pandaan Jawa Timur, tanpa halaman.¹¹¹ Sjaifurrachman, *Op.cit*, hal. 18.

diberikan oleh hukum. Realisasi dari bentuk tanggungjawab ini adalah upayaupaya maksimal dari seorang Notaris untuk menghasilkan suatu akta otentik yang diakui keabsahannya secara hukum. Tanggungjawab ini tidak hanya pada proses pembuatan akta otentik, sampai dengan terwujudnya akta otentik tersebut, namun juga timbul pada saat setelah akta otentik terbentuk, yang menimbulkan permasalahan hukum yang disebabkan ketidakabsahan akta tersebut. Pertanggungjawaban Notaris juga terjadi apabila Notaris melakukan penyimpangan atau pelanggaran terhadap persyaratan pembuatan akta yang konsekuensi finalnya akta tersebut dinyatakan tidak sah. Jadi, dalam hal akta yang diterbitkan oleh Notaris tersebut kemudian terdegredasi mejadi akta dibawah tangan, yang disebabkan oleh kesalahan Notaris akibat pelanggaran persyaratan dalam pembuatannya, maka tetap menjadi tanggungjawab Notaris.¹¹⁰

Mengenai bentuk tanggungjawab Notaris, Abdulkadir Muhammad mengatakan, bahwa bentuk-bentuk tanggungjawab Notaris dapat diberi pengertian sebagai berikut:

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan para pihak yang berkepentingan karena Jabatannya.
2. 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 harus

¹¹⁰ *Ibid*

menjelaskan kepada pihak berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.

3. Berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti yang sempurna.¹¹¹

Berdasarkan atas kepentingan itu, dapat dikatakan bahwa Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugas jabatannya mengemban amanah yang berasal dari dua sumber yaitu sebagai berikut:

1. Anggota masyarakat yang menjadi klien Notaris itu menghendaki agar Notaris membuat akta otentik bagi yang berkepentingan itu dengan secara tersirat menurut kalimat “penuhilah persyaratan formal untuk keabsahan sebagai akta otentik”.
2. Amanah berupa perintah undang-undang secara tidak langsung kepada Notaris, agar untuk perbuatan hukum tertentu dituangkan dan dinyatakan dengan akta otentik, hal ini mengandung makna bahwa Notaris terikat dan berkewajiban untuk mentaati peraturan yang mensyaratkan untuk sahnya sebagai akta otentik.¹¹²

Berdasarkan uraian di atas, maka Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dituntut bekerja secara benar dan profesional, sehingga produk Notaris berupa akta otentik dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para

¹¹¹ Abdulkadir Muhammad, 2001, hal. 93-94.

¹¹² Sjaifurrachman, *Op.cit*, hal. 21.

pihak yang membutuhkannya, akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris adalah akta otentik dan keotentikannya bertahan terus, bahkan sampai sesudah Notaris itu meninggal dunia, tanda tangannya pada akta itu tetap mempunyai kekuatan hukum, walaupun Notaris tersebut tidak dapat lagi menyampaikan keterangannya mengenai kejadian-kejadian pada saat pembuatan akta itu, sudah cukup akta itu sendiri yang memberikan pembuktian tentang kejadian-kejadian pada saat akta itu dibuat. Apabila Notaris untuk sementara waktu diberhentikan atau dipecat dari jabatannya, maka akta-akta itu tetap memiliki kekuatan sebagai akta otentik, asalkan akta-akta tersebut telah dibuat sebelum pemberhentian dan pemecatan itu dijatuhkan.¹¹³

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, maka Notaris wajib bertanggungjawab kepada:

1. Tuahn Yang Maha Esa, sesuai dengan sumpah atau janji yang diucapkan berdasarkan agama masing-masing, dengan demikian artinya segala sesuatu yang dilakukan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya akan dipertanggungjawabkan dihadapan Tuhan Yang Maha Esa.
2. Negara dan masyarakat artinya negara telah memberikan kepercayaan untuk menjalankan sebagai tugas negara dalam bidang hukum perdata, yaitu dalam pembuatan alat bukti berupa akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, kepada masyarakat yang telah percaya bahwa

¹¹³ *Ibid*

Notaris mampu memformulasikan kehendaknya dalam bentuk akta Notaris dan percaya bahwa Notaris mampu menyimpan (merahasiakan) segala keterangan atau ucapan yang diberikan dihadapan Notaris.¹¹⁴

Berlakunya UUJN ternyata menimbulkan kerancuan mengenai batas tanggungjawab Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara Notaris. Kerancuan tersebut disebabkan oleh rumusan ketentuan Pasal 65 UUJN yang di rumuskan: “Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan Pejabat sementara Notaris, bertanggungjawab setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris.” Mendasarkan pada ketentuan Pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa, meskipun seorang Notaris sudah berhenti atau pensiun sebagai Notaris, Notaris Pengganti, Notaris pengganti khusus dan Pejabat sementara Notaris, menurut ketentuan tersebut masih tetap harus bertanggungjawab sampai hembusan nafas terakhir.¹¹⁵

Ketentuan tersebut tidak realistis, sebab ketentuan tersebut masih membebankan tanggungjawab kepada Notaris seumur hidup, seorang Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara Notaris sudah tidak menjabat lagi, dan meskipun yang bersangkutan masih hidup, seharusnya tidak dapat dimintakan lagi tanggungjawab dalam bentuk apapun. Bahkan Notaris penyimpan protokol, masih berkewajiban memperlihatkan atau mengeluarkan

¹¹⁴ *Ibid*, hal.22.

¹¹⁵ *Ibid*, hal.30.

grosse akta, salinan akta atau kutipan akta atau oleh Majelis Pengawas Daerah untuk selanjutnya disebut MPD, untuk protokol Notaris yang telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih (Pasal 63 ayat (5) UUIJN). Berdasarkan pengertian seperti tersebut, maka Pasal 65 UUIJN tidak sesuai dengan pengertian, bahwa akta Notaris sebagai akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna.¹¹⁶

D. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Bila Didasarkan Pada Itikad Tidak Baik

Notaris sebagai pejabat umum kepadanya dituntut tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuatnya ternyata dikemudian hari mengandung sengketa maka hal ini perlu di pertanyakan, apakah akta ini merupakan kesalahan Notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan keterangan-keterangan atau fakta dengan sebenar-benarnya dan para pihak memberikan keterangan yang tidak benar diluar sepengetahuan Notaris atautkah adanya kesepakatan yang dibuat antara Notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Apabila akta yang dibuat Notaris mengandung cacat hukum karena kesalahan Notaris baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan Notaris itu sendiri, maka Notris itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum.¹²⁸

¹¹⁶ *Ibid*, hal. 31.

Dalam perbuatan Notaris, sering dijumpai kenyataan bahwa apabila ada suatu akta Notaris yang dimaksud dengan pihak atau pihak yang berbeda, maka Notaris tersebut ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar kedalam akta Notaris yang berarti Notaris tidak kebal hukum. Notaris dapat dikenakan sanksi pidana jika dapat dibuktikan dipengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja bersama-sama dengan para pihak/penghadap membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain.

Notaris dalam prakteknya, sering juga dilibatkan jika terjadi perkara antara para pihak, padahal sengketa yang terjadi bukanlah antara para pihak dengan Notaris mengingat Notaris bukan pihak dalam akta yang dibuatnya, namun Notaris sering harus berurusan dengan proses hukum baik di tahap penyelidikan, penyidikan maupun persidangan untuk mempertanggung jawabkan akta yang dibuatnya. Tetapi, tidak dapat di pungkiri, bahwa adakalanya Notaris di dalam melakukan pembuatan akta juga dapat melakukan kesalahan atau kelalaian.

Menurut Rahayu Puji Wahyuni, tugas-tugas yang dijalankan Notaris sehubungan dengan jabatan profesinya berada dalam ruang lingkup hukum perdata. Namun dalam menjalankan tugas-tugasnya tersebut, bisa saja Notaris masuk ke dalam ruang lingkup hukum pidana, apabila Notaris tersebut secara

sengaja dan sadar bekerja sama dengan penghadap untuk membuat akta yang di dalamnya terdapat keterangan palsu.¹¹⁷

Seorang Notaris dapat bertanggungjawab apabila dapat dibuktikan bahwa Notaris tersebut bersalah. Terkait dengan kesalahan Notaris, maka yang digunakan adalah *beroepsfout*. *Beroepsfout* merupakan istilah khusus yang ditujukan terhadap kesalahan, kesalahan tersebut dilakukan oleh para profesional dengan jabatan-jabatan khusus, yaitu Dokter, Advokat, dan Notaris. Kesalahan-kesalahan tersebut dilakukan dalam menjalankan suatu jabatan. Namun istilah kesalahan dalam hal ini sifatnya objektif dalam pengertian istilah kesalahan ini dalam konteks *beroepsfout* ditujukan kepada para profesional dalam menjalankan jabatannya. Namun untuk mengkaji pengertian kesalahan pada *beroepsfout* dapat mengacu pada defenisi kesalahan pada umumnya, khususnya dalam hukum pidana. Di samping pengertian kesalahan objektif, ada tambahan kebutuhan eksplisit untuk memiliki pilihan untuk berhipotesis Notaris telah bertanggung jawab dalam menyelesaikan posisinya.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak luput dari kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Kesalahan-kesalahan yang dilakukan Notaris tersebut memungkinkan Notaris berurusan dengan pertanggungjawaban secara hukum (*legal responsibility*) baik secara perdata, administratif maupun pidana. Kesengajaan (*dolus*) merupakan perbuatan yang diinsyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah

¹¹⁷ Hasil Wawancara dengan Rahayu Puji Wahyuni, selaku praktisi Notaris di Medan, Pada tanggal 17 juli 2010, (dikuti dari *Ibid*, hal. 59)

paham.¹¹⁸ Kealpaan (*culpa*) merupakan terjadinya perbuatan karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikannya, dan ini disebabkan kurang hati-hati, dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.¹¹⁹

Kasus pembuatan akta yang cacat hukum, yang banyak ditemukan bahwa Notaris yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan. Seorang Notaris yang benar-benar dengan sengaja, dengan direncanakan terlebih dahulu, atau secara insyaf dan sadar merugikan kliennya merupakan sesuatu yang sangat jarang sekali dapat terjadi, sehingga dalam hal ini bentuk kesalahan yang ditemukan adalah adanya kekurang hati-hatian karena ketidaktahuan atau ketidakmengertian atau kealpaan dari Notaris yang bersangkutan.¹²⁰

Dalam pembuatan akta otentik, Notaris harus bertanggungjawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan, Notaris bersangkutan tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk

¹¹⁸ Moeljatno, 1993, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 166.

¹¹⁹ Roeslan Saleh, 1983, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana dua Pengertian Dasar dalam Hukum Pidana*, Aksara Baru, Jakarta, hal. 125.

¹²⁰ Sjaifurrachman, *Op.cit.* hal. 175.

dituangkan kedalam akta. Keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggungjawab para pihak.¹²¹

Notaris dapat saja lepas dari tanggungjawab hukum akibat akta yang dibuatnya cacat, sepanjang cacat hukum tersebut disebabkan oleh kesalahan para pihak, atau keterangan alat bukti surat yang disampaikan oleh kliennya. Mengenai bentuk-bentuk penyebab cacat hukum yang bukan kesalahan Notaris misalnya adanya identitas asli tapi palsu, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Paspor, Surat Keterangan Waris, Sertifikat, Perjanjian, Jual Beli, Surat Keputusan (SK), Surat Nikah, Akta Kelahiran, dan lain sebagainya. Dokumen-dokumen tersebut pada umumnya selalu berhubungan dengan jabatan Notaris dan dokumen-dokumen menjadi acuan Notaris dalam melaksanakan pelayanannya sebagai pejabat umum yang ditugasi mewakili Negara membuat akta otentik.¹²²

Semakin mudah dokumen dipalsukan berarti semakin besar kemungkinan Notaris terseret kasus hukum, karena Notaris hanya mendasarkan pembuatan akta pada kebenaran dokumen saja atau kebenaran formal, sedangkan kebenaran materiil berada pada pihak dan produk hukum yang dibawa menghadap kepada Notaris. Apabila keterangan yang disampaikan kepada Notaris palsu atau dokumen yang diberikan kepada Notaris palsu, maka akta pengikatan yang dibuat

¹²¹ Andi Mamminaga, 2008, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris daerah dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Berdasarkan UUJN*, Tesis yang Ditulis pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, hal. 32.

¹²² Sjaifurrachman, *Op.cit.* hal. 26.

¹³⁸ *Ibid*, hal. 27.

di hadapan Notaris tidak berarti palsu, maka akta dan pengikatan yang dibuat di hadapan Notaris tidak berarti palsu. Apa yang disampaikan kepada Notaris itu mengandung kebenaran, sedangkan fakta kebohongan yang disampaikan oleh penghadap bukan kewenangan dan tanggungjawab Notaris, karena akta Notaris tidak menjamin bahwa pihak-pihak berkata benar seperti yang termuat dalam akta perjanjian mereka, sehingga apabila terjadi masalah dalam aspek materiilnya seharusnya dilakukan penyidikan terlebih dahulu terhadap para penghadap atau para pihak yang secara sengaja memberikan dokumen palsu kepada Notaris, dan bukan sebaliknya Notaris yang dipermasalahkan. Bahkan dalam kenyataannya proses hukumnya tidak hanya berhenti pada tahapan tersebut, Notaris umumnya juga ikut dituduh berkolusi dengan para penghadap untuk menerbitkan akta Notarsi.

Hakekat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya. Sanksi yang diberikan atau di tujukan terhadap Notaris juga merupakan sebagai penyadaran, bahwa Notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris sebagaimana tercantum dalam UUJN dan untuk mengembalikan tindakan Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai dengan UUJN. Di samping itu, pemberian sanksi terhadap Notaris juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan, misalnya membuat akta yang tidak melindungi hak-hak yang bersangkutan sebagaimana yang tersebut dalam akta Notaris. Sanksi tersebut untuk menjaga martabat lembaga Notaris sebagai lembaga kepercayaan karena apabila

Notaris melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Notaris.

Sanksi yang diberikan kepada Notaris ada meliputi beberapa aspek untuk mempertanggungjawabkan perbuatan Notaris antara lain:

1. Aspek Tanggungjawaban Keperdataan

Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi perbuatan melanggar hukum. Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum.

Pengganti biaya, ganti rugi atau bunga dapat digugat terhadap Notaris harus dengan mendasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta Notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris. Dengan demikian, tuntutan pengganti biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berupa karena melanggar ketentuan-ketentuan menurut Pasal

84 UUJN tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris dengan para penghadap.¹²³

2. Aspek Tanggungjawab Administratif

Sanksi yang dijatuhkan terhadap Notaris yang telah menyalahgunakan hukum meskipun dengan persetujuan yang sopan, dapat juga dipaksakan dengan persetujuan peraturan terhadap Notaris. Secara garis besar sanksi administratif meliputi:

- a. Paksaan pemerintah (*bestuursdwang*);
- b. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi);
- c. Pengenaan denda administratif;
- d. Pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*).¹²⁴

3. Aspek Tanggungjawab Pidana

Ruang lingkup tugas pelaksanaan Jabatan Notaris membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu yang berada dalam tatanan hukum perdata. Selain itu, Notaris membuat akta atas permintaan dari para pihak yang menghadap tanpa ada permintaan dari para pihak, Notaris

¹²³ *Ibid*, hal. 195-196.

¹²⁴ Philipus M. Hadjon, 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 254.

tidak akan membuat akta apapun, dan Notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti, keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada Notaris, selanjutnya Notaris mengkonstatir secara lahiriah, formal dan materiil dalam bentuk akta Notaris dengan tetap berpijak pada aturan hukum, tata cara atau prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta.¹²⁵

Dalam praktek Notaris ditemukan kenyataan, apabila ada akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lainnya sering pula Notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu kedalam akta Notaris. Hal ini pun menimbulkan kerancuan, apakah mungkin Notaris secara sengaja *culpa* atau khilaf *alpa* bersama-sama para penghadap atau pihak membuat akta yang diniatkan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana.

Sanksi pidana terhadap Notaris harus dilihat dalam rangka menjalankan tugas jabatan Notaris, artinya dalam pembuatan akta atau prosedur pembuatan akta harus berdasarkan kepada aturan hukum yang mengatur hal tersebut, dalam hal ini UUJN. Jika semua tata cara pembuatan akta sudah ditempuh suatu hal yang tidak mungkin secara sengaja Notaris melakukan suatu tindak pidana yang berkaitan dengan akta tersebut. Suatu tindakan „bunuh diri“ jika seorang Notaris secara sengaja bersama-sama atau membantu penghadap secara sadar membuat akta untuk melakukan suatu tindak pidana. Pengertian secara sengaja (*dolus*) yang

¹²⁵ Sjaifurrachman, *Op.cit.* hal. 207..
¹⁴³ *Ibid*, hal. 208.

dilakukan oleh Notaris, merupakan suatu tindakan yang disadari atau direncanakan dan diinsyafi segala akibat hukumnya, dalam hal Notaris sebagai sumber untuk melakukan kesengajaan bersama-sama dengan para penghadap. Sanksi pidana terhadap Notaris tunduk terhadap ketentuan pidana umum, yaitu KUHP. UUJN tidak mengatur mengenai tindak pidana khusus untuk Notaris.¹²⁶

Sanksi dalam UUJN bersifat umum, sehingga terbuka untuk penerapan unsur pidana, sebab pengenaan sanksi pidana tidak diatur dalam UUJN. Hal ini bukan berarti bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak bersinggungan dengan hukum pidana. Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa tindak pidana yang berhubungan dengan jabatan Notaris adalah tindak pidana yang diatur dalam Pasal 263 dan 264 KUHP yang dikaitkan dengan Pasal 55 KUHP.¹⁴⁵

Pasal 55 KUHP menyebutkan:

(1) Dipidana sebagai pelaku tindak pidana:

1. mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan;
2. mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.

¹²⁶ Habib Adjie, 2013, *Op. Cit*, hal. 119.

¹⁴⁵ Putri A.R, *Op.cit*, hal. 109.

- (2) Terhadap penganjur, hanya perbuatan yang sengaja dianjurkan sajalah yang diperhitungkan, beserta akibat-akibatnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 KUHP tersebut dapat diketahui bahwa orang yang dapat dihukum sebagai pelaku tindak pidana dapat di klasifikasikan atas:

- a. Mereka yang melakukan tindak pidana (*plegen*);

Mereka yang melakukan tindak pidana (*plegen*) jika mengacu kepada orangnya disebut dengan pembuat pelaksana (*pleger*), adalah orang yang karena perbuatannyalah yang melahirkan tindak pidana itu, tanpa ada perbuatan-perbuatan pembuat pelaksana ini tindak pidana itu tidak akan terwujud, maka dari sudut ini syarat seorang *pleger* adalah sama dengan syarat seorang *dader* (pelaku tunggal). Perbedaan *pleger* dengan *dader* adalah terhadap *pleger* masih diperlukan keterlibatan orang lain baik secara psikhis ataupun phisik, hanya saja keterlibatan orang lain ini harus sedemikian rupa sehingga perbuatan tersebut tidak sebagai penentu dalam mewujudkan tindak pidana yang akan dilakukan.¹²⁷

- b. Mereka yang menyuruh orang lain untuk melakukan tindak pidana (*doen plegen*);

Undang-undang tidak menerangkan tentang siapa yang dimaksud yang menyuruh melakukan itu. Untuk mencari pengertian dan syarat dari orang yang menyuruh melakukan (*doen plegen*) ahli hukum merujuk kepada

¹²⁷ Adami Chazawi, 2002, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian 3 Percobaan & Penyertaan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, (Selanjutnya disebut Buku II), hal . 83.

keterangan yang ada dalam MvT WvS Belanda, yang menyatakan bahwa:”yang menyuruh melakukan adalah juga dia yang melakukan tindak pidana tetapi tidak secara pribadi, melainkan dengan perantara orang lain sebagai alat dalam tangannya, apabila orang lain itu berbuat tanpa kesengajaan, kealpaan atau tanpa tanggungjawab karena keadaan yang tidak diketahui, disesatkan atau tunduk pada kekerasan.”¹²⁸

c. Mereka yang ikut serta melakukan tindak pidana (*medeplegen*) Ikut serta melakukan tindak pidana (*medeplegen*) oleh MvT WvS Belanda disebutkan bahwa yang turut serta melakukan adalah setiap orang yang sengaja berbuat (*meedoet*) dalam melakukan suatu tindak pidana. Syarat yang diperlukan agar dapat dikatakan telah terjadi suatu *medeplegen* adalah:

- 1) Harus ada kesadaran kerja sama dari setiap peserta. Dalam ikut serta, para peserta menyadari akan dilakukannya suatu tindak pidana. Mereka sadar bahwa mereka bersama-sama akan melakukan tindak pidana.
- 2) Kerja sama dalam tindak pidana harus secara fisik. Semua peserta dalam ikut serta harus bersama-sama secara fisik melakukan tindak

¹²⁸ Hanindyopoetra dan Naryono Artodibyo, 1975, *Hukum Pidana II Bagian Penyertaan*, FHPM Universitas Brawijaya, Malang, hal. 33.

pidana itu. Namun tidak perlu semua peserta memenuhi secara persis seperti apa yang termuat sebagai unsur tindak pidana.¹²⁹

d. Mereka yang menggerakkan orang lain untuk melakukan tindak pidana

(*uitlokken*). Van Hamel, merumuskan *uitlokken* itu sebagai suatu

bentuk *deelneming* atau ikut serta yaitu:

Kesengajaan menggerakkan orang lain yang dapat dipertanggungjawabkan pada dirinya sendiri untuk melakukan suatu tindak pidana dengan menggunakan cara-cara yang telah ditentukan oleh undang-undang, karena telah tergerak, orang tersebut kemudian telah dengan sengaja melakukan tindak pidana yang bersangkutan.¹³⁰

¹²⁹ Adami Chazawi, Buku II, *Op.cit*, hal. 96.

¹³⁰ P.A.F. Lamintang, 1984, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, CV. Sinar Baru Bandung, Bandung, hal. 606.

BAB IV
ANALISIS ATAS PERTIMBANGAN HAKIM ATAS JUAL BELI YG
DIDASARKAN ITIKAD TIDAK BAIK

A. Pertimbangan Hakim Atas Putusan Nomor 347/PDT.G/2014/PN DPS

Pertimbangan Hakim Atas Putusan Nomor 347/PDT.G/2014/PN DPS adalah :

TENTANG HUKUMNYA :

dalam konvensi dalam Eksepsi ;

1. Menimbang, bahwa Tergugat didalam jawabannya tertanggal Juli 2014 telah mengajukan eksepsi, maka eksepsi tersebut harus diputus terlebih dahulu, dan adapun eksepsi Tergugta tersebut adalah :

“ Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak lengkap subyek hukumnya karena I NYOMAN WIDAJAYA yang telah menjual tanah sengketa I dan tanah sengketa II kepada Penggugat tidak ditarik sebagai pihak, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. ”

2. Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut Penggugat melalui kuasanya didalam Repliknya tertanggal 24 Juli 2014, mengatakan bahwa gugatan Penggugat adalah tentang pengosongan obyek sengketa I dan obyek sengketa II, bukanlah tentang sahnya jual beli obyek sengketa I dan obyek sengketa II, sehingga cukuplah yang didudukkan sebagai Tergugat

adalah pihak yang menguasai obyek sengketa I dan obyek sengketa II, *in*
120

casu Tergugat. Dengan demikian eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum sehingga sepatutnya ditolak.

3. Menimbang, bahwa dari eksepsi Tergugat tersebut dan Replik Penggugat tersebut maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

a. Bahwa untuk menentukan siapa-siapa mesti digugat adalah sepenuhnya hak Penggugat untuk menentukan dan yang terpenting adalah siapa secara *fetelijke* menguasai tanah/obyek sengketa ; -

4. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat harus dinyatakan ditolak.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat adalah sah pemilik tanah sengketa I sesuai dengan SHM No. 5832 / Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tertanggal 13 Nopember 2001, No. 689/ Ubung Kaja, seluas 1.260 M2 atas nama : Raden Roro Endah Suparsetyaningsih, dan Penggugat yang sah sebagai pemilik sah tanah sengketa II sesuai dengan SHM No. 6533 / Desa Ubung Kaja, Surat ukur tertanggal 2 Mei 2005 No. 01434 / Ubung Kaja seluas 100 M2 atas nama :

Raden Roro Endah Suparsetyaningsih, yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat dan Penggugat meminta supaya mengosongkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II dan menyerahkan kepada Penggugat ;

2. Menimbang, bahwa atas dalil pokok gugatan Penggugat tersebut Tergugat didalam jawabannya telah membantahnya dengan mengatakan bahwa

Tergugat tidak pernah menjual tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II kepada I Nyoman Widajaya maupun kepada Penggugat sendiri, dimana Tergugat mau mencari pinjaman / kredit di Bank sari Sedana Denpasar melalui I Nyoman Widajaya dimana I Nyoman Widajaya sebagai Direktur pada Bank Sari Sedana tersebut, dan Tergugat mau mencari pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- untuk modal usaha, I Nyoman Widajaya menyanggupi untuk mencarikan pinjaman tersebut, dan mengatakan untuk mendapatkan pinjaman dari Bank Sertifikat Hak Milik tanah sengketa I dan Sertifikat Hak Milik tanah sengketa II harus dibalik nama terlebih dahulu dari atas nama Tergugat menjadi atas nama I Nyoman Widajaya, lalu untuk tanah sengketa I telah dibuatkan akta perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa menjual No. 07 kedua akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH, tertanggal 7 April 2005 dan untuk tanah sengketa II telah dibuatkan akta perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 44 dan Akta Kuasa Menjual No. 45 kedua akta tersebut dibuat tertanggal 20 Juni 2005, dimana Tergugat sebagai penjual dan I Nyoman Widajaya sebagai pembeli, dan jual beli ini sebagai formalitas saja dan nanti apabila kredit

Tergugat yang didapat telah dilunasi maka kedua obyek sengketa tersebut akan dibalik nama kembali menjadi atas nama Tergugat. Bahwa sampai Januari 2008 janji I Nyoman Widajaya untuk mencarikan kredit Tergugat tidak terealisasi juga lalu, Tergugat dengan I Nyoman Widajaya sepakat untuk membatalkan akta-akta tersebut diatas, maka telah dibuat akta pembatalan No. 02 tertanggal 23 April 2008 perihal, yaitu untuk membatalkan akta perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa untuk menjual No. 07 keduanya akta tersebut tertanggal 7 April 2005 untuk tanah obyek sengketa I, dan Akta pembatalan No. 03 tertanggal 23 April 2008 yaitu untuk pembatalan Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 44 dan Akta

Kuasa untuk Menjual No. 45, kedua akta tersebut tertanggal 20 Juni 2005, untuk tanah obyek sengketa II, kesemua Akta tersebut dibuat oleh Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH. Bahwa setelah dibuat Akta Pembatalan tersebut diatas, I Nyoman Widajaya berjanji akan mengembalikan sertifikat-sertifikat atas kedua obyek sengketa tersebut dalam waktu 1 (satu) bulan, akan tetapi I Nyoman Widajaya tanpa sepengetahuan Tergugat telah menjual kedua obyek sengketa tersebut kepada Penggugat dan dengan demikian Penggugat merupakan pembeli beritikad tidak baik.

3. Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat maka Penggugat untuk mempertahankan dalil gugatannya, di persidangan telah diajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 s/d P15,

sedang Tergugat untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya di persidangan telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda bukti T-1 s/d T-6.

4. Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti para pihak yang Relevan untuk dipertimbangkan, sedang yang tidak

Relevan dianggap di kesampingkan.

5. Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-2, P-3 benar SHM No. 6533 / Desa Ubung Kaja seluas 100 M2 dan SHM No. 5832 / Desa Ubung Kaja seluas 1.260 M2 adalah atas nama Penggugat Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih, dan kedua SHM tersebut sedang menjadi jaminan kredit pada Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Denpasar (bukti P-1).

6. Menimbang, bahwa terbuktinya kedua sertifikat atas nama Penggugat tersebut didasari atas adanya Salinan Akta Perjanjian Jual Beli No. 18 dan

Salinan Akta Kuasa menjual No. 19 Masing-masing tertanggal 07 Mei

2008 yang dibuat di Notaris / PPAT I Made Dwita, SH untuk tanah dengan SHM No. 6533 / Desa Ubung Kaja seluas 100 M2 (bukti P-4, P-5) dan telah pula ditindak lanjuti oleh Penggugat dengan telah dibuatnya Akta Jual Beli antara Penggugat sebagai pembeli dan I Nyoman Widajaya sebagai penjual (bukti P-14)

7. Menimbang, bahwa selanjutnya salinan Akta Perjanjian Jual Beli No.21 dan Salinan – Salinan Akta Kuasa menjual No. 22 masing-masing

tertanggal 07 Mei 2008, yang dibuat di Notaris / PPAT I Made Dwita, SH untuk tanah dengan SHM No. 5832 / Ubung Kaja seluas 1.260 M2 (bukti P-6, P-7), serta telah pula ditindak lanjuti oleh Penggugat dengan telah dibuatnya Akta Jual Beli antara Penggugat sebagai pembeli dan I

Nyoman Widajaya sebagai penjual (bukti P-15)

8. Menimbang, bahwa Tergugat didalam jawabannya telah membantah telah terjadi jual beli terhadap obyek sengketa I dan II tersebut baik kepada I

Nyoman Widajaya maupun kepada Penggugat.

9. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1, T-2, Tergugat terbukti telah mengikatkan diri dengan I Nyoman Widajaya untuk menjual sebidang tanah SHM No. 5832 / Ubung Kaja, dimana Tergugat sebagai penjual dan I Nyoman Widajaya sebagai pembeli (tanah sengketa I), dan Tergugat juga telah mengikatkan diri dengan I Nyoman Widajaya untuk menjual sebidang tanah SHM No. 6533 / Ubung Kaja, dimana Tergugat sebagai penjual dan I Nyoman Widajaya sebagai pembeli (tanah sengketa II) (bukti T-4, T-5).

10. Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06, dan Akta Kuasa untuk menjual No. 07, kedua Akta tersebut tertanggal 07 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT I Gusti Made Max Odantara, SH (bukti T-1, T-2), para pihak telah sepakat untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 dan Akta Kuasa untuk menjual No. 07, keduanya tertanggal 07 April 2005, dan terhitung

sejak tanggal 23 April 2008 dinyatakan kedua Akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga diantara kedua belah pihak (bukti T-3).

11. Menimbang, bahwa demikian pula terhadap yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 44, dan yaitu Akta Kuasa untuk menjual No. 45, kedua Akta tersebut tertanggal 20 Juni 2005, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT I Gusti Made Max Odantara, SH (bukti T-4, T-5) para pihak sepakat untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 44 dan Akta Kuasa untuk menjual No.45, keduanya tertanggal 20 Juni 2005 dan terhitung sejak tanggal 28 April 2008, kedua Akta tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga diantara kedua belah pihak (bukti T-6).
12. Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti T-3, T-6 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 06 dan Akta Kuasa untuk menjual Akta No. 07, masing-masing tertanggal 23 April 2005, dan Akta No. 44 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 45 tentang Kuasa untuk menjual masing – masing tertanggal 20 Juni 2005 telah dibatalkan maka I Nyoman Widajaya tidak mempunyai hak untuk menjual obyek sengketa I dan II.
13. Menimbang, bahwa oleh karena I Nyoman Widajaya tidak berhak

menjual tanah obyek sengketa I dan II tersebut, maka jual beli terhadap kedua obyek sengketa tersebut antara I Nyoman Widajaya selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum, beserta Akta-Akta yang berkaitan dengan transaksi jual beli tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

14. Menimbang, bahwa karena jual beli yang dilakukan antara I Nyoman Widajaya sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan dinyatakan ditolak seluruhnya, sedangkan Tergugat telah berhasil membuktikan dalil bantahannya.
15. Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat berada pada pihak yang kalah, sehingga kepadanya dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan.

DALAM REKONVENSI :

1. Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan didalam Konvensi diambil alih sebagai pertimbangan didalam Rekonvensi ini.
2. Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan didalam Konvensi, dimana Jual Beli terhadap 2 (dua) obyek tanah sengketa antara Penggugat Konvensi dengan I Nyoman Widajaya dinyatakan tidak sah

dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Akta Perjanjian Jual Beli No. 21 dan Akta Kuasa Menjual No. 22 tanggal 7 Mei 2008 terhadap tanah sengketa 1, dan Akta Perjanjian Jual Beli No. 18 dan Akta Kuasa Menjual

No. 19 tanggal 7 Mei 2008 terhadap tanah sengketa II, dan Akta Jual Beli No. 04 / 2009 tanggal 24 Juni 2009 terhadap tanah Sengketa I, dan Akta Jual Beli No. 03 / 2009 tanggal 21 Januari 2009 terhadap tanah sengketa II, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

3. Menimbang, bahwa karena jual beli antara I Nyoman Widajaya dengan Pengugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi tidak sah maka kepada siapa saja yang menguasai sertifikat tanah sengketa I dan Sertifikat tanah sengketa II untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

“Menimbang, bahwa karena Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi berada pada pihak yang kalah maka kepadanya dihukum untuk membayarongkos yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan didalam amar putusan dibawah nanti. Memperhatikan pasalpasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

“Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat”

DALAM POKOK PERKARA :

“Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya”

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 02 tertanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa untuk menjual tertanggal 7 Mei 2005 terhadap tanah sengketa II yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH, Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat dan I Nyoman Widajaya ;
3. Menyatakan hukum Akta Pembatalan No. 03, tanggal 28 April 2008 terhadap Akta No. 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 45 Kuasa untuk menjual tertanggal 20 Juni 2005 terhadap Tanah

Sengketa I yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat Rekonvensi dan I Nyoman Widajaya ;

4. Menyatakan Hukum dengan terbitnya Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa II sebagaimana yang tersebut pada Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 06 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 07 tertanggal 7 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH, Notaris di Denpasar adalah Batal demi Hukum ;
5. Menyatakan Hukum dengan terbitnya Akta Nomor 03 Pembatalan tertanggal 28 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa I sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa untuk menjual tertanggal 20 Juni 2005 yang dibuat dihadapan

Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH, Notaris di Denpasar adalah Batal demi Hukum ;

6. Menyatakan Hukum Jual Beli Tanah Sengketa II yang tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 18 dan Akta Kuasa menjual Nomor 19 tertanggal 7 Mei 2008 antara I NYOMAN WIDAJAYA sebagai

Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris

I Made Dwita, SH, Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan Batal demi Hukum ;

7. Menyatakan Hukum Jual Beli Tanah Sengketa I yang tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 21 dan Akta Kuasa menjual Nomor

22 tertanggal 7 Mei 2008 antara I NYOMAN WIDAJAYA sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH, Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan Batal demi Hukum ;

8. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa I Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan

Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 07-05-2008 yang Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum ;

9. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa II Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 07-05-2008 yang Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum ;

10. Menyatakan Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat

Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai sertifikat tanah sengketa I dan II untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi ;

Dalam Konvensi dan rekonvensi : Menghukum Penggugat Konvensi /

Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp.

251.000,- (dua ratus lima puluh satu ribu rupiah).

**B. Pertimbangan Hakim Atas Putusan Nomor 1681K/PDT/2015
Mahkamah Agung.**

Mahkamah Agung dalam Pertimbangan Hukumnya atas Putusan Nomor 1681K/PDT/ 2015 adalah :

1. Bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya sebaliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahan/gugatannya, dimana terbukti jual beli antara Penggugat Konvensi dengan I Nyoman Widajaya tersebut dilakukan setelah akta pengikatan jual beli dan kuasa menjual dari Penggugat Konvensi selaku pemilik objek sengketa kepada I Nyoman

Widajaya selaku penerima kuasa dicabut sehingga jual beli antara Penggugat Konvensi selaku pembeli dengan I Nyoman Widajaya selaku penjual tidak sah;

2. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH tersebut harus ditolak:
3. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ditolak dan Pemohon

Kasasi/Penggugat/ Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

4. Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Berdasarkan dalam amar putusan hakim nomor 1681K/Pdt/2015

Mahkamah Agung, mengadili bahwa :

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan oleh penulis, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum akta jual beli yang dibuat karena adanya kesepakatan yang tidak bebas berupa penipuan maka terhadap akta tersebut dapat diajukan pembatalan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1328 Jo. 1449 KUHPerdara. Selanjutnya terhadap pembatalan tersebut dapat dimintakan ganti rugi.
2. Pertanggungjawaban Notaris dapat sepenuhnya dimintai pertanggungjawaban hukum sepanjang apa yang dilakukannya sudah sesuai dengan prosedur dan kaidah hukum yang berlaku, dalam hal ini Notaris tidak sampai wewenang dan tujuannya untuk mengkaji secara mendalam dan komprehensif terhadap keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar akibat adanya itikad tidak baik yang disertakan oleh salah satu pihak sepanjang secara administratif sudah dipenuhi sesuai kaidah hukum yang berlaku. Akan tetapi kiranya perlu agar Notaris berhati-hati terhadap keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar akibat adanya itikad tidak baik yang dibawa ke hadapan Notaris agar dapat mengantisipasi permasalahan yang akan datang dikemudian hari.
3. Analisis terhadap putusan Mahkamah Agung nomor 1681k/ptd/2015 berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang di peroleh berdasarkan

akta jual beli yang bersumber dari akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang telah di batalkan adalah sudah tepat, dimana dalam putusannya tersebut akta yang telah di batalkan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum, dan peralihan terhadap objek dalam perkara tersebut yaitu dengan akta PPAT yang didasarkan kepada akta yang telah dibatalkan adalah cacat hukum dan karenanya akta tersebut batal demi hukum

B. Saran.

Berdasarkan kesimpulan diatas maka saran yang diberikan penulis, yaitu sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada para pihak dalam pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris harus dengan jujur tanpa adanya itikad tidak baik (penipuan), agar perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian mendapatkan konsultasi hukum dari notaris, sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif. Notaris juga dalam pembuatan akta jual beli diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta jual beli yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.
2. Agar kedepannya Notaris dapat berhati-hati lagi dalam memeriksa berkas yang dibawa dihadapan Notaris, dimana dalam hal ini semat-mata demi keamanan dan kenyamanan Notaris dalam melakukan fungsi dan

jabatannya selaku Notaris, demikian pula untuk meminimalisir terjadinya permasalahan ataupun sengketa yang akan terjadi dikemudian hari Notaris selaku pejabat umum wajib melakukan fungsinya dengan secara teliti dan hati-hati sebagaimana tercantum dalam asas prinsip kehati-hatian demi terlindungnya Notaris dalam jerat-jerat hukum baik pidana maupun perdata.

3. Para pihak penghadap yang ingin melakukan perbuatan hukum atau menghadap notaris agar memberikan keterangan yang sebenar-benarnya, agar akta yang diharapkan mempunyai kekuatan hukum yang baik dan tidak cacat hukum.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Abdulkadir Muhammad, 2015, *Hukum Perjanjian*, Bandung.

Abdul Ghofur Anshori, 2019, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta.

Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, cet. 6, Jakarta.

Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari Dan Memahami Hukum*, Yogyakarta.

Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta.

Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003 *Hapusnya Perikatan*, Jakarta.

Habib Adjie, 2019, *Sekilas Dunia Notaris Dan PPAT Indonesia*, Bandung. (2009).

_____, 2014, *Hukum Notaris Di Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung.

_____, 2017, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung.

_____, 2014, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Bandung.

_____, 2012, *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

_____, 2009, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

- H. Budi Untung, 2002, *Visi Global Notaris*, Yogyakarta.
- Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli*, hlm. 90
- Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Hlm 515
- Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan*, hlm.38-40
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya.
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta.
- J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan; Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku 1*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J. Satrio, 1996, *Hukum Perikatan tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, PT Citra Aditya Bakto Bandung.
- JJ. Warisman, 1996, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jakarta.
- J.Andy Hartanto, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Yogyakarta.
- Kartini Soedjendro, 2001, *Perjanjian Peraihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta.
- Kanter dan Sianturi, 1982, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Jakarta.
- Lexy J Moleong, 1990, *Metodologi penelitian kualitatif*, Bandung.
- M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 2004, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Jakarta.

- Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta.
- Moeljatno, 1993, *Asas-asas Hukum Pidana*, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2000, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP (Penyidikan dan Penuntutan)*, Jakarta.
- M. Luthfan Hadi Darus, 2016, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta.
- Muljadim, *Perikatan yang Lahir*.
- Muhammad, *Hukum Perikatan*.
- N.E Algra, H.R.W Gokkel – dkk, 1983, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, Jakarta.
- Nico, 2003, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, PT Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBL), Yogyakarta.
- Nilma Suryani, 2014, *Tipisnya Perbedaan Penipuan dan Penggelapan*, Surabaya.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, PT Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Palendeng and Godlieb N Mahamit Christine Cst Kansil, S.T Kansil, Engelen R, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Purbacaraka, 2010, *Memahami Kepastian Hukum* PT CITRA ADITYA BAKTI, Bandung.
- Saifuddin Azwar, 2007, *Metode Penelitian*, PT Pustaka Belajar, Yogyakarta.
- R. Soebekti dan R. Tjitrosubidjo, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Jakarta.

- Roni Hantijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang.
- Ridwan Khairandy, 2014, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta.
- R. Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung.
- Subekti 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta.
- Salim H.S, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta.
- Salim H.S, 2014, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika Dan Hukum Kesehatan*, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Sunaryati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung.
- Soetomo, 2000, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Malang.
- Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rieneka Cipta, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo (IV), 2009, *Penemuan Hukum Sebuah pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Tampil Anshari Siregar, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Medan.

Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta.

Yan Pramadya Puspa, 2013, *Kamus Hukum Edisi Lengkap: Bahasa Belanda Indonesia Inggris*, Semarang.

Zainuddin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta.

2. Peraturan Undang-Undang.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris berbunyi: “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 undangundang.”

Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014. LN

Nomor 3 Tahun 2014. TLN Nomor 5491, Ps. 15 ayat (1)

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Ps. 1 angka 1

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Ps. 1 angka 4

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Ps. 7 ayat (1).

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 32 ayat (1)

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya* No. 34 Tahun 2016, Ps. 2 ayat (1) huruf a dan b

_____, Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, UU No. 20 Tahun 2000, LN No. 130 Tahun 2000, TLN No. 3988, Ps. 7

_____, Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Nomor PM 3 Tahun 1997, Ps. 99 ayat (1) huruf b

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh Subekti, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Ps. 434-435

_____ [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh

R.Subekt dan T.Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2017), Ps. 1868

3. Jurnal.

Maria S.W Sumardjono, “Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA”, *Majalah Mimbar Hukum Universitas Gadjah Mada* No.18/X/93.

Imam Nasima, 2019, *Etika Profesi Hukum di Era Perubahan*, Februari.

4. Internet.

J. Satrio [https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a4c5a257a301/sepakat dan permasalahan--perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak/](https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a4c5a257a301/sepakat-dan-permasalahannya--perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak/)

http://hukumpedia.com/index.php?title=Akibat_hukum. Diakses tanggal 17
Nopember 2018.

Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris, 2000
<http://law.ui.ac.id/v3/perlunya-perlindungan-hukumterhadap-jabatan-notaris>.