

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT  
KETIDAK SESUAIAN ISI SALINAN AKTA MILIK SALAH SATU PIHAK  
DENGAN ISI SALINAN AKTA MILIK PIHAK LAINNYA**

**TESIS**



Disusun Oleh:

**R BRIANDITO CAHYO H.P**

**166010200112002**

**PROGRAM MAGISTERKENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
MALANG**

**2018**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT  
KETIDAK SESUAIAN ISI SALINAN AKTA MILIK SALAH SATU PIHAK  
DENGAN ISI SALINAN AKTA MILIK PIHAK LAINNYA**

**TESIS**



Ditulis Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan Akademik Untuk  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Disusun Oleh:

**R BRIANDITO CAHYO H.P**

**166010200112002**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
MALANG**

**2018**

**RINGKASAN**

Nama : R Briandito Cahyo H.P

Npm : 166010200112002

Judul : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT KETIDAK SESUAIAN ISI SALINAN AKTA MILIK SALAH SATU PIHAK DENGAN ISI SALINAN AKTA MILIK PIHAK LAINNYA**

Tesis ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat akta tersebut, dengan mengacu pada perkara gugatan wanprestasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 766/Pdt.G/2014/PN.Dps., yang dalam persidangannya dimohonkan pembatalan akta, serta diketahui bahwa terdapat isi dalam salinan akta milik salah satu pihak tidak sesuai dengan milik pihak lainnya, sedangkan salinan akta salah satunya tersebut sama isinya dengan minuta aktanya yang disimpan pada notaris. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya suatu kesalahan dalam pembuatan akta atau pelaksanaan jabatan dari seorang notaris. Mengetahui pula sejauh mana perlindungan hukum, keadilan, dan kepastian hukum bagi para pihak dalam hal terjadinya ketidaksesuaian akta yang mereka miliki. Jenis penelitian hukum ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yang bersifat deskriptif analitis. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa seorang pengembal jabatan notaries berperan penting dalam kehidupan masyarakat, kadang kala berada pada posisi riskan akan konflik, notaries dihadapkan ditengah masyarakat yang berselisih atas perjanjian yang mereka buat dalam suatu akta dihadapan notaris. Oleh karenanya, notaries wajib dan dituntut untuk bertindak mandiri, selalu berhati-hati dalam menjalankan jabatannya dan memiliki tingkat kewaspadaan yang tinggi, serta wajib menjaga segala hal yang terkait dengan akta yang dibuatnya. Perjanjian jual beli yang dituangkan dalam suatu akta autentik oleh dan/atau dihadapan notaris, menjadikan suatu perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena selain memiliki kekuatan hukum mengikat, juga memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna. Namun dalam praktek, masih saja ditemukan adanya ketidaksesuaian suatu akta, yaitu salinan akta milik pihak yang satu dengan akta milik pihak lainnya terdapat perbedaan isinya, juga terhadap minuta aktanya yang disimpan oleh notaris. Hal inilah yang menimbulkan masalah tidak terlindunginya para pihak yang membuat akta tersebut.

Kata Kunci :ketidaksesuaian akta, perjanjian pengikatan jualbeli, wanprestasi dalam akta autentik



## SUMMARY

### **Legal Protection for the Disadvantaged Parties due to Irrelevance of Content between a Deed of a Party and that of Another**

**R. Briandito Cahyo HP**

This thesis discusses legal protection for all parties involved in the making of a deed, referring to the case of breach of contract in the Decision of District Court of Denpasar Number 766/Pdt.G/2014/PN.Dps., in which in the court, annulment of deed was proposed, as it was found out that the content of the deed was not relevant to the content of the deed held by another party, while one of the deed had similar content to the minutes of the deed kept by the Notary.

This research is aimed to analyse factors causing mistakes made in the making of the deed or in the execution of the notarial post. Moreover, this research was also aimed to find to what extent the legal protection, justice, and legal protection are given to the parties concerned regarding the irrelevance. This research employed normative-juridical method analysed descriptively. The research result concludes that despite the significance role of a notary, he/she is always in a potential risk and conflict among societies who are in dispute over agreement of the deed made in the presence of a notary. Therefore, notaries are required to act independently and cautiously to act according to their position. They also need to very carefully act according to their tasks and regarding the deeds they issue. Sale and purchase agreement put into an authentic deed by and/or in the presence of a notary also serves as a legal protection for all parties involved in the making, because it will serve as a binding legal protection and absolute proof. However, in its practice, there are still several cases in which the contents among deeds are different. This situation sparks an issue leading to the absence of legal protection for the parties concerned.

**Keywords:** *irrelevant deed, sale and purchase agreement, breach of contract, authentic deed.*

## KATA PENGANTAR

Segala Puji ke hadirat Allah SWT atas Rahmat, Nikmat dan Taufiknya, sehingga dapat diselesaikannya tesis yang berjudul "**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT KETIDAK SESUAIAN ISI SALINAN AKTA MILIK SALAH SATU PIHAK DENGAN ISI SALINAN AKTA MILIK PIHAK LAINNYA**".

Tesis ini diajukan sebagai bagian dari tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan di Universitas Brawijaya. Oleh karena itu, tidaklah berlebihan jika pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. **Dr. Rachmad Syafa'at, S.H. M.Si.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
2. **Dr. Imam Koeswahyono, S.H., MHum,** selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
3. **Prof. Dr. Suhariningsih Sihabudin, S.H., S.U** selaku Dosen Pembimbing Utama, Trimakasih atas masukan, Kritikan, kesabaran, dan kesedian waktunya menyediakan waktu di tengah padatnya kegiatan beliau selama proses penyusunan Tesis ini.
4. **Dr. Tunggal Anshari SN, S.H., M.H,** tenaga dan ide yang telah diberikan kepada penulis dalam memberikan bimbingan, arahan, petunjuk, bantuan, semangat, nasihat dengan penuh kesabaran di tengah padatnya kegiatan mengajar beliau.
5. **Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum** dan **Fathul Laila, S.H., LL.M., M.Kn** selaku Tim Penguji tesis yang telah membantu dan memberikan banyak masukan dalam penulisan tesis ini.

6. Semua Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberikan banyak sekali pengetahuan, ilmu, wawasan dan pengalamannya sehingga penulis dapat memperbanyak ilmunya, dan semoga berguna dan bermanfaat bagi orang lain.
7. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang selama ini banyak membantu penulis dalam bidang administrasi serta membantu penulis selama proses belajar mengajar di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
8. Untuk Keluarga tercinta Ayahanda Drs. R.P.H Noegroho, MBA Dan Ibunda drg. Ninin Setianingsih, M.M, Serta Kakak dr. Anindito Satrio Nugroho, Sp.OT, Dan RR.Putri Hanintyo Kusumawardhani, S.H.
9. Sahabat, Teman, Kawan dan saudara dalam kehidupan selama di kampus, Asa Azuma Alba, S.H, FX. Getar Danu, S.H, M.H, Ramos Tinodo Simanjuntak,S.H terimakasih telah melengkapi hidup penulis dalam kehidupan persaudaraan dan perjuangan bersama dalam menyelesaikan Studi Magister Kenotariatan.
10. Pihak – Pihak lain yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah berjasa dalam penyusunan tesis ini.

Malang, 31 Agustus 2018  
Penulis

**R. Briandito Cahyo H.P**  
**NIM :166010200112002**

**DAFTAR ISI**

Halaman Sampul	i
Halaman Judul	ii
Halaman Pernyataan Orisinalitas	iii
Lembar Persetujuan Penulisan Tesis	iv
Halaman Pengesahan	v
Kata Pengantar	vi
Ringkasan	vii
Summary	viii
Daftar Isi	ix
<b>BAB I                   PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	14
1.3. Tujuan Penulisan	14
1.4. Manfaat Penelitian	15
1. Manfaat Teoritis	15
2. Manfaat Praktis	15
1.5. Kerangka Teoritik	16
1.5.1. Teori Kepastian Hukum	16
1.5.2. Teori Kewenangan	17
1.5.3. Teori Perlindungan Hukum	18
1.6. Metode Penelitian	20
1.6.1. Metode Pendekatan	21

1.6.2. Spesifikasi Penelitian	22
1.6.3. Tahap Penulisan dan Bahan Penulisan	24
1.6.4. Teknik Pengumpulan Data	24
1.6.5. Metode Analisis Data	26
1.6.6. Desain Penelitian	28
1.6.7. Sistematika Penulisan	29

## BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Teoritis Perjanjian	30
2.1.1. Perjanjian pada umumnya	30
2.1.2. Syarat Sah Perjanjian	33
2.1.3. Asas-Asas dalam Perjanjian	34
A. Asas Konsensualisme ( <i>Consensus</i> )	34
B. Asas Kebebasan Berkontrak ( <i>Freedom of Contract</i> )	35
C. Asas Kepastian Hukum ( <i>Pacta Sunt Servanda</i> )	36
D. Asas Itikad Baik ( <i>Good Faith</i> )	37
2.1.4. Unsur-Unsur Pada Perjanjian	37
A. Essentialia	37
B. Naturalia	38
C. Accidentalialia	38
2.1.5. Jenis-Jenis Perjanjian	38
2.1.6. Wanprestasi	40
2.2. Perjanjian Jual Beli	42
2.2.1. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli	42
2.2.2. Kewajiban-Kewajiban Penjual dan Pembeli	44
2.2.3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	47
2.3. Notaris Sebagai Pejabat Umum	49
2.3.1. Pelaksanaan Jabatan Notaris	49

2.3.2.	Kode Etik Bagi Notaris	50
2.3.3.	Tugas dan Kewenangan Notaris	54
2.3.4.	Kewajiban dan Larangan Notaris	56
2.3.5.	Tanggung Jawab Notaris dalam Pelaksanaan Jabatannya	59
2.4.	Tinjauan Umum Tentang Akta	60
2.4.1.	Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Notaris	64
2.4.2.	Bentuk-Bentuk Akta Notaris	65
2.4.3.	Pembatalan dan Kebatalan Akta Notaris	66
2.5.	Tinjauan Umum Tentang Putusan	69
<b>BAB III HASIL DAN ANALISIS</b>		
3.1.	Akibat yang ditimbulkan dari adanya ketidak sesuaian isi salinan akta milik Salah satu pihak dengan pihak lainnya.	71
3.2.	Perlindungan hokum bagi para pihak yang merasa dirugikan akibat Adanya ketidak sesuaian isi salinan akta milik para pihak.	82
<b>BAB IV PENUTUP</b>		
4.1.	Kesimpulan	86
4.2.	Saran	88
	Daftar Pustaka	90

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 LATAR BELAKANG

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Syarat-syarat sah perjanjian tidak terlepas dan wajib memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam Perjanjian terdapat banyak asas-asas perjanjian, antara lain asas konsensualisme (*consensus*) dalam perjanjian yang artinya kesepakatan, bahwa diantara para pihak tercapai suatu persesuaian kehendak diantara mereka, dimana tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan atau pernyataan<sup>1</sup>.

Ada berbagai bentuk perjanjian, salah satunya dalam perbuatan hukum jual beli, terdapat perjanjian jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut<sup>2</sup>. Pernyataan timbal balik dari para pihak tersebut merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara mereka. Umumnya dalam jual beli, para

<sup>1</sup>R Subketi, *Aneka Perjanjian*, Cet 11, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 3.

<sup>2</sup>*Ibid.*, hlm. 1.

pihak membuat suatu perjanjian pendahuluan yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”). PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli sebagai pengikatan awal sebagai perjanjian pendahuluan. PPJB dapat dilakukan dihadapan atau oleh notaris, notaris masih berwenang membuat akta PPJB walaupun berhubungan dengan jual beli tanah dan bangunan, karena yang dibuatnya masih pengikatannya saja belum dilakukan peralihannya. Biasanya PPJB dibuat oleh para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang belum dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum akhirnya dapat melakukan Akta Jual Beli (“AJB”) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang merupakan bukti pengalihan hak atas suatu objek yang diperjanjian dari penjual kepada pembeli.

Para pihak membuat suatu kesepakatan mengenai jual beli yang akan mereka lakukan, yang kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis dengan harapan akan memberikan suatu kepastian hukum, dimana perjanjian tertulis tersebut memuat persetujuan para pihak yang dilengkapi dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat, serta berfungsi sebagai alat bukti. Alat bukti tertulis ada 2 (dua) macam, yaitu perjanjian yang dibuat dibawah tangan dan perjanjian yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang (akta autentik). PPJB juga dapat dibuat dalam suatu akta autentik maupun dibuat dibawah tangan.

Perjanjian yang dibuat dalam surat atau akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat umum yang berwenang. Sedangkan suatu akta autentik

adalah yang bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Dapat terlihat bahwa adanya penunjukan terhadap seorang pejabat umum, tetapi tidak menyebutkan secara spesifik mengenai pejabat umum itu sendiri, maka saat itu dibuatlah Peraturan Jabatan Notaris (“PJN”) yang kini telah diganti pengaturannya dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang selanjutnya dilakukan perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UUJN”), sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 1868 KUH Perdata, dimana menjelaskan bahwa Notaris lah yang dimaksud sebagai pejabat umum<sup>3</sup>.

Notaris merupakan suatu jabatan terhormat yang diberikan oleh Negara secara atributif melalui Undang-Undang kepada seseorang yang dipercayainya. Pengangkatannya dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI (Menkumham), berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)<sup>4</sup>. Dengan diangkatnya seorang notaris oleh Menteri, seorang notaris dapat menjalankan jabatan dan tugasnya secara independen dan bertindak netral.

Notaris adalah pejabat umum, yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN. Tugas dan kewenangan notaris sangat penting untuk diuraikan demi memberikan ketegasan pada pelaksanaan tugas notaris dalam

<sup>3</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 51.

<sup>4</sup> Undang –Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 03, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

praktek dengan berdasarkan pada wewenang yang diberikan UUJN. Serta mengetahui sejauh mana kewenangan yang dimiliki oleh notaris sehingga dalam melaksanakan jabatannya, notaris tidak melampaui batas-batas kewenangannya yang berakibat terjadinya pelanggaran hukum.

Sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Dalam hal ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tidak dipenuhi maka akta tersebut hanya berkedudukan sebagai akta di bawah tangan sepanjang akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Sebagaimana ketentuan Pasal 1869 KUH Perdata, yang mengatur mengenai apabila pejabat umum yang membuat akta autentik ternyata adalah orang yang tidak berwenang atau tidak cakap dan terdapat cacat dalam bentuk aktanya, maka akta tersebut menjadi hanya mempunyai kekuatan akta di bawah tangan jika diakui dan ditandatangani oleh para pihak, sehingga akta tersebut akan hilang otensitasnya dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Apabila terjadi hal tersebut maka akan timbul kerugian bagi para pihak yang membuatnya dan mereka dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada pihak notaris.

Para pihak membuat suatu akta adalah adanya suatu kesepakatan dan perjanjian yang akan dibuat oleh kedua belah pihak yang ingin dituangkan dalam suatu akta autentik agar memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna, namun akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna pun dapat juga dibatalkan di pengadilan. Dasar dari isi akta adalah

suatu perjanjian atau suatu hal yang diperjanjikan oleh para pihak. Proses di dalam pengadilan, hakim memiliki kewenangan untuk menafsirkan suatu perjanjian. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menentukan arti pernyataan kehendak yang dilakukan para pihak yang menimbulkan akibat hukum<sup>5</sup>. Telah bertahun-tahun menjadi yurisprudensi bahwa penafsiran perjanjian adalah tugas utama dari hakim dengan menilai fakta-fakta yang ada. Ketentuan Pasal 1343 KUH Perdata menyatakan hakim akan mendahulukan maksud tujuan para pihak ketimbang memegang teguh kata-kata suatu perjanjian, jika kata-kata pun tidak jelas, hakim juga tetap harus menentukan dari kata-kata yang tidak jelas apa yang dimaksudkan oleh para pihak. Apabila hakim telah dapat menentukan isi perjanjian dengan menelusuri maksud tujuan para pihak, ia bebas untuk dasar isyarat yang mana penafsiran hendak diberikan<sup>6</sup>.

Sebagaimana kasus yang akan penulis angkat dalam penulisan ini dalam perkara pada **Putusan PN Denpasar No 766/Pdt.G/2014/PN.Dps.**, yang duduk perkaranya adalah adanya suatu kesepakatan akan jual beli atas sebidang tanah yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. Objek jual beli tersebut adalah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 831/Desa Kuta, seluas 7520 meter persegi sebagaimana peta bidang tanah nomor 1398/2008 Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 0091, terletak di desa seminyak, kecamatan kuta, kabupaten Badung, Bali, dengan harga jual beli total sejumlah Rp.40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) (selanjutnya disebut "**Objek Jual Beli**"). Oleh karena sebab itu, mereka

<sup>5</sup> Herlien Budiono (3), *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan Buku Kedua*, Cet.2, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), hlm.142.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm.146.

sepakat untuk menuangkan kesepakatan jual beli tersebut dalam suatu Akta Perjanjian Nomor 15, tertanggal 25 Juli 2011 dibuat oleh dan dihadapan Notaris (selanjutnya disebut “Akta Perjanjian”), yang isinya mengenai perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan objek tanah dan bangunan yang pelaksanaan pembayarannya disepakati dilakukan oleh pembeli secara mengangsur dengan termin pembayaran yang telah disepakati oleh para pihak.

Pembayaran atas objek jual beli tersebut telah mulai dilakukan oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual dari sebelum dibuatnya Akta Perjanjian, terhitung sampai dengan bulan April 2011 telah dilakukan pembayaran atas objek jual beli tersebut oleh Pihak Pembeli sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Setelah dibuatnya Akta Perjanjian tersebut, dalam Akta Perjanjian tersebut dicantumkan termin-termin pembayaran yang dirincikan pada pasal 3 Akta Perjanjian, sebagai berikut:

- 3.1. Pada akhir bulan Mei 2012, akan dibayar senilai Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);
- 3.2. Pada akhir bulan Mei 2013, akan dibayar senilai Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah);
- 3.3. Pada akhir bulan Mei 2014, akan dibayar senilai Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah);
- 3.4. Pada akhir bulan Mei 2015, akan dibayar senilai Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah).

Pembayaran tersebut dilakukan dengan cara transfer ke rekening atas nama Pihak Penjual.

Bahwa menurut Pihak Penjual, terdapat klausul dalam Akta Perjanjian pada Pasal 2 yang menyatakan “Apabila Pihak Pembeli tidak dapat membayar kewajibannya sesuai tanggal yang telah ditentukan, akan dikenakan denda sebanyak 1% (satu persen) perbulan dari uang yang harus dibayar, apabila dalam jangka waktu 3 bulan Pembeli terlambat membayar sesuai waktu yang ditentukan, maka uang yang telah dibayarkan menjadi hangus dan selanjutnya Perjanjian menjadi batal demi hukum”.

Dalam Akta Perjanjian terdapat klausul yaitu pembeli harus membayarkan cicilannya sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) pada akhir bulan Mei 2014. Menurut keterangan Pihak Penjual, setelah terjadi keterlambatan pembayaran beberapa bulan tersebut, kemudian pada tanggal 10 September 2014 penjual mengirimkan surat perihal permintaan pembatalan Akta Perjanjian No 15 tertanggal 25 Juli 2011 tersebut kepada Pembeli dengan tembusan kepada Notaris yang membuat Akta Perjanjian mereka, yang pada pokoknya berisikan teguran kepada Pihak Pembeli untuk melaksanakan kewajibannya karena akan berakibat batalnya Akta Perjanjian tersebut. Dalam hal ini, Pihak Penjual mengatakan tidak ada tanggapan dan itikad baik dari Pihak Pembeli atas surat yang ia kirimkan tersebut. Namun terdapat surat balasan atau tanggapan dari Pihak Notaris pada tanggal 13 September 2014 kepada Pihak Penjual yang pada pokoknya menyangkal klausul yang terdapat dalam Pasal 2 Akta Perjanjian yang dibuatnya tersebut, mengenai “Apabila dalam jangka waktu 3 bulan Pembeli terlambat membayar sesuai waktu yang

ditentukan, maka uang yang telah dibayarkan menjadi hangus dan selanjutnya Perjanjian menjadi batal demi hukum”, karena Notaris tersebut mengatakan bahwa klausul tersebut tidak terdapat dalam Minuta Akta yang dibuatnya. Pihak Penjual tidak terima dengan tanggapan dari Notaris dan merasa tanggapan tersebut tidak masuk akal dan menunjukkan ketidak profesionalan dari Notaris.

Diketahui bahwa adanya ketidak sesuaian salinan akta milik pihak penjual dengan minuta akta yang disimpan oleh notaris, sedangkan Salinan akta milik pembeli sama atau sesuai dengan minuta akta tersebut. Ketidak sesuaian tersebut adalah adanya klausul yang hilang pada Pasal 2 Akta Perjanjian tersebut, yaitu klausul :

“Apabila dalam jangka waktu 3 bulan Pembeli terlambat membayar sesuai waktu yang ditentukan, maka uang yang telah dibayarkan menjadi hangus dan selanjutnya Perjanjian menjadi batal demi hukum.”

Klausul tersebut terdapat pada Salinan akta milik pihak penjual namun hilang atau tidak terdapat pada Salinan akta milik pembeli maupun pada minuta akta yang disimpan oleh notaris.

Pihak Penjual merasa tidak terima dan merasa dirugikan akan hal-hal tersebut sehingga kemudian menggugat Pihak Pembeli selaku Tergugat dan Notaris yang membuat Akta Perjanjian tersebut selaku Turut Tergugat, yang kemudian melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan pada tanggal 15 Oktober 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar

dengan Nomor perkara 766/Pdt.G/2014/PN Dps (selanjutnya disebut **“Putusan PN”**).

Pihak Penjual (selanjutnya disebut **“Penggugat”**) menyatakan Pihak Pembeli (selanjutnya disebut **“Tergugat”**) telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi karena tidak melaksanakan kesepakatan yang dibuat diantara mereka sebagaimana Akta Perjanjian yang dibuat oleh Pihak Notaris (selanjutnya disebut **“Turut Tergugat”**). Pada pokoknya Penggugat memohonkan kepada majelis hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan Akta Perjanjian tersebut batal demi hukum. Memohonkan pula kepada majelis hakim untuk menghukum Tergugat untuk menyerahkan Objek Jual Beli yang menjadi Objek Sengketa kepada Penggugat dengan kondisi baik dan menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat, serta menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini.

Terkait dengan adanya ketidak sesuaian salinan akta milik pihak penjual dengan minuta akta yang disimpan oleh notaris, sedangkan Salinan akta milik pembeli sama atau sesuai dengan minuta akta tersebut, faktor-faktor penyebab apa yang menyebabkan adanya perbedaan Salinan akta milik penjual tersebut tidak ditemukan dalam persidangan. Hanya saja menurut Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri, bahwa apabila terdapat perbedaan antara Salinan akta dengan minuta akta, maka yang dipergunakan atau diakui adalah minuta aktanya.

Berdasarkan segala pertimbangan hakim dalam Putusan PN tersebut baik dalam eksepsi, konvensi, dan rekonsensi, majelis hakim memberikan amar atau hasil putusan, yaitu:

Dalam Eksepsi :

Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat ditolak untuk seluruhnya.

Dalam Konvensi :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Rekonsensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi / Tergugat Dalam Konvensi (Pihak Penjual) untuk seluruhnya
2. Menyatakan Akta Perjanjian tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat
3. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonsensi (Pihak Pembeli) adalah Pembeli yang beritikad baik
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonsensi (Pihak Penjual) untuk melanjutkan kesepakatan dari Akta Perjanjian yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (Notaris).
5. Menghukum Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Konvensi (Pihak Pembeli) untuk membayar kekurangan pembayaran dan ditambah denda 1% perbulan terhitung sejak keterlambatan bulan Mei 2014 sampai dengan pelunasan.

6. Menghukum Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi (Pihak Pembeli) untuk membayar lunas tanah Objek Sengketa tentang sisa yang belum dibayar tersebut sebesar Rp.18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) ditambah denda sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan a quo dijatuhkan, dan apabila Penggugat Dalam Konvensi (Pihak Penjual) tidak bersedia menerima uang pembayaran tersebut, maka untuk menghindari denda dan bunga berjalan, dapat dilakukan penitipan melalui konsinyasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar.

7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi (Pihak Penjual) untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi (Pihak Penjual) untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.401.000,- (empat ratus satu ribu rupiah).

Tidak puas dengan hasil putusan pengadilan negeri, kemudian pihak penjual melalui kuasa hukumnya mengajukan kembali upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Denpasar. Namun hasil Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 182/PDT/2015/PT DPS (“**Putusan Banding**”) menyatakan dalam amarnya bahwa “Menguatkan Putusan PN Denpasar Nomor 766/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 21 April 2015 yang dimohonkan banding tersebut”.

Kewajiban notaris sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf (d) UUJN yaitu notaris wajib mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta. Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya”. Sedangkan Minuta akta adalah adalah asli akta yang disimpan dan merupakan bagian dalam protokol notaris dan dari minuta akta yang disimpan ini notaris berwenang mengeluarkan salinan, kutipan, dan grosse akta.

Notaris memiliki tugas yang mulia antara lain notaris diharapkan masyarakat dengan adanya akta yang dibuat oleh notaris sehingga segala kesepakatan dan perjanjian yang dibuat oleh masyarakat dapat memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna sehingga dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta tersebut. Namun walaupun undang-undang menyatakan bahwa pembuktian yang sempurna bagi akta autentik yang dibuat oleh notaris, dalam praktek peradilan masih ditemukan adanya pembatalan akta notaris.

Oleh karenanya, ketika terjadi hal yang demikian dimana terdapat ketidaksesuaian isi antara salinan akta milik pihak penjual tersebut dengan minuta akta yang disimpan oleh notaris, menjadi suatu hal yang perlu dianalisis terlebih dahulu, bagaimana mungkin dalam salinan akta terdapat pasal 2 yang isinya tidak sama dengan yang ada pada minuta aktanya. Apabila dilakukan renvoi pada bagian atau klausul dalam pasal 2 tersebut, hendaknya renvoi itu terdapat nyata coretan dalam minuta akta sehingga pada saat dikeluarkannya

salinan akta oleh notaris kepada para pihaknya, telah hilang bagian yang dilakukan renvoi, sehingga isi minuta akta sama dengan isi salinan akta.

Apakah memang ketidak sesuaian tersebut disebabkan karena kesalahan dan kelalaian notaris dalam mengeluarkan salinan aktanya, atau karena kesalahan dan kelalaian karyawan-karyawannya, atautkah memang notaris turut serta melakukan, membantu melakukan, memberi anjuran kepada pihak yang satu agar salinan aktanya dibedakan dengan pihak yang lain sehingga timbulah suatu tindak pidana. Hal-hal tersebut menjadi suatu tanggung jawab besar bagi pengemban jabatan notaris, sehingga agar tidak terjadi demikian notaris wajib memiliki sikap kehati-hatian dan kewaspadaan yang tinggi dalam melaksanakan jabatannya.

Berdasarkan segala hal yang telah dikemukakan diatas, penulis tertarik untuk membahas lebih dalam mengenai kekuatan hukum mengikat dan kekuatan hukum pembuktian suatu akta yang dibuat oleh Notaris (akta autentik) dalam hal terdapatnya ketidak sesuaian salinan akta milik pihak yang satu dengan pihak lainnya sehingga tidak sesuai pula dengan minuta akta nya, sejauh mana hal tersebut dapat merugikan para pihak yang membuatnya tersebut. Terkait pula dengan akibat yang timbul terhadap adanya ketidak sesuaian salinan akta tersebut terhadap perbuatan hukum didalam akta tersebut yang dilakukan oleh para pihak yang membuatnya. Lebih khusus lagi pembahasan dalam penulisan ini akan dilakukan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemenuhan hak-hak para pihak terhadap adanya ketidak sesuaian salinan akta milik pihak satu dengan pihak lainnya serta dengan Minuta aktanya tersebut.

Oleh karena hal-hal tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk membahas dan menganalisis penulisan tesis ini dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT KETIDAK SESUAIAN ISI SALINAN AKTA MILIK SALAH SATU PIHAK DENGAN ISI SALINAN AKTA MILIK PIHAK LAINNYA”**.

## **1.2.RUMUSAN MASALAH**

Sebagaimana telah diuraikan dalam latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya ketidak sesuaian salinan akta milik salah satu pihak dengan akta yang disimpan oleh Notaris?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang merasa dirugikan akibat adanya ketidak sesuaian salinan akta milik pihak satu dengan pihak lainnya yang di buat oleh Notaris?

## **1.3.TUJUAN PENULISAN**

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis dan menemukan kejelasan akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya ketidak sesuaian pada badan akta dalam salinan akta milik salah satu pihak dengan salinan akta pihak lainnya dan dengan akta yang disimpan oleh Notaris. Serta menganalisis dan menemukan wujud atau bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta terhadap adanya ketidak sesuaian salinan akta salah satu pihak dengan

akta yang disimpan oleh Notaris sebagai wujud tanggung jawab Notaris dalam pelaksanaan jabatannya.

#### 1.4. MANFAAT PENULISAN

Dalam melakukan penelitian ini, penulis berharap dapat memberikan beberapa manfaat, baik secara teoritis maupun praktis.

##### 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau masukan bagi perkembangan hukum perdata di bidang kenotariatan khususnya yang dituangkan dalam Akta Notaris, bagi masyarakat, akademisi, para pengemban profesi notaris agar mengetahui terkait dengan perjanjian jual beli dalam lapangan hukum perdata dan kenotariatan.

##### 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi akademisi dan mahasiswa hukum secara khusus dalam penyajian informasi untuk mengadakan penelitian serupa bahkan lebih mendalam. Serta diharapkan dapat memberikan penalaran kepada masyarakat agar lebih dapat memahami mengenai suatu akta notaris secara umum dan khusus pada saat mereka membuat suatu kesepakatan dan perjanjian.

## 1.5 KERANGKA TEORITIK

### 1.5.1 Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch yaitu bahwa "sesuatu yang dibuat pasti memiliki cita atau tujuan"<sup>7</sup>. Jadi, hukum dibuat pun ada tujuannya, tujuannya ini merupakan suatu nilai yang ingin diwujudkan manusia, tujuan hukum yang utama ada tiga, yaitu: Keadilan Untuk Keseimbangan, Kepastian Untuk ketetapan, Kemanfaatan untuk kebahagiaan. Pemikiran para pakar hukum, bahwa wujud 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, serta mengakibatkan bahwa tugas hukum umum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia). Hal ini dilakukan agar terciptanya suasana yang aman dan tenang dalam masyarakat luas dan ditegakkannya serta dilaksanakan dengan tegas.

<sup>7</sup> Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi kritis terhadap hukum*, (PT. Raja Garfindo Persada, Jakarta, 2011), hlm. 123.

### 1.5.2 Teori Kewenangan

Teori Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah *bevoegdheid*.

Istilah *bevoegdheid* digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Habib Adjie menerangkan istilah kewenangan atau wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.<sup>8</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut peneliti melihat bahwa di dalam kewenangan terdapat apa yang disebut “kekuasaan formal”, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Diantara istilah kewenangan dan wewenang terdapat perbedaan pengertian, yaitu kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan. Wewenang (*authority*) adalah hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi.

Kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yaitu meliputi kewenangan atribusi (atributif), delegasi, dan mandat.

Dalam hal ini, Notaris memiliki kewenangan yang diberikan oleh undang-undang yaitu kewenangan atributif.

<sup>8</sup> Habib Adjie, *Op.cit.*, hlm. 77.

### 1.5.3 Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum sebagai gagasan paradigma universal selalu menjadi masalah aktual yang tidak terpisahkan dari hak asasi manusia sepanjang berlangsungnya kehidupan umat manusia. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan hukum ialah, harus memberikan pengayomaan kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati, semua hak– hak yang diberikan oleh hukum<sup>9</sup>.

Pada dasarnya usaha untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, dalam kegunaan hukum serta keadilan hukum meskipun pada umumnya dalam praktek hukum ketiga hal tersebut tidak dapat berjalan beriringan yang akan merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Disamping itu berguna pula untuk mendapatkan keadilan serta akan menjadi sarana untuk meewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat, Perlindungan, keadilanm dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban.

Teori perlindungan hukum yang terkait dengan penulisan ini ialah untuk dapat memberikan perlindungan secara hukum terhadap para pihak dalam jual beli. Perlindungan hukum bagi pihak penjual selaku

<sup>9</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum, Bandung*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm.53

pemilik objek jual beli dan juga kepada pihak pembeli selaku orang yang bermaksud mengalihkan objek milik penjual dengan cara membayarkan sejumlah uang yang telah disepakati untuk pada akhirnya menjadi milik pihak pembeli. Jual beli memiliki unsur utama harga dan barang, terang dan tunai. Ketika harga yang telah disepakati dan barang yang menjadi objek jual beli telah terpenuhi, maka berlaku dan sah lah jual beli tersebut. Pembeli yang telah membayarkan sejumlah uang guna pembayaran suatu objek jual beli dengan cara termin pembayaran kepada penjual, umumnya untuk melindungi hak para pihaknya tersebut membuat suatu perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian pengikatan jual beli. Karena suatu dan lain sebab sehingga belum dapat dilakukannya suatu Akta Jual Beli, maka untuk melindunginya para pihak membuat perjanjian pendahuluan tersebut, yang dalam hal ini , karena sejumlah uang belum lunas dibayarkan maka menjadi alasan para pihak membuat suatu perjanjian pendahuluan tersebut.

Perlindungan hukum dalam suatu perjanjian jual beli haruslah dinyatakan dengan tegas dalam klausul-klausul dalam perjanjian tersebut, yaitu kesepakatan harga, objek yang riil serta sah benar milik penjualnya tersebut selaku pemilik objek, hak dan kewajiban, sanksi jika perlu, dan lain sebagainya. Bahkan diperkenankan untuk memasukkan klausul kuasa jual guna melindungi kepentingan pembeli setelah pembayaran telah dibayarkan lunas.

## 1.6 METODE PENULISAN

Penelitian adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu; sistematis adalah berdasarkan suatu sistem; sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan suatu kerangka tertentu. Sedangkan Penelitian hukum adalah suatu penelitian yang mempunyai objek hukum, baik hukum sebagai suatu ilmu atau aturan-aturan yang sifatnya dogmatis maupun hukum yang berkaitan dengan perilaku dan kehidupan masyarakat. Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi<sup>10</sup>.

Metode adalah suatu cara yang teratur dan terpikir baik-baik untuk mencapai suatu tujuan tertentu<sup>11</sup>. Penelitian merupakan sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan, maka metodologi penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Setiap ilmu pengetahuan mempunyai identitas masing-masing, sehingga pasti akan ada berbagai perbedaan. Misalnya metodologi yang lazim dipergunakan dalam hukum tidak dapat dipaksakan untuk dapat diterapkan dalam penelitian ilmu pengetahuan lain. Atas dasar hal-hal tersebut di atas, metodologi penelitian hukum mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.35.

<sup>11</sup> Salim HS, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 8.

### 1.6.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode penelitian menggunakan jenis penelitian hukum dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang menggunakan cara berpikir deduktif dan berdasarkan kepada kebenaran koheren dalam menemukan kebenaran. Kebenaran tersebut dalam suatu penelitian sudah dapat dinyatakan *reliable* tanpa harus melalui proses pengujian atau verifikasi. Pada penelitian yuridis normatif sepenuhnya mempergunakan data sekunder<sup>12</sup>. Menurut pendapat dari MuktiFajar ND dan Yulianto Ahmad yang dikutip oleh Salim HS dan Erlies Septianan Nurbani dalam bukunya, penelitian yuridis normatif adalah “Pengertian hukum yang menekankan hukum sebagai suatu sistem norma. Sistem norma yang dimaksud ialah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang – undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran)”<sup>13</sup> dengan pendekatan yang dilakukan ini adalah pendekatan perundang – undangan. Pada penelitian hukum normatif bahan pustaka merupakan bahan dasar yang digolongkan sebagai data sekunder yang ada dalam setiap keadaan siap terbit, bentuk dan isinya telah disusun peneliti-peneliti terdahulu dan dapat diperoleh tanpa terikat waktu dan tempat<sup>14</sup>, yaitu berdasarkan perundang-undangan dan kasus.

<sup>12</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, dikutip dari H.L. Manheim, *Sociological Research :Philophy and Methods* (Homewood, Illinois: The Dorsey Press,1986), (Jakarta: UI Press, 1986), hlm.53.

<sup>13</sup>Salim HHS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, (Depok: Rajagrafindo Persada, 2013), hlm. 13.

<sup>14</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), Hlm: 10

### 1.6.2 Pendekatan Penelitian

Terdapat beberapa metode pendekatan dalam penelitian hukum yaitu pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, pendekatan historis, pendekatan komparatif, dan pendekatan konseptual yang akan dibahas. Dapat dijabarkan sebagai berikut<sup>15</sup>:

#### a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan ini dilakukan dengan cara melihat segala undang-undang dan regulasi terkait isu hukum yang sedang diteliti.

Pendekatan ini peneliti dapat melihat konsistensi antara regulasi satu dengan yang lainnya. Metode pendekatan Perundang-undangan peneliti dapat melihat dasar filosofi atau dasar pemikiran mengapa peraturan tersebut di keluarkan.

#### b. Pendekatan Kasus

Dalam pendekatan ini yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. *Ratio decidendi* atau *reasoning* merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum.

#### c. Pendekatan Historis

Pendekatan historis dilakukan dengan menelaah latar belakang apa yang dipelajari dan perkembangan isu hukum yang dihadapi.

Penelitian ini dalam rangka pelacakan sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu. Disisi lain peneliti juga harus bisa mencari dasar

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Loc.Cit.*, hlm. 141.

filosofi dinamika hukum dari waktu ke waktu. Sebagai contoh penelitian terhadap UUD 1945 sebelum dan sesudah amandemen.

d. Pendekatan Perbandingan

Pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan suatu peraturan yang sama di antara Negara satu dengan Negara lainnya, dan juga putusan untuk kasus yang sama di antara Negara satu dengan Negara lainnya. Kegunaan dari pendekatan ini adalah untuk melihat perbedaan dan persamaan di antara undang-undang maupun putusan tersebut.

e. Pendekatan Konseptual

Mengkaji pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum seorang peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Pandangan akan doktrin tersebut dapat digunakan sebagai dasar bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua metode pendekatan yaitu **metode pendekatan berdasarkanperundang-undangan dan kasus**. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan mengkaji seluruh perundang-undangan terkait dengan permasalahan hukum dalam penulisan tesis ini. Pendekatan kasus yang dilakukan oleh penulis

adalah dengan cara melakukan kajian terhadap kasus yang menjadi topik bahasan yang terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor:766/Pdt.G/2014/PN.Dps. dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 182/PDT/2015/PT DPS.

### 1.6.3 Spesifikasi Penelitian

Tipe penelitian dapat dilihat dari berbagai sudut, ditinjau dari sudut sifatnya termasuk penelitian **deskriptif analitis** yaitu bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala, dan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya. Apabila dipandang dari sudut penerapannya termasuk kedalam penelitian berfokus masalah yaitu suatu penelitian yang menghubungkan penelitian murni dengan penelitian terapan, dalam penelitian ini permasalahan yang diteliti didasarkan pada Putusan Pengadilan dan teori atau kaitannya antara teori dengan praktek, penelitian ini disebut juga dengan *problem focused research*.<sup>16</sup>

### 1.6.4 Sumber Bahan Hukum dan Objek Penelitian

Tahapan-tahapan atau perolehan bahan penelitian dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan. Penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian terhadap data sekunder. Penelitian ini dilakukan dalam upaya mencari data pada masalah-masalah yang akan diteliti.

<sup>16</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm.3-5.

Penulis dalam penelitian ini menggunakan 3 (tiga) bahan hukum, yang dapat dijabarkan sebagai berikut<sup>17</sup>:

A. **Bahan hukum primer**, merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan atau putusan-putusan hakim<sup>18</sup>. Data yang diperoleh langsung dari masyarakat, bahan yang sifatnya mengikat masalah-masalah yang diteliti.

Bahan primer yang penulis pakai dalam penulisan hukum ini berupa, antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pada pasal terkait perlindungan hukum bagi hak asasi manusia, hak memperoleh keadilan pada Pasal 17 dan Pasal 18;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal-pasal terkait perjanjian, antara lain Pasal 1320, Pasal 1313, Pasal 1338, dan seterusnya;
- 3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 03, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491. Pada penulisan ini relevan dengan Pasal 1, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 51, dan seterusnya;

<sup>17</sup>*Ibid.*, hlm. 6.

<sup>18</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm.141.

- 4) Kode Etik Notaris;
- 5) Putusan Pengadilan Negeri : Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor:766/Pdt.G/2014/PN.Dps.
- 6) Putusan Pengadilan Tinggi : Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 182/PDT/2015/PT DPS.

**B. Bahan hukum sekunder**, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang berupa buku-buku, tulisan-tulisan, literatur-literatur yang berkaitan dengan perjanjian dan kenotariatan, serta dokumen-dokumen mengenai perjanjian dan kenotariatan serta dokumen yang lain yang berkaitan dengan objek penulisan tesis ini.

**C. Bahan hukum tersier**, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus hukum, majalah, media masa atau internet, tautan atau website yang relevan dan reliabel. Namun yang digunakan penulis dalam penelitian ini hanya dengan website yang relevan.

#### 1.6.5 Metode Analisis Data

Analisis data diartikan sebagai proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Analisis data dapat di golongan menjadi dua macam, yang meliputi<sup>19</sup> analisis kuantitatif dan analisis kualitatif.

<sup>19</sup>Salim HS, *Op. Cit.*, hal. 19.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara normatif kualitatif. Normatif didasarkan pada asas-asas hukum serta norma-norma hukum yang bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif. Norma yang dianalisis adalah aturan hukum terkait dengan hukum perdata, perjanjian, dan kenotariatan. Data kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu diawali dengan mengelompokkan data dan informasi yang sama menurut sub aspek dan selanjutnya melakukan interpretasi untuk memberi makna terhadap tiap sub aspek dan hubungannya satu sama lain.<sup>20</sup> Dalam hal ini, penulis analisis dilakukan pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 766/Pdt.G/2014/PN.Dps dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 182/Pdt/2015/PT Dps.

<sup>20</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009), hlm. 174.

1.6.6 DESAIN PENELITIAN



**Latar Belakang**

**Rumusan Masalah**

**Kajian Pustaka**

**Kerangka Teoritik**

**Metode Penelitian**

Adanya suatu kesepakatan akan jual beli atas sebidang tanah yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. Oleh karena sebab itu, mereka sepakat untuk menuangkan kesepakatan jual beli tersebut dalam suatu Akta Perjanjian dibuat oleh dan dihadapan Notaris, yang isinya mengenai perjanjian pendahuluan PPJB yang pelaksanaan pembayarannya disepakati dilakukan secara mengangsur dengan termin pembayaran yang telah disepakati oleh para pihak. Bahwa menurut Pihak Penjual, terdapat klausul dalam Akta Perjanjian pada Pasal 2 yang menyatakan “Apabila Pihak Pembeli tidak dapat membayar kewajibannya sesuai tanggal yang telah ditentukan, akan dikenakan denda sebanyak 1% (satu persen) perbulan dari uang yang harus dibayar, apabila dalam jangka waktu 3 bulan Pembeli terlambat membayar sesuai waktu yang ditentukan, maka uang yang telah dibayarkan menjadi hangus dan selanjutnya Perjanjian menjadi batal demi hukum”. ia kemudian mengirimkan surat perihal permintaan pembatalan Akta Perjanjian tersebut kepada Pembeli dengan tembusan kepada Notaris yang membuat Akta Perjanjian mereka, yang pada pokoknya berisikan teguran kepada Pihak Pembeli untuk melaksanakan kewajibannya karena akan berakibat batalnya Akta Perjanjian tersebut. Terdapat surat balasan dari Pihak Notaris kepada Pihak Penjual yang pada pokoknya menyangkal klausul yang terdapat dalam Pasal 2 Akta Perjanjian yang dibuatnya tersebut, mengenai “Apabila dalam jangka waktu 3 bulan Pembeli terlambat membayar sesuai waktu yang ditentukan, maka uang yang telah dibayarkan menjadi hangus dan selanjutnya Perjanjian menjadi batal demi hukum”, karena Notaris tersebut mengatakan bahwa klausul tersebut tidak terdapat dalam Minuta Akta yang dibuatnya. Pihak Penjual tidak terima dan merasa dirugikan kemudian menggugat Pihak Pembeli di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor perkara 766/Pdt.G/2014/PN Dps (selanjutnya disebut “**Putusan PN**”).

1. Apakah akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya perbedaan salinan akta milik salah satu pihak dengan akta yang disimpan oleh Notaris?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang merasa dirugikan akibat adanya perbedaan salinan akta milik pihak satu dengan pihak lainnya yang dibuat oleh Notaris?

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Syarat-syarat sah perjanjian tidak terlepas dan wajib memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Ada 4 syarat sah perjanjian yaitu: Kesepakatan, Kecakapan, Suatu Sebab Tertentu, & Causa yang halal.

Faktor-faktor yang menyebabkan Jual beli belum dapat dilakukan oleh para pihak dengan membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sehingga dibuatnya Akta Perjanjian dihadapan Notaris yang isinya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana dalam penulisan ini dikarenakan harga belum dibayar lunas dan disepakatinya termin pembayaran dalam kesepakatan akan jual beli tersebut.

Notaris adalah pejabat umum, yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN.

Kewenangan Utama Notaris, berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN dan Pasal 15 ayat (1) UUJN, yaitu membuat suatu akta autentik sebagaimana Pasal 1868 KUH Perdata.

**- Teori Kepastian Hukum:**

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.

**- Teori Perlindungan Hukum :**

Perlindungan hukum sebagai gagasan paradigma universal selalu menjadi masalah aktual yang tidak terpisahkan dari hak asasi manusia.

**- Teori Kewenangan :**

Kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yaitu meliputi kewenangan atribusi (atributif), delegasi, dan mandat. Dalam hal ini, Notaris memiliki kewenangan yang diberikan oleh undang-undang yaitu kewenangan atributif

Metode penelitian menggunakan jenis penelitian hukum dengan **jenis penelitian yuridis normatif**, yaitu metode penelitian yang menggunakan cara berpikir deduktif dan berdasarkan kepada kebenaran koheren dalam menemukan kebenaran. Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua metode pendekatan yaitu **metode pendekatan berdasarkan perundang-undangan dan kasus**. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan mengkaji seluruh perundang-undangan terkait dengan permasalahan hukum dalam penulisan tesis ini. Pendekatan kasus yang dilakukan oleh penulis adalah dengan cara melakukan kajian terhadap kasus yang menjadi topik bahasan yang terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 766/Pdt.G/2014/PN.Dps. dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 182/PDT/2015/PT DPS

## 1.7 SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan ini akan diuraikan dan disusun menjadi 4 (empat) bab dengan rincian sebagai berikut:

### BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, metode penulisan, dan sistematika penulisan.

### BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini menguraikan mengenai beberapa kajian pustaka dan teori – teori yang di gunakan oleh peneliti untuk menganalisa permasalahan hukum yang di bahas dalam penelitian ini.

### BAB III : HASIL DAN ANALISIS

Bab ini membahas dan menganalisis mengenai akibat yang ditimbulkan atas terdapatnya salinan akta salah satu pihak sama dengan minuta aktanya sedangkan pihak lainnya terdapat perbedaan pada klausul dalam salinan aktanya serta membahas pula terkait perlindungan hukum bagi pemenuhan hak-hak para pihak terkait dengan hal tersebut, dimana penulisan ini mengangkat kasus pada perkara dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 182/Pdt/2015/PT.Dps.

### BAB IV : PENUTUP

Bab ini menguraikan mengenai kesimpulan dan saran penulis atas permasalahan yang dikemukakan dalam penulisan tesis ini.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1. Tinjauan Teoritis Perjanjian

Setiap perjanjian dibuat oleh yang berkepentingan bukan sekedar rangkaian kata menjadi kalimat yang tertulis pada lembaran-lembaran kertas saja, melainkan sudah tentu ada maksud dan tujuannya (kausa), yaitu agar perbuatan hukum para pihak terikat dengan perjanjian tersebut.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan bahwa suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

##### 2.1.1. Perjanjian pada umumnya

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan adanya kata sepakat untuk mengadakan perjanjian diantara para pihak, maka pada saat itu juga telah terjadi persetujuan atas pernyataan kehendak dari masing-masing pihak (*overeenstemende wilsverklaring*) yaitu berupa pernyataan para pihak yang menerima tawaran dinamakan ekseptasi<sup>1</sup>. Kesepakatan atau persetujuan kehendak itu merupakan hal yang paling penting dalam pembuatan perjanjian, sebab secara umum

<sup>1</sup> Samuel M.P. Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Kompas Gramedia, 2012), hlm. 35.

tidak terlalu diperlukan bentuk formal agar perjanjian itu mengikat secara hukum, kecuali hukum menentukan secara khusus yang juga memerlukan ketentuan lainnya<sup>2</sup>.

Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan atau pernyataan. Perkataan atau pernyataan tersebut hendaklah dilakukan atau dibuat secara tertulis sebagai perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara tertulis ada 2 (dua) macam, yaitu perjanjian yang dibuat dibawah tangan dan perjanjian yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang (akta autentik), sebagai pembuktian dengan tulisan atau sebagai alat bukti tertulis.

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini menunjukkan bahwa system hukum perjanjian Indonesia menganut system terbuka, yang artinya, setiap kata sepakat yang terjadi atau dilakukan oleh para pihak menimbulkan daya ikat yang berlaku bagi para pihak.

Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa orang berhak untuk membuat atau mengadakan perjanjian dengan siapapun, dan dapat menentukan syarat dan ketentuan yang disepakati oleh para pihak meskipun dalam hal ini tidak berlaku mutlak.

Misalnya, jika dikaitkan dengan ajaran melawan hukum, yang tidak hanya melawan undang-undang, tetapi juga melanggar hak subjektif orang lain, kesusilaan, dan ketertiban umum<sup>3</sup>.

Dalam dunia bisnis dan perekonomian misalnya, perjanjian merupakan salah satu instrument yang sangat penting sebagai upaya untuk menjaga hak dan kewajiban

<sup>2</sup> Sudargo Gautama, *Essay in Indonesia Law*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 188.

<sup>3</sup> Habib Adjie (1), *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Cet.2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 6.

para pihak sendiri sehingga transaksi dapat dilaksanakan. Ketika perjanjian telah selesai dibuat, maka para pihak yang terlibat di dalamnya berharap perjanjian itu dapat melindungi dirinya atau kepentingannya, sehingga dalam kaitan ini, fungsi perjanjian, antara lain<sup>4</sup>:

a. Untuk melindungi diri atau kepentingannya yang tersebut dalam perjanjian.

Oleh karena itu, sebuah perjanjian harus terukur dari segi hukum, hak, dan kewajiban para pihak, dan jika terjadi persengketaan (*dispute*) dapat diramalkan akhir dari kontrak tersebut. Fungsi kontrak seperti ini disebut fungsi yuridis dari perjanjian.

b. Perjanjian untuk menjaga keseimbangan para pihak dalam bertransaksi.

Menjaga keseimbangan sebuah kontrak sebagai penghormatan terhadap hak-hak dasar setiap manusia yang bertransaksi, tetapi dalam keadaan tertentu hal ini sulit untuk dilakukan. Contohnya, ketika pihak yang mempunyai posisi tawar yang sangat kuat dari segi hukum dan ekonomi berhadapan dengan pihak yang kurang kuat dari segi hukum dan ekonomi, bahkan jika terjadi sengketa, penyelesaiannya akan menghabiskan jaminan yang dimiliki pihak tertentu.

c. Perjanjian juga memiliki fungsi social kemasyarakatan.

d. Sebuah perjanjian harus mempunyai nilai fungsi ekonomis, dalam arti dapat memberi manfaat atau nilai ekonomis (daya jual) yang menguntungkan bagi para pihak.

e. Seharusnya yang tertulis dalam perjanjian menunjukkan gambaran yang sebenarnya dari keinginan para pihak. Oleh karena itu, ketika perjanjian akan

<sup>4</sup>*Ibid.*, hlm.55-56.

dibuat, keinginan yang sebenarnya harus terungkap seluruhnya. Fungsi perjanjian ini disebut fungsi perjanjian untuk menjaga kejujuran hati dan pikiran para pihak.

### 2.1.2. Syarat Sah Perjanjian

Kekuatan perjanjian itu sama dengan kekuatan mengikat undang-undang, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Para pihak yang saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan hal-hal tertentu, sebenarnya menciptakan hukum yang akan berlaku terbatas bagi para pihak. Dari ketentuan tersebut di atas berarti bahwa:

1. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak;
2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan sepakat para pihak atau undang-undang menyatakan berakhir; dan
3. Perjanjian harus ditaati oleh para pihak yang membuatnya.

Perjanjian yang dibuat secara sah bertitik tolak pada Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah suatu perjanjian. perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 syarat kumulatif yang terdapat dalam pasal tersebut, yaitu :

1. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri.

Bahwa semua pihaksepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan, intimidasi ataupun penipuan.

2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian.

Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum, (ukuran dewasa sesuai ketentuan KUHPerdata adalah telah berusia 21 tahun dan sudah atau pernah menikah, sedangkan dalam UUJN adalah berusia 18 tahun), tidak gila, tidak dibawah pengawasan karena perilaku yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam undang-undang dilarang membuat suatu perjanjian tertentu.

3. Ada suatu hal tertentu

Bahwa obyek yang diperjanjikan dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak.

4. Adanya suatu sebab yang halal

Suatu sebab dikatakan halal apabila sesuai dengan ketentuan pasal 1337 KUHPerdata, yaitu :

- a. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum
- b. Tidak bertentangan dengan kesusilaan
- c. Tidak bertentangan dengan undang-undang

### 2.1.3. Asas-Asas dalam Perjanjian

Dalam suatu perjanjian terkandung asas-asas dalam perjanjian, antara lain:

#### A. Asas Konsensualisme (*Consensus*)

Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Didalam hukum Jerman tidak dikenal istilah asas konsensualisme, tetapi lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal.

Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan). Sedangkan perjanjian formal adalah

suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta autentik maupun akta bawah tangan)<sup>5</sup>.

Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominate*, yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPd adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

## B. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut memberikan kebebasan para pihak untuk<sup>6</sup>:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

<sup>5</sup>Habib Adjie (3), *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cet 3, (Bandung: Refika Aditama, 2015), Hlm. 267.

<sup>6</sup>*Ibid.* (habib adjie (3))

Kebebasan berkontrak berarti bahwa setiap orang adalah bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapa saja, mengenai apa saja, dengan syarat dan benyuk yang ditentukan oleh para pihak sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang.

Suatu kebebasan tanpa batas akan membawa masyarakat ke dalam jurang kehancuran. Kebebasan hak seseorang tanpa batas di dalam masyarakat memungkinkan timbulnya benturan pada hak orang lain, yang pada akhirnya malahan menuntut akan suatu perlindungan terhadap haknya. Pembatasan terhadap kebebasan berkontrak disebabkan karena adanya cacat dalam tercapainya kata sepakat, seperti adanya unsur paksaan; keliru dan tipuan; bertentangan dengan kesusilaan, kepatuhan, dan kepentingan umum. Ketentuan undang-undang dapat membatasi kebebasan berkontrak. Penyalahgunaan keadaan dapat pula menjadi salah satu alasan untuk membatalkan kontrak.<sup>7</sup>

### C. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Dasar hukum yang mengandung asas ini adalah Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihaknya, serta para pihak harus menghormati perjanjian dan melaksanakannya karena perjanjian tersebut merupakan kehendak para pihak. Asas ini berkaitan dengan akibat suatu perjanjian.

<sup>7</sup>Herlien Budiono (2), Hlm 11.

#### D. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdt yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi (*relative*) dan itikad baik mutlak.

Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif.

#### 2.1.4. Unsur-Unsur Pada Perjanjian

Selain syarat sah perjanjian dan asas-asas yang terkandung pada perjanjian, suatu perjanjian juga harus memperhatikan unsur-unsur perjanjian, antara lain:

##### 1. Unsur Essentialia

Bagian perjanjian yang merupakan unsur yang harus ada pada perjanjian, yakni para pihak, kata sepakat, objek tertentu/dapat ditentukan, dan kausa yang halal.

Untuk perjanjian tertentu seperti pada perjanjian jual beli, harga jual beli merupakan salah satu unsurnya dan untuk perjanjian sewa-menyewa adalah uang sewanya. Lain halnya dengan cara pembayaran harga jual beli atau cara pembayaran uang sewanya yang bukan merupakan unsur

perjanjian sehingga dimuat di bagian pasal-pasal karena digolongkan pada syarat dan ketentuan perjanjian. Bagian *essentialia* tidak masuk pada bagian pasal-pasal, tetapi pada bagian pokok perjanjian (sebelum pasal-pasal).

## 2. Unsur Naturalia

Bagian dari perjanjian yang karena sifat perjanjian tertentu, yakni perjanjian bernama dianggap ada tanpa perlu di perjanjian secara khusus oleh para pihak karena telah diatur di dalam undang-undang, seperti:

- a) Jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa, kecuali diperjanjikan oleh para pihak (Pasal 1576 ayat (1) KUHPerd).
- b) Perjanjian beralih kepada para ahli waris atau mereka yang memperoleh hak daripadanya (Pasal 1318 KUHPerd).

## 3. Unsur Accidentalialia

Bagian dari perjanjian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak, misalnya, tempat penyerahan barang, domisili, pilihan hukum yang berlaku untuk perjanjian, dan bahasa yang menentukan arti/isi perjanjian jika perjanjian dibuat dalam dua bahasa.

### 2.1.5. Jenis-Jenis Perjanjian

Terdapat dua macam perjanjian, sebagaimana ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata, yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang nama-namanya telah ditentukan oleh undang-undang, misalnya jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, pinjam pakai, dan

sebagainya. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak memiliki nama tertentu yang diberikan oleh undang-undang, tetapi namanya diserahkan kepada praktek, misalnya anjak piutang dan waralaba<sup>8</sup>.

Adapula yang disebut dengan perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sebagaimana ketentuan Pasal 1313 KUHPdata adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan untuk timbulnya suatu perikatan.

Pembagian perjanjian obligatoir yang klasik, yaitu:

- a. Perjanjian bernama, tidak bernama, dan campuran;
- b. Perjanjian konsensuil riil dan perjanjian formil;
- c. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak;
- d. Perjanjian Cuma-Cuma dan perjanjian atas beban;
- e. Perjanjian komutatif dan perjanjian untung-untungan;
- f. Perjanjian pokok dan perjanjian bantuan.

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mempunyai alasan sendiri untuk adanya perjanjian tersebut, sedangkan perjanjian bantuan adalah perjanjian yang alasan dilakukannya bergantung pada adanya perjanjian lain. Perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan menegaskan, memperkuat, mengatu, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Sebagai perjanjian bantuan, maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu suatu perjanjian di mana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya suatu

<sup>8</sup> Habib Adjie (1), *Op.Cit.*, hlm. 2.

perjanjian baru/pokok yang merupakan tujuan dari pihak, misalnya, perjanjian pengikatan jual beli.

### 2.1.6. Wanprestasi

Pada umumnya orang mengadakan atau bersedia untuk melakukan perjanjian, diantaranya karena dipengaruhi oleh adanya kesamaan dalam nilai (waarde) dari prestasi-prestasi yang telah disetujui oleh para pihak<sup>9</sup>. Keadaan yang dialami oleh para pihak sebelum perjanjian dibuat harus pula diperhatikan, ketidakmampuan atau keterpaksaan agar yang bersangkutan membuat perjanjian, dan jika dapat dibuktikan oleh yang bersangkutan dapat berakibat perjanjian dibatalkan. Serta keadaan pasca perjanjian harus diperhatikan agar tidak ada yang sekiranya berpotensi untuk tidak menjalankan prestasinya (wanprestasi).

Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan salah satu pihak yang terikat dengan perjanjian baik karena kesengajaan maupun kelalaian. Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena kesengajaan, kesalahan, dan tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian). Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Menurut M Yahya Harahap, wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti

<sup>9</sup> Herlien Budiono (2), *Op.Cit.*, Hlm.13.

rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Bentuk-bentuk wanprestasi yaitu:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
- c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
- d. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Tata cara menyatakan debitur wanprestasi:

- a. *Sommatie*: Peringatan tertulis dari kreditur kepada debitur secara resmi melalui Pengadilan Negeri.
- b. *Ingebreke Stelling*: Peringatan kreditur kepada debitur tidak melalui Pengadilan Negeri.

Akibat hukum dari *debitur* yang telah melakukan *wanprestasi* adalah hukuman atau sanksi berupa:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi);
- b. Pembatalan perjanjian;
- c. Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan *obyek* perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Disamping debitur harus menanggung hal tersebut diatas, maka yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam menghadapi debitur yang *wanprestasi* ada lima kemungkinan sebagai berikut (Pasal 1276 KUHPerdara):

- a. Memenuhi atau melaksanakan perjanjian;

- b. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
- c. Membayar ganti rugi;
- d. Membatalkan perjanjian; dan
- e. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

## 2.2. Perjanjian Jual Beli

Jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Barang yang menjadi objek jual beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat penjual akan menyerahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum<sup>10</sup>.

### 2.2.1. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Asas konsensualisme terkandung dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, tampak jelas pula dari perumusan-perumusan berbagai macam perjanjian. Perjanjian jual beli misalnya, konsensualisme itu menonjol sekali dari perumusan Pasal 1458 KUH Perdata, yang isinya bahwa **perjanjian jual beli itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah pihak-pihak mencapai sepakat tentang kebendaan/barang tersebut dan harganya meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.** Perjanjian dalam hal jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata bahwa suatu persetujuan dengan mana pihak yang

<sup>10</sup> R. Subekti, *Op.cit.*, hlm.2,

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan/barang (Penjual) dan pihak yang lain untuk membayar sejumlah harga yang telah dijanjikan (Pembeli). Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya. Unsur-unsur pokok (essentialia) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga<sup>11</sup>. Dengan demikian, meski barang tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar, perjanjian tersebut dianggap telah terjadi begitu kedua belah pihak mengucapkan kata sepakat.<sup>12</sup>

Perjanjian obligatoir menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata merupakan perjanjian yang timbul karena kesepakatan dua orang pihak atau lebih dengan tujuan agar timbul suatu perikatan<sup>13</sup>. Perjanjian jual beli bersifat obligatoir, yaitu bahwa perjanjian jual beli itu baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) yaitu meletakkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan juga meletakkan kewajiban bagi pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan hak nya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Oleh karenanya, perjanjian jual beli menurut KUH Perdata itu belum memindahkan hak milik, karena hak milik tersebut baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan (levering). Penyerahan (levering) merupakan suatu

<sup>11</sup> R Subekti, *Op.cit.*, hlm.2.

<sup>12</sup> I. G. Ray Widjadja, *Merancang Suatu Kontrak (Teori dan Praktek)*, (Bandung : Megapoin, 2004), hlm.150.

<sup>13</sup> Herlien Budiono (2), *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Cet 4, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016), hlm.268.

perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik yang caranya dilihat dari segi macam barangnya. Sebagaimana ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata yang menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan<sup>14</sup>. Hak atas benda itu tercipta apabila benda itu sudah diserahkan. Dalam penyerahan (levering) berlaku ketentuan-ketentuan yaitu biaya penyerahan dipikul oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya<sup>15</sup>. Biaya penyerahan adalah segala biaya yang diperlukan untuk membuat barangnya siap untuk diangkut ke rumah pembeli, misalnya ongkos pengepakan atau pembungkusan. Biaya pengambilan merupakan biaya yang harus dikeluarkan untuk mengangkut barang ke rumah pembeli. Hal-hal tersebut diatas dapat diatur sendiri oleh para pihak secara menyimpang dari ketentuan yang diberikan oleh undang-undang.

### 2.2.2. Kewajiban-Kewajiban Penjual dan Pembeli

Menentukan pokok perjanjian berarti menentukan pokok kepentingan para pihak yang diharapkan akan menjadi pokok dari suatu perjanjian. Pokok perjanjian harus dapat dirumuskan dengan cermat dan akurat karena rumusan tersebut menentukan ketentuan pelaksanaannya.

Penentuan hak dan kewajiban para pihak harus dapat ditetapkan secara adil, seimbang, dan masuk akal. Keadaan yang tidak seimbang dapat mengakibatkan terjadinya keadaan yang merugikan atau tidak membawa manfaat bagi salah satu pihak.

<sup>14</sup> R Subekti, *Loc.cit.*, hlm. 11.

<sup>15</sup> Pasal 1476 KUH Perdata

Perjanjian jual beli ini memberikan kewajiban masing-masing kepada pihak penjual dan pihak pembeli. Kewajiban bagi pihak penjual antara lain yaitu:

1. Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan<sup>16</sup>

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan itu dari penjual kepada pembeli.

Sistem causal<sup>17</sup> (mengenai pemindahan hak milik) lazimnya disimpulkan dari Pasal 584 KUH Perdata yaitu pasal yang mengatur tentang cara-cara memperoleh hak milik. Salah satu caranya adalah levering, tetapi dibelakang perkataan ini disebutkan “berdasarkan suatu title yang sah, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas”. Menurut sistem causal, apabila perjanjian obligatoir batal atau dikemudian hari dibatalkan (oleh hakim), leveringnya ikut serta batal dan barangnya dianggap tidak pernah berpindah miliknya. Begitupula halnya apabila orang yang melever ternyata tidak berhak memindahkan hak milik karena ia bukan pemilik atau orang yang dikuasakan olehnya, namun ada pengecualiannya (penyimpangan) sekedar mengenai barang bergerak, sebagaimana Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata, yang menentukan bahwa mengenai barang bergerak, siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemilik. Menurut ketentuan ini orang yang nampaknya keluar sebagai pemilik (*bezitter*) harus dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.

<sup>16</sup>*Ibid.*, hlm. 9.

<sup>17</sup>*Ibid.*, hlm. 13.

Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik (Pasal 1482 KUH Perdata). Dengan demikian maka penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertipikatnya dan penyerahan kendaraan bermotor meliputi surat Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) nya.

2. Kewajiban menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi<sup>18</sup>

Kewajiban menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan di-levering itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak. Kewajiban ini realisasinya adalah kewajiban pemberian suatu ganti kerugian jika sampai terjadi pembeli mendapat gugatan dari pihak ketiga untuk menyerahkan suatu barang yang telah dibelinya. Pembeli sewaktu digugat dimuka pengadilan oleh pihak ketiga, dapat juga meminta kepada hakim agar penjual diikutsertakan di dalam proses yang akan atau sedang berjalan.

Kewajiban menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi yaitu penjual diwajibkan menanggung cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat-cacat tersembunyi tersebut, ia tidak akan membeli

<sup>18</sup>*Ibid.*, hlm. 17 – 19.

barang itu atau membelinya dengan harga yang kurang. Penjual tidak diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat yang kelihatan, karena pembeli dianggap menerima cacat tersebut.

Sedangkan kewajiban bagi pembeli<sup>19</sup> antara lain yaitu membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga harus berupa sejumlah uang, dan harga harus ditetapkan oleh para pihak. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian maka itu merupakan wanprestasi, yang memberikan alasan kepada penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata dan Pasal 1267 KUH Perdata.

Dalam halnya penjualan barang-barang dagangan, pembatalan pembelian untuk kepentingan penjual akan terjadi demi hukum dan tanpa peringatan, setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1517 KUH Perdata dan Pasal 1518 KUH Perdata.

### 2.2.3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian pengikatan jual beli (“PPJB”) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya dapat dibuat bebas sesuai kesepakatan para pihak. Pada umumnya, suatu PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak<sup>20</sup>.

<sup>19</sup>Ibid., hlm. 20 – 22.

<sup>20</sup>Herlien Budiono (2), *Op.cit.*, hlm.270.

Persyaratan dalam PPJB tersebut dapat berbagai macam, misalnya atas harga jual beli tersebut harus sudah lunas, atas objek jual beli sudah atas nama penjual, atas objek jual beli harus tidak sedang dijaminkan atau menjadi suatu jaminan hutang, dan lain sebagainya.

Dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli haruslah dinyatakan dengan tegas dalam klausul-klausul dalam perjanjian tersebut, yaitu kesepakatan harga, objek yang riil serta sah benar milik penjualnya tersebut selaku pemilik objek, hak dan kewajiban, sanksi jika perlu, dan lain sebagainya. Bahkan diperkenankan untuk memasukkan klausul kuasa jual guna melindungi kepentingan pembeli setelah pembayaran telah dibayarkan lunas.

PPJB dapat dibuat dengan dibawah tangan ataupun dengan akta autentik. Ketentuan Pasal 1 angka 1 *Juncto* Pasal 15 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta autentik, sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Pengecualian kewenangan tersebut ada pada pembuatan akta risalah lelang yang menjadi kewenangan pejabat lelang, akta catatan sipil yang menjadi kewenangan kantor catatan sipil, dan juga akta PPAT yang menjadi kewenangan PPAT<sup>21</sup>. Terkait dengan tanah atau akta yang menjadi kewenangan dari PPAT, ada 8 akta yang menjadi kewenangan PPAT tersebut termasuk di dalamnya yaitu Akta Jual Beli. Dalam hal para pihak melakukan suatu perbuatan hukum jual beli dengan objek tanah dan bangunan, maka ketika peralihannya dilakukan dengan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang. Notaris terkait hal itu diperbolehkan atau masih

<sup>21</sup> Habib Adjie (1), *Op.Cit.*, Hlm.21.

berwenang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) , karena yang dibuat didalamnya adalah masih pengikatannya, akan jual belinya, bukan peralihan kepemilikannya atas objek tanah dan bangunan tersebut.

### 2.3. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Notaris sebagai pejabat umum, didefinisikan sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 UUJN yaitu Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Mengenai kewenangan Notaris lainnya diatur pula dalam Pasal 15 UUJN dan begitu pula terdapat pengaturannya dalam Kode Etik Notaris.

Notaris memiliki kewenangan atributif, yaitu kewenangan yang diberikan oleh undang-undang. Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang berdasarkan Undang-Undang untuk membuat akta autentik dalam melayani masyarakat yang ingin mencantumkan hak dan kewajibannya ke dalam akta autentik sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dimata hukum.

#### 2.3.1. Pelaksanaan Jabatan Notaris

Betapa pentingnya peranan Notaris yang diberikan negara dan rentan akan resiko-resiko yang akan dihadapi dalam menjalankan jabatannya, diaturlah berbagai aturan yang khusus dibuat bagi profesi Notaris. Pengaturan baik itu dari perilaku, bentuk akta, tugas, kewajiban, kewenangan, larangan, hak-hak istimewa seperti hak ingkar Notaris, sanksi, sampai dengan segala hal penting yang berkenaan bagi Notaris agar dapat menjalankan jabatannya dengan baik dan benar. Pengaturan tersebut awalnya

termuat dalam Peraturan Jabatan Notaris (“PjN”) *Reglement Of Het Notaris Ambt In Nederlandsch* No. 1860 : 3, yang telah mengalami banyak perubahan, sampai dengan kemudian dibuatlah ketentuan Undang-Undang tersendiri yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang selanjutnya dilakukan perubahan pada beberapa isinya menjadi Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UUJN”), serta pengaturan dalam Kode Etik Notaris.

Notaris merupakan jabatan kepercayaan. Hal ini mengandung makna yaitu mereka yang menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya dan arena jabatan notaris sebagai jabatan kepercayaan, maka orang yang menjalankan jabatan tersebut haruslah orang yang dapat dipercaya<sup>22</sup>.

Jabatan Notaris merupakan jabatan yang luhur, jabatan yang lahir atas dasar aturan hukum dan terikat dengan hukum perdata yang memberikan kewenangan membuat akta autentik guna pelayanan bagi masyarakat.

### 2.3.2. Kode Etik Bagi Notaris

Etik adalah kumpulan asas atau nilai yang berkenaan dengan akhlak. Berbicara tentang etika sebagai suatu studi secara sistematis, yang dimaksudkan dengan etika adalah mengenai “apa yang seharusnya kita lakukan”. Etika secara etimologis diartikan sama dengan moral berupa nilai-nilai dan norma-norma yang menjadi

<sup>22</sup> Habib Adjie (1), *Op.Cit.*, Hlm.12.

pegangan manusia atau kelompok dalam mengatur perilakunya. Etika berkaitan dengan moral, integritas, dan perilaku yang tercemin dari hati nurani seseorang<sup>23</sup>.

Keberadaan notaris secara hakiki adalah hasil kekuatan dari seleksi alam. Notaris seyogianya hidup dan berperilaku baik di dalam menjalankan jabatannya atas dasar nilai, moral, dan etik notaris. Dengan penafsiran *a contratio* dapat disimpulkan : Apabila notaris tidak berperilaku dan hidup baik dan terjadi seleksi alam, keberadaan lembaga kenotariatan akan terseleksi pula<sup>24</sup>.

Mendasarkan pada nilai, moral, dan etika notaris, maka hakikatnya pengembanan profesi jabatan notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak di bidang kenotariatan yang pengembanannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama martabat manusia pada umumnya dan martabat notaris pada khususnya.

Dalam hal notaris membuat suatu akta, misalnya akta perjanjian jual beli, maka hendaknya notaris membuat akta tersebut tidak memihak kepada salah satu pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli, dan notaris hendaknya benar-benar membuat sesuai dengan keinginan para pihak tersebut dan menuangkannya dalam suatu akta perjanjian jual beli tersebut, serta dibuat dalam prosedur yang sesuai dengan aturan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

<sup>23</sup> Herlien Budiono (3), *Op.cit.*, hlm.162.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm.165.

Dalam Kode Etik Notaris, dicantumkan larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan oleh anggota Notaris, yaitu<sup>25</sup> :

- 1) Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan.
- 2) Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” diluar lingkungan kantor.
- 3) Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk :
  - a. Iklan;
  - b. Ucapan selamat;
  - c. Ucapan belasungkawa;
  - d. Ucapan terima kasih;
  - e. Kegiatan pemasaran;
  - f. Kegiatan sponsor (Baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olah raga).
- 4) Bekerjasama dengan Biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.
- 5) Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain.
- 6) Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani.
- 7) Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari

<sup>25</sup> Keputusan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (INI).

Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain.

- 8) Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya.
- 9) Melakukan usaha-usaha baik langsung maupun tidak langsung dan menjurus kearah timbulnya persaingan yang tidak sehat sesama rekan Notaris.
- 10) Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan.
- 11) Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan.
- 12) Menjelekkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut.
- 13) Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi.

14) Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

15) Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap :

- a. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- b. Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- c. Isi sumpah jabatan Notaris;
- d. Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau Keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia tidak boleh dilakukan oleh anggota.

### 2.3.3. Tugas dan Kewenangan Notaris

Ruang lingkup pelaksanaan tugas jabatan notaris yaitu membuat akta autentik yang oleh atau dihadapan notaris atas permintaan para pihak untuk menjamin segala hak dan kewajibannya ke dalam akta autentik demi kepastian, perlindungan hukum.

Kewenangan adalah kekuasaan hukum yang mengatur masyarakat oleh negara atau pemerintah, karena kewenangan hanya terdapat pada pejabat yang diberikan kewenangan berdasarkan Undang-undang.

Kewenangan utama seorang notaries sebagaimana dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Kewenangan lainnya bagi seorang notaris sebagaimana Pasal 15 ayat (2) UUJN, antara lain:

- 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 copy 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.

Selain kewenangan-kewenangan yang telah disebutkan diatas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan-

kewenangan tersebut merupakan suatu batasan, bahwa Notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan di luar wewenang tersebut.

Notaris memiliki kewenangan untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditanda tangani oleh para pihak. Pembetulan tersebut harus dilakukan dengan membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan, dan salinan akta berita acara wajib disampaikan kepada para pihak (Pasal 51 ayat 1 sampai dengan ayat 3 UUJN).

#### 2.3.4. Kewajiban dan Larangan Notaris

Kewajiban-kewajiban Notaris sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 UUJN yaitu dalam ayat (1) dinyatakan bahwa Notaris wajib:

- a) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b) Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d) Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;

- f) Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g) Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h) Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i) Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j) Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan. Bentuk dan ukuran cap atau stempel tersebut ditetapkan dengan Peraturan Menteri.

- 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;
- n) Menerima magang calon Notaris.

Jika kita berbicara mengenai kewajiban seorang Notaris, terdapat kewajiban Notaris untuk bertindak amanah, jujur, seksama, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terikat dalam perbuatan hukum, sebagaimana tertulis dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yang sejalan pula dengan isi Pasal 3 Kode Etik Notaris. Selanjutnya dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN disebutkan bahwa kewajiban untuk membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris, dimana protokol Notaris tersebut adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Begitupula pengaturan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN, yang mengatur mengenai rahasia jabatan Notaris, dimana dinyatakan Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain, berkaitan pula dengan adanya sumpah jabatan Notaris yang isinya diatur dalam Pasal 4 UUJN, aturan dalam pasal tersebut juga menyatakan adanya hak istimewa Notaris yang disebut hak ingkar.

Sedangkan mengenai larangan bagi Notaris, dinyatakan dalam Pasal 17 UUJN yaitu Notaris dilarang :

- a) Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya
- b) Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah
- c) Merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)/Badan Usaha Swasta(BUS).
- d) Merangkap jabatan sebagai PPAT dan/atau Pejabat lelang kelas II diluar tempat kedudukannya
- e) Menjadi Notaris pengganti
- f) Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma kesusilaan/kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

### 2.3.5. Tanggung Jawab Notaris dalam Pelaksanaan Jabatannya

Mengenai tanggung jawab Notaris selaku Pejabat Umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil, dibedakan menjadi 4 (empat), yaitu<sup>26</sup> :

1. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
2. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
3. Tanggung jawab Notaris berdasarkan PJJN, UUJN, terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.

<sup>26</sup> Ghofur, *op.cit.*, hlm. 34.

Segala kewenangan yang diberikan kepada notaris menjadikan seorang pengemban jabatan notaris memiliki tanggung jawab yang besar. Tanggung jawab tersebut adalah tanggung jawab terhadap suatu akta yang dibuatnya dimana di dalamnya terdapat suatu perbuatan hukum. Tanggung jawabnya bukan hanya kepada para pihak yang membuat akta tersebut tetapi lebih luas lagi kepada masyarakat dan Negara. Tanggung jawab notaris berkaitan erat dengan kepatuhannya dalam melaksanakan kewenangannya dan kewajiban yang diembannya dan berkomitmen untuk tidak akan melakukan segala hal yang menjadi larangan baginya. Kewajiban dan larangan bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur jelas dalam UUNJ dan Kode Etik Notaris.

#### 2.4. Tinjauan Umum Tentang Akta

Perjanjian yang dibuat dalam surat atau akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat umum yang berwenang. Akta autentik maupun akta di bawah tangan keduanya dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Sedangkan Akta autentik dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pejabat umum) yang diberi wewenang serta di tempat akta tersebut dibuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1874 KUH Perdata bahwa, tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawahtangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna seperti akta autentik hanya apabila isi dan tandatangan dari akta tersebut diakui oleh orang

yang bersangkutan. Sedangkan dalam akta autentik tidak memerlukan pengakuan dari pihak yang bersangkutan agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang<sup>27</sup>.

Menurut pendapat A. Kohar, Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Apabila akta dibuat dihadapan notaris maka akta tersebut dikatakan sebagai akta notaril, atau akta autentik. Suatu akta dikatakan autentik apabila dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Akta-akta yang tidak disebutkan dalam undang-undang harus dengan akta autentik boleh saja dibuat di bawah tangan, hanya saja apabila menginginkan kekuatan pembuktiannya menjadi kuat maka harus dibuat dengan akta autentik.

Manfaat perlu dibuatnya akta autentik adalah suatu kehendak masyarakat dengan mempertimbangkan pentingnya alat bukti tertulis yang mempunyai kedudukan istimewa dalam bidang hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan beban pembuktian dalam sengketa atau perkara perdata.

Notaris memiliki kewenangan utama yaitu membuat suatu akta autentik, serta kewenangan lainnya sebagaimana Pasal 15 UUJN. Akta autentik sebagai produk notaris yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 7 UUJN bahwa akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Dilengkapi pula dengan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, bahwa akta autentik memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu

<sup>27</sup> Salim HS (2), *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Cet.1, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2017), hlm. 6.

perjanjian yang mutlak dan memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Sebagaimana dinyatakan pula dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Akta-akta yang tidak disebutkan dalam undang-undang harus dengan akta autentik boleh saja dibuat di bawah tangan, hanya saja apabila menginginkan kekuatan pembuktiannya menjadi kuat maka harus dibuat dengan akta autentik. Apabila ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara tidak dipenuhi maka akta tersebut hanya berkedudukan sebagai akta di bawah tangan sepanjang akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak.

Notaris bertugas untuk membuat akta autentik dengan memenuhi syarat yang telah ditentukan undang-undang, selain itu seorang notaris dalam melaksanakan tugasnya tersebut wajib melaksanakan tugas jabatannya dengan penuh disiplin, professional dan integritas moralnya tidak boleh diragukan. Apa yang tertuang dalam awal sampai akhir akta yang menjadi tanggung jawab notaris adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenarnya pada saat pembuatan akta<sup>28</sup>. Tugas notaris berdasarkan pada kewenangan yang dimilikinya dalam menjalankan jabatannya. Notaris harus taat dan patuh pada seluruh ketentuan perundang-undangan dan kode etik yang mengaturnya. Notaris sebagai pejabat umum adalah organ Negara yang diberikan kewenangan oleh undang-undang dan diberikan kekuasaan dalam menjalankan sebagian dari kekuasaan Negara untuk membuat alat bukti secara autentik (akta autentik) dalam bidang hukum perdata untuk melayani publik tertentu, sebagaimana kewenangannya yang tercantum dalam undang-undang. Tugas notaris adalah

<sup>28</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat-Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm.166.

mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta autentik yang menjadi dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum<sup>29</sup>.

Tidak semua surat dapat disebut sebagai akta autentik, hanya surat-surat yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang dapat disebut sebagai akta autentik. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Terpenuhiya unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1868 KUH Perdata.
2. Surat tersebut harus ditandatangani.
3. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan.
4. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.

Akta autentik tersebut mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya, yaitu<sup>30</sup>:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

<sup>29</sup>*Ibid.*, hlm. 159.

<sup>30</sup> Salim HS (1), *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hlm.43.

#### 2.4.1. Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Notaris

Hendaknya dipahami bahwa sebuah akta notaris tidak boleh diperlakukan secara partial dihadapan hukum, tetapi harus dipahami secara menyeluruh (*holistic-integral*), mulai dari awal akta sampai dengan akhir akta<sup>31</sup>. Akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris adalah alat bukti yang memuat aspek lahiriah, formal dan materil sebagai wujud kesempurnaan dari akta autentik yang sah dimata hukum dan siapapun dilarang menafsirkan lain mengenai apa yang dinyatakan dalam akta autentik.

Akta autentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu<sup>32</sup> :

1. Kekuatan pembuktian formil : Membuktikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta.
2. Kekuatan pembuktian materiil : Membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta telah terjadi.
3. Kekuatan mengikat : Membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

<sup>31</sup> Habib Adjie (1), *Op.Cit.*, Hlm. 13

<sup>32</sup> Habib Adjie (2), *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Rafika Aditama, 2008), hlm. 72.

#### 2.4.2. Bentuk-Bentuk Akta Notaris

Terdapat 2 golongan akta notaris, yaitu<sup>33</sup> yang Pertama, Akta *Relaas* / Akta Pejabat (*ambtelijke akten*) adalah Akta yang dibuat “oleh” (*door*) Notaris. Contohnya Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham, Pernyataan Keputusan Rapat dalam perseroan terbatas, dan Akta pencatatan budel. Kedua, Akta *Partij*(*partij akten*) : Akta yang dibuat “dihadapan” (*ten overstan*) Notaris. Contohnya akta yang memuat perjanjian hibah, jual beli (tidak termasuk penjualan di muka umum atau lelang), wasiat, dan kuasa.

Notaris wajib mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta, sebagaimana ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf (d) UUJN. Pengertian dari salinan akta yaitu salinan kata demi kata dari seluruh Akta dan pada bagian bawah salinan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya", sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka (9) UUJN. Definisi kutipan akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari Akta dan pada bagian bawah kutipan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai KUTIPAN". Sedangkan grosse akta yaitu salah satu salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala Akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Dari salinan akta, grosse akta, dan kutipan akta, kesemuanya wajib dikeluarkan oleh notaris sama bunyinya dengan minut akta yang ada dan/atau disimpan oleh notaris. Minuta akta adalah asli akta yang disimpan dan merupakan bagian dalam protokol notaris.

<sup>33</sup> Tobing, *op.cit.*, hlm. 51-52.

### 2.4.3. Pembatalan dan Kebatalan Akta Notaris

Berakhirnya suatu perjanjian terkait dengan suatu perjanjian yang dapat batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Ajaran kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum, baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Akibat kebatalan berlaku pula terhadap beding yang batal, keputusan yang batal, atau wasiat yang batal.

Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai kebatalan adalah batal demi hukum (*van rechtswegenietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu diberi sanksi batal demi hukum. Perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut.

Dengan batalnya suatu perbuatan hukum, maka perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Akibat batal dapat berakibat terhadap siapapun, dapat pula hanya berlaku terhadap orang tertentu, serta dapat pula hanya batal sebagian.

Terkait pembatalan dan kebatalan perjanjian, dapat diperhatikan terkait pemenuhan unsur-unsur perjanjian, antara lain:

- a. Adanya kata sepakat di antara dua pihak atau lebih;
- b. Kata sepakat yang tercapai bergantung pada para pihak;
- c. Kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;

d. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik.;

e. Dengan mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

Serta terkait pula dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam ketentuan pasal tersebut, terdapat unsure subjektif dan unsur objektif dari suatu perjanjian yang tidak boleh dilanggar atau diabaikan.

Dalam syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian telah diterangkan bahwa, apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjiannya adalah batal demi hukum (*null and void*). Dalam hal yang demikian maka secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Tujuan para pihak untuk meletakkan pihak yang satu menuntut pihak yang lain di muka hakim, karena dasar-dasar hukumnya ada suatu perjanjian atau perikatan.

Apabila, pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka sebagaimana sudut kita lihat, perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalanya (*canceling*) oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah, pihak yang tidak cakap menurut hukum ( yang meminta : orangtua atau walinya, ataupun ia sendiri apabila ia sudah menjadi cakap ), dan pihak yang memberikan perjanjian atau menyetujui itu secara tidak bebas.

Persetujuan kedua belah pihak yang merupakan sepakat itu harus diberikan secara bebas. Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat perjanjian tadi tidak bebas, yaitu : paksaan, kekhilafan dan penipuan. Pemaksaan yang dimaksud adalah pemaksaan rohani atau jiwa, jadi bukan paksaan badan atau phisik. Misalnya

salah satu pihak karena diancam atau ditakut-takuti terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Kekhilafan atau kekeliruan terjadi, apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun tentang mengenai seseorang dengan siapa diadakan perjanjian itu, kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, hingga, seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.

Sedangkan Penipuan terjadi, apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan – keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan akal-akalan yang serdik, untuk membujuk pihak lawannya memberikan, perjanjiannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya. Misalnya mobil yang ditawarkan diganti dulu merknya, nomor mesinnya dipalsukan dan lain sebagainya. Menurut yurisprudensi maka tak cukuplah kalau orang itu hanya melakukan kebohongan mengenai sesuatu hal saja, paling sedikit harus ada suatu “rangkaiian kebohongan” atau suatu perbuatan yang dinamakan “tipu – muslihat”, seperti yang dilakukan oleh si penjual mobil tersebut di atas.

Apabila perjanjian tersebut melanggar syarat subjektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau kecakapan untuk membuat suatu perbuatan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila perjanjian tersebut melanggar syarat objektif yaitu hal yang tertentu atau suatu sebab yang halal, perjanjian tersebut batal demi hukum.

Terhadap azas konsensualitas yang dilakukan oleh pasal 1320 kitab undang-undang hukum perdata, ada pengecualiannya, yaitu di sana-sini oleh undang-

undang ditetapkan suatu formalitas untuk beberapa macam perjanjian, misalnya : perjanjian penghibahan benda tak bergerak harus dilakukan dengan akte notaries, perjanjian pradamaian harus dibuat secara tertulis dan lain sebagainya. Perjanjian – perjanjian untuk mana ditetapkan sesuatu formalitas atau bentuk cara tertentu itu sebagaimana sudah kita lihat, dinamakan perjanjian formil. Apabila perjanjian yang demikian itu tidak memenuhi formalitas byang ditetapkan oleh undang-undang , maka ia adalah batal demi hukum.

## 2.5. Tinjauan Umum Tentang Putusan

Penulisan dalam tesis ini menganalisis perkara yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 182/Pdt/2015/PT.Dps (**“Putusan Banding”**), yang amar putusannya menyatakan bahwa menguatkan Putusan PN Denpasar Nomor 766/Pdt.G/2014/PN.Dpstanggal 21 April 2015 (**“Putusan PN”**) yang dimohonkan banding tersebut. Duduk perkara dalam Putusan PN, berawal dari adanya kesepakatan akan jual beli atas sebidang tanah antara Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli. Objek jual beli tersebut adalah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 831/DesaKuta, seluas 7520 meter persegi, kabupaten Badung, Bali, dengan harga jual beli total sejumlah Rp.40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) (selanjutnya disebut **“Objek Jual Beli”**) yang akan dilakukan pembayarannya secara bertahap setiap tahun yang telah disepakati tanggal-tanggal pembayarannya dalam Pasal 3. Oleh karena sebab itu, mereka sepakat untuk menuangkan kesepakatan jual beli tersebut dalam suatu Akta Perjanjian Nomor 15, tertanggal 25 Juli 2011 dibuat oleh dan dihadapan Notaris (selanjutnyadisebut**“AktaPerjanjian”**).

Dikemudian hari, Pihak Penjual (Penggugat) melayangkan gugatan wanprestasi ke PN karena adanya keterlambatan pembayaran berbulan-bulan dari Pihak Pembeli (Tergugat), kemudian dalam perkara tersebut terlihat ada suatu masalah yang mana penulis angkat dalam penulisan ini, bahwa adanya ketidaksesuaian antara salinan akta milik Pihak Penjual (Penggugat) dengan minuta akta yang dibuat oleh Notaris, Namun salinan akta milik Pihak Pembeli (Tergugat) sama dengan minuta akta tersebut. Ketidaksesuaian tersebut ada pada badan akta, tepatnya klausul pada **Pasal 2 Akta Perjanjian**. Pihak Penjual (Penggugat) menyatakan bahwa Pasal 2 berisi “Apabila Pihak Pembeli tidak dapat membayar kewajibannya sesuai tanggal yang telah ditentukan, akan dikenakan denda sebanyak 1% (satu persen) perbulan dari uang yang harus dibayar, apabila dalam jangka waktu 3 bulan Pembeli terlambat membayar sesuai waktu yang ditentukan, maka uang yang telah dibayarkan menjadi hangus dan selanjutnya Perjanjian menjadi batal demi hukum”. Sedangkan Notaris menyangkal hal tersebut mengenai klausul “Apabila dalam jangka waktu 3 bulan Pembeli terlambat membayar sesuai waktu yang ditentukan, maka uang yang telah dibayarkan menjadi hangus dan selanjutnya Perjanjian menjadi batal demi hukum” tidak ada dalam Minuta akta yang dibuatnya, dan klausul tersebutpun tidak terdapat pula dalam salinan akta milik Pihak Pembeli (Tergugat).

## BAB III HASIL DAN ANALISIS

### 3.1. Akibat yang ditimbulkan dari adanya ketidak sesuaian isi salinan akta milik salah satu pihak dengan pihak lainnya.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN bahwa isi akta merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang datang menghadap notaris. Dengan demikian isi akta tersebut merupakan kehendak dan keinginan para menghadap sendiri, bukan keinginan dan kehendak notaris, melainkan notaris hanya menuangkannya dalam bentuk akta notaris sesuai prosedural UUJN.

Oleh karenanya, jika isi akta dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lain yang berkepentingan, hal tersebut yang berkaitan dengan isi akta, merupakan permasalahan para pihaknya sendiri. Misalnya apabila para pihak membuat akta yang isinya perjanjian jual beli, yang dituliskan akan dilakukan pembayaran sejumlah uang tertentu oleh pembeli dengan termin-termin pembayaran yang ditentukan dalam akta. Dikemudian harinya pembeli wanprestasi atau tidak dapat membayarkan cicilannya tersebut dan penjual kesulitan untuk menagih uangnya, kemudian membuat laporan pengaduan dan berita acara pemeriksaan kepada kepolisian agar laporan tersebut dapat ditindaklanjuti. Untuk menindaklanjuti laporan tersebut karena perjanjian pengikatan jual beli tersebut dituangkan dalam sebuah akta notaris, untuk melengkapi berita acara pemeriksaan tadi, pihak kepolisian akan memanggil notaris agar memberikan keterangan berkaitan dengan akta

tersebut. Terkait hal tersebut apakah wanprestasi yang dilakukan pembeli dikarenakan kesalahan pada akta notaris atau karena pembeli dalam keadaan tidak sanggup membayar. Dalam hal ini, harus dicermati terlebih dahulu oleh penegak hukum kepolisian karena sebab apa dan alasan apa yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut, bukan berarti karena perjanjian tersebut dituangkan dalam akta notaris kemudian notaris diikutsertakan.

Bahwa wanprestasinya salah satu pihak disebabkan alasan dari para pihak sendiri, bukan ditimbulkan karena akta notaris, sehingga dalam kaitan ini tidak ada alasan atau tidak perlu kepolisian memanggil notaris untuk ditempatkan sebagai apapun. Demikian pula jika wanprestasi tersebut diajukan gugatan perdata, dengan alasan yang sama tidak pada tempatnya dan sangat tidak beralasan notaris untuk ditempatkan atau ditarik sebagai penggugat atau turut tergugat atau sebagai saksi atas gugatan tersebut. Suatu hal yang tidak tepat pula jika seorang notaris ditempatkan sebagai saksi atas akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris tersebut karena akta notaris sudah dikonstruksikan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga siapapun harus terikat dengan akta notaris tersebut. Karena akta notaris harus dinilai apa adanya dan setiap orang harus dinilai benar berkata dan berkehendak seperti yang dituangkan dalam akta notaris tersebut. Akan lebih menyimpang lagi apabila dengan alasan tercantumnya nama dan tandatangan notaris dalam akta kemudian dikonstruksikan bahwa notaris sebagai pihak dengan kualifikasi yang membuat, menyuruh, turut serta melakukan, atau membantu melakukan suatu tindak pidana tertentu yang

berasal dari akta tersebut, sehingga menempatkan notaris menjadi saksi, terdakwa, atau tersangka.<sup>1</sup>

Pemahaman yang benar menurut hukum mengenai kedudukan notaris dalam akta dan para pihak yang tercantum namanya dalam akta serta pihak yang berkepentingan, yaitu bahwa pencantuman nama notaris dalam akta sebagaimana yang diharuskan dalam ketentuan Pasal 38 ayat (2) huruf d UUJN dan pencantuman tanda tangan notaris pada bagian akhir akta sebagaimana ketentuan Pasal 44 ayat (1) UUJN, tidak berarti pihak di dalamnya turut serta, menyuruh, atau membantu melakukan suatu tindakan hukum tertentu yang dilakukan para pihaknya, tetapi hal tersebut merupakan aspek dan syarat formal dalam pembuatan akta notaris sesuai UUJN. Serta notaris tidak terikat dengan isi aktanya dan juga tidak mempunyai kepentingan hukum dengan isi aktanya. Tidak ada relevansinya ketika notaris dipermasalahkan juga karena membuat suatu akta untuk para pihak, sementara akta tersebut masih berlaku dan tetap mengikat para pihaknya. Jika akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau yang berkepentingan, untuk menyelesaikan harus didasarkan pada kebatalan dan pembatalan akta notaris sebagai suatu alat bukti yang sempurna.

Namun bukanlah tidak mungkin menempatkan notaris sebagai tergugat, turut tergugat, tersangka, atau saksi dengan akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris. Apabila prosedural pembuatan akta tidak dilakukan sebagaimana mestinya, atau apabila notaris memang mengetahui suatu kejahatan dan membiarkan salah satu pihak membuat kejahatan yang

<sup>1</sup>*Ibid.*, hlm.31.

dituangkan dalam akta, atau apabila notaris tersebut memang secara nyata membuat suatu kesalahan dan/atau kelalaian dalam membuat akta tersebut, sehingga menjadikan suatu akta autentik turun derajatnya menjadi akta dibawah tangan, atau bahkan dilakukan pembatalan akta sehingga merugikan para pihak yang membuatnya, dapat saja notaris dalam hal ini dimintai pertanggung jawaban dan ganti kerugian oleh para pihak tersebut.

Pengkajian atas kasus yang diangkat oleh penulis dalam penulisan ini yaitu pada perkara gugatan perdata wanprestasi, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 766/Pdt.G/2014/PN Dps. Penjual melayangkan gugatan kepada pembeli karena pembeli tidak melanjutkan pembayaran sesuai termin-termin sebagaimana kesepakatan atas jual beli yang telah mereka sepakati dalam akta kesepakatan yang isinya pengikatan jual beli tanah dan bangunan, sehingga penjual menganggap bahwa pembeli telah melakukan wanprestasi.

Terkait dengan gugatan wanprestasinya, dimana perbuatan hukum jual beli yang mereka sepakati dalam akta akan mereka lakukan namun tidak terlaksana dengan baik dan sebagaimana mestinya, itu menjadi suatu permasalahan dan tanggung jawab para pihaknya sendiri. Tidak ada sangkut pautnya dalam hal ini kepada notaris yang membuat akta kesepakatan tersebut, karena notaris bukan pihak didalamnya, notaris hanya menuangkan apa yang menjadi kehendak para pihak pada saat akan membuat akta tersebut.

Permasalahan lain yang menjadi mengikut sertakan notaris dalam perkara ini adalah ternyata terdapat ketidak sesuaian pada isi salinan akta milik penjual dengan isi salinan akta milik pembeli. Kemudian setelah ditelaah, isi salinan akta milik pembeli sama dengan minuta akta yang ada dan/atau disimpan oleh notaris, sedangkan salinan akta milik penjual terdapat perbedaan. Pada salinan akta milik penjual dalam Pasal 12 berisi “Apabila Pihak Pembeli tidak dapat membayar kewajibannya sesuai tanggal yang telah ditentukan, akan dikenakan denda sebanyak 1% (satu persen) perbulan dari uang yang harus dibayar, Apabila dalam jangka waktu 3 bulan Pembeli terlambat membayar sesuai waktu yang ditentukan, maka uang yang telah dibayarkan menjadi hangus dan selanjutnya Perjanjian menjadi batal demi hukum”. Sedangkan Notaris menyangkal hal tersebut mengenai klausul “Apabila dalam jangka waktu 3 bulan Pembeli terlambat membayar sesuai waktu yang ditentukan, maka uang yang telah dibayarkan menjadi hangus dan selanjutnya Perjanjian menjadi batal demi hukum” tidak ada dalam Minuta akta yang dibuatnya, dan klausul tersebutpun tidak terdapat dalam salinan akta milik Pihak Pembeli.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta, sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf (d) UUJN.

Notaris wajib dalam mengeluarkan salinan akta yang diberikan kepada para pihak, didasarkan dan sama bunyinya dengan minuta akta nya, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 butir (9) UUJN, bahwa salinan akta adalah salinan

kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya”.

Faktor dan alasan apa yang menyebabkan notaris mengeluarkan Salinan akta untuk pihak penjual berbeda dengan minuta aktanya, mengapa dapat terjadi, penulis mencoba mengkaji dan menelaah secara mendalam. Beberapa faktor yang dimungkinkan menjadipenyebab hal tersebut dapat terjadi, yaitu:

1. Adanya kesalahan notaris atau karyawan notaris tersebut dalam pembuatan aktanya yang tidak melalui prosedural dan tata cara sebagaimana yang telah diatur dalam UUJN, atau apa yang notaris tulis dalam aktanya tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, maka dapat dijadikan parameter untuk menentukan kesalahan yang dilakukan oleh notaris.
2. Ada kelalaian notaris atau karyawan notaris tersebut, dalam renvoi yang dilakukan oleh notaris pada beberapa kalimat dalam Pasal 2 Akta tersebut, namun tidak dihilangkan pada saat notaris membuat Salinan akta yang kemudian dikeluarkan dan diserahkan kepada pihak penjual, sedangkan diberikan kepada pihak pembeli dengan pasal 2 yang telah direnvoi sehingga kalimat tersebut telah hilang.
3. Salinan akta milik penjual yang berbeda dengan Salinan akta milik pembeli dan minuta aktanya itu adalah akta yang dipalsukan sendiri oleh penjual dengan cara-cara yang tidak diketahui oleh notaris maupun karyawannya.

Notaris memiliki kewenangan dan bertanggung jawab untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditanda tangani oleh para pihak. Pembedulan tersebut harus dilakukan dengan membuat dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembedulan, dan salinan akta berita acara wajib disampaikan kepada para pihak, sebagaimana dalam Pasal 51 ayat 1 UUN dan Salinan Akta berita acara sebagaimana dimaksud tersebut wajib disampaikan kepada para pihak. Oleh karenanya, renvoi yang tidak sesuai dengan tata cara dalam UUN. Renvoi yaitu perubahan terhadap isi akta, yang dari sudut waktu hanya dapat dilakukan sebelum akta itu ditandatangani oleh penghadap, saksi akta dan notaris. Tata cara renvoi yang benar sebagaimana diatur dalam UUN, yaitu:

- a) Renvoi terhadap Isi Akta dilakukan dengan cara diganti, ditambah, dicoret dan/atau disisipkan dan Renvoi tersebut harus diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan notaris;
- b) Tempat Renvoi dibuat disisi kiri akta atau pada akhir akta sebelum penutup akta dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan.
- c) Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk tempat yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal;
- d) Pencoretan kata, huruf atau angka harus tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula dan jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi kiri akta. Pencoretan dinyatakan

sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan notaris;

e) Dalam hal terjadi perubahan lain terhadap pencoretan, maka perubahan itu dilakukan disisi kiri akta dengan menunjuk bagian yang diubah dan harus diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan notaris;

f) Pada penutup akta harus memuat uraian tentang ada atau tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian, dengan penulisan “Dilangsungkan dengan (berapa) perubahan yaitu (berapa) penambahan, penggantian, dan/atau pengurangan” yang tertulis pada minuta akta.

Apabila tidak dilakukannya tata cara renvoi yang benar dan sesuai dengan peraturan dalam UUJN, misalnya Renvoi dibuat setelah akta ditandatangani oleh penghadap, saksi akta dan notaris dan renvoi dibuat tanpa diparaf oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris, renvoi dilakukan dengan cara ditulis tindih atau dihapus dan kemudian notaris mengeluarkan salinan sesuai dengan minuta akta yang telah direnvoi dengan cara tersebut, maka akan dapat dikenakan hukuman sanksi baik dari UUJN maupun sanksi hukum pidana dan hukum perdata.

Renvoi hanya dapat dilakukan terhadap isi akta sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam UUJN. Dalam hal terjadi Renvoi dibuat setelah akta ditandatangani oleh penghadap, saksi akta dan notaris

dan renvoi dibuat tanpa diparaf oleh salah satu penghadap, renvoi dilakukan dengan cara ditulis tindih atau dihapus dan kemudian notaris mengeluarkan salinan sesuai dengan minuta akta yang telah direnvoi dengan cara tersebut, makatermasuk tindakan pemalsuan akta autentik.

4. Adanya kesengajaan dari notaris dengan mengeluarkan dan memberikan isi Salinan akta kepada pihak penjual dan pembeli sehingga isinya terdapat ketidak sesuaian atau perbedaan, yang dalam hal ini notaris mengetahui ketidak sesuaian tersebut, maka lahir kesalahan baik yang dilakukan penghadap maupun notaris melalui mekanisme tindakan penyertaan dan atau pembantuan dari notaris.

5. Adanya kesalahan dan kelalaian dari pihak asisten notaris atau karyawan notaris dalam membantu pekerjaan notaris membuat Salinan akta yang akan dikeluarkan dan diberikan kepada para pihak dengan tanpa memperhatikan isi minuta aktanya, sehingga asisten notaris atau karyawannya tersebut salah dalam mengeluarkan Salinan akta kepada para pihak;

6. Adanya kecurangan yang dilakukan salah satu pihak untuk membuat suatu perbuatan yang sengaja ingin menjerumuskan pihak lainnya sehingga menyuruh atau bekerjasama dengan karyawan notaris tanpa sepengetahuan dari notaris tersebut, dengan akhirnya dibuatlah Salinan akta yang berbeda antara milik pihak yang satu dengan yang lain;

Masih banyak faktor lainnya yang dapat membuat hal tersebut terjadi, namun menurut hemat penulis, faktor dan alasan yang mungkin terjadi sebagaimana yang dikemukakan diatas, tetaplah menjadi tanggung jawab penuh dari pihak notaris. Bagaimanapun notaris dituntut untuk memiliki tingkat kehati-hatian yang tinggi, selalu waspada, dan tidak boleh memihak.

Segala kesalahan yang dilakukan oleh asisten maupun karyawannya, tetap menjadi tanggung jawab dari notaris tersebut.

Sebagaimana pertimbangan yang dikemukakan oleh majelis hakim dalam putusan pengadilan tinggi (banding) maupun putusan pengadilan negeri, bahwa dalam hal terdapatnya perbedaan antara Salinan akta dengan minuta aktanya maka yang diakui dan dipergunakan adalah minuta aktanya.

Akibat yang ditimbulkan terhadap para pihaknya, dalam kejadian tersebut pihak penjual yang salinan aktanya tidak sesuai atau berbeda dengan minuta aktanya merasa dirugikan. Terdapat kesimpang-siuran atas klausul-klausul yang diperjanjikan oleh para pihak dalam akta kesepakatan tersebut. Klausul dalam Pasal 2 yang ada pada Salinan akta milik pihak penjual namun hilang atau tidak ada pada minuta akta dan Salinan kata milik pihak pembeli menjadi suatu klausul inti yang terdapat pada gugatan pihak penjual di pengadilan. Penjual merasa memiliki hak untuk memohon kepada majelis hakim untuk membatalkan akta kesepakatan tersebut dan diikuti segala uang yang telah dibayarkan oleh pembeli menjadi hangus, karena pihak pembeli telah melakukan wanprestasi dengan terlambat atau tidak melakukan pembayaran dalam jangka waktu 3 bulan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan atau disepakati, sebagaimana yang tercantum dalam

pasal 2 salinan akta milik pihak penjual. Namun dalam hal ini permohonan penjual atas klausul tersebut menjadi samar karena notaris menyangkal klausul itu tidak terdapat pada minuta akta, begitupula pembeli yang merasa klausul tersebut tidak terdapat dalam Salinan akta yang ada padanya. Akibat yang ditimbulkan atas hal ini adalah perjanjiannya menjadi samar, sehingga pihak penjual merasa dirugikan.

Akibat yang ditimbulkan terhadap akta nya adalah, sebagaimana dalam amar putusannya majelis hakim menyatakan bahwa akta tersebut menjadi turun derajatnya dan menjadi akta di bawah tangan, sehingga hilanglah ke-otentisitasan-nya, oleh karenanya kekuatan pembuktiannya menjadi tidak lagi sempurna. Walaupun secara kekuatan mengikatnya, perjanjian yang tertuang dalam akta tersebut masih tetap mengikat para pihak dan majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian tersebut tetap wajib dipatuhi dan dijalankan oleh para pihak. Hilangnya ke-otentisitas-an suatu akta autentik karena akta tersebut menjadi hanya akta dibawah tangan, mengakibatkan kerugian bagi para pihak yang membuat akta tersebut. Para pihak membuat suatu akta dihadapan notaris dengan harapan bahwa apa yang akan mereka perjanjikan dapat memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan kekuatan mengikat yang tidak dapat disangkal oleh para pihak.

Akibat yang ditimbulkan terhadap notaris yang membuat aktanya antara lain, dengan adanya hal tersebut maka pihak-pihak yang dirugikan akibat hal tersebut dapat meminta ganti kerugian dan pertanggung jawaban dari notaris agar pihak tersebut tetap mendapat keadilan dan perlindungan hukum atas segala kerugian yang timbul karenanya.

### **3.2. Perlindungan hukum bagi para pihak yang merasa dirugikan akibat adanya ketidaksesuaian isi salinan akta milik para pihak.**

Apabila dikaji dari perkara putusan pengadilan tinggi (banding) Denpasar yang menguatkan putusan pengadilan negerinya, dapat dianalisis bahwa atas kekuatan hukum pembuktian dalam akta autentiknya telah menjadi tidak lagi sempurna karena akta autentik tersebut telah turun derajatnya menjadi akta di bawah tangan. Terdapat perbedaan substansial antara kekuatan hukum pembuktian dengan kekuatan hukum mengikat. Terkait kekuatan hukum mengikatnya tetap sah berlaku dan diakui atas perjanjian atau perbuatan hukum yang dimuat dalam akta tersebut, karena tidak ada syarat-syarat perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yang tidak terpenuhi unsur-unsurnya.

Sehingga atas perbuatan hukum perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dan dituangkan dalam akta tersebut tetap wajib ditaati dan dijalankan serta mengikat para pihak yang membuatnya, karena tidak ada sangkalan atau para pihaknya mengakui bahwa benar ada suatu perbuatan hukum akan jual beli yang mereka sepakati dan akan dilakukan, begitupula dengan tanda tangan para pihaknya yang tercantum pada akta tersebut benar dan diakui oleh para pihak.

Terkait dengan hal tersebut, maka atas perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat akta tersebut masih dapat terlindungi. Apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihaknya masih menjadi beban dan

tanggung jawab para pihak tersebut untuk menyelesaikannya. Selain daripada itu, sebagaimana amar atau putusan majelis hakim yang menyatakan, antara lain:

- a. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 15 yang dibuat dihadapan Notaris adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- b. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi (penjual) untuk melanjutkan kesepakatan dari Akta Perjanjian Nomor 15 yang dibuat dihadapan Notaris.
- c. Menghukum Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Pembeli) untuk membayar kekurangan pembayaran dan ditambah denda sebesar 1 % perbulan terhitung sejak keterlambatan Bulan Mei 2014 sampai dengan Penggugat Rekonvensi (Pembeli) membayar lunas kekurangan pembayaran tersebut.
- d. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Pembeli) untuk membayar lunas tanah obyek sengketa tentang sisa yang belum dibayar tersebut sebesar Rp.18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) ditambah denda sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika, terhitung sejak putusan *a quo* dijatuhkan, dan apabila Penggugat Konvensi (Penjual) tidak bersedia menerima uang pembayaran tersebut, untuk menghindari denda dan bunga berjalan, dapat dilakukan penitipan melalui konsinyasi pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar.

Terdapat putusan hakim yang menyatakan akta perjanjian yang para pihak buat tetaplah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta diwajibkan untuk melanjutkan kesepakatan dari Akta Perjanjian tersebut.

Dalam hal ini, dimaksud untuk menjaga perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang telah membayarkan sejumlah uang kepada penjual untuk pembelian objek jual beli tanah dan bangunan baik sebelum maupun sesudah perjanjian dalam akta tersebut dibuat tidaklah hangus dan tetap dianggap telah melakukan suatu prestasi atau kewajiban atas pembayaran jual beli yang telah mereka sepakati.

Begitupula perlindungan hukum bagi penjual tetap dijaga dan dilindungi oleh hukum dengan adanya amar putusan yang menyatakan adanya klausul denda sebagai resiko atas wanprestasi yang telah dilakukan oleh pihak pembeli, bahwa pembeli wajib untuk membayar kekurangan pembayaran dan ditambah denda sebesar 1% (satu persen) perbulan terhitung sejak keterlambatan Bulan Mei 2014 sampai dengan Pembeli membayar lunas kekurangan pembayaran tersebut. Pembeli juga diwajibkan untuk membayar lunas tanah obyek sengketa tentang sisa yang belum dibayar tersebut sebesar Rp.18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) ditambah denda sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika, terhitung sejak putusan *a quo* dijatuhkan.

Dengan demikian, walaupun terdapat ketidak sesuai pada isi Salinan akta milik pihak penjual dan Salinan akta milik pembeli, tidak serta merta menghilangkan perlindungan hukum dan pemenuhan hak dan kewajiban

para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Memang hanya saja ada kesimpang siuran atas kesepakatan para pihak terhadap apa yang sebenarnya para pihak perjanjikan pada saat awal pembuatan akta dihadapan notaris karena adanya klausul yang hilang pada Salinan akta salah satu pihak tersebut. Guna mendapatkan perlindungan hukum bagi para pihak lebih lanjut, para pihak masih dapat melakukan upaya hukum kasasi maupun peninjauan kembali pada mahkamah agung, serta dapat pula meminta pertanggung jawaban notaris dengan meminta ganti kerugian terkait dengan hal tersebut.



## BAB IV PENUTUP

### 4.1. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan analisis dalam penulisan ini, kesimpulan penulis adalah:

1. Akibat yang ditimbulkan dari adanya ketidak sesuaian isi salinan akta, yaitu:

a. Akibat terhadap akta adalah, bahwa akta tersebut menjadi turun derajatnya dan menjadi akta di bawah tangan, sehingga hilanglah ke-otentisitasannya, oleh karenanya kekuatan pembuktiannya menjadi tidak sempurna. Walaupun secara kekuatan mengikatnya, perjanjian yang tertuang dalam akta tersebut masih tetap mengikat dan tetap wajib dipatuhi dan dijalankan oleh para pihak.

b. Akibat terhadap para pihaknya, terdapat kesimpang-siuran atas klausul yang diperjanjikan oleh para pihak. Klausul dalam Pasal

2 yang ada pada Salinan akta milik pihak penjual namun tidak

ada pada minuta akta dan Salinan kata milik pihak pembeli

menjadi suatu inti yang terdapat pada gugatan di pengadilan.

Penjual merasa memiliki hak untuk memohonkan pembatalan

akta kesepakatan dan diikuti uang yang telah dibayarkan oleh

pembeli menjadi hangus. Namun dalam hal ini permohonan

penjual atas klausul tersebut menjadi samar karena notaris

menyangkal klausul itu tidak terdapat pada minuta akta, begitupula dalam Salinan akta milik pembeli.

c. Akibat terhadap notaris yang membuat aktanya, dengan adanya hal tersebut maka pihak-pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian dan pertanggung jawaban dari notaris agar tetap mendapat keadilan dan perlindungan hukum atas segala kerugian yang timbul karenanya.

2. Perlindungan hukum bagi para pihak yang merasa dirugikan akibat adanya ketidaksesuaian isi salinan akta milik para pihak, bahwa atas kekuatan hukum pembuktian dalam akta autentiknya telah menjadi tidak lagi sempurna karena telah turun derajatnya menjadi akta di bawah tangan. Terkait kekuatan hukum perjanjian tersebut tetap mengikatnya dan sah berlaku, karena tidak ada syarat-syarat perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUH Perdata yang tidak terpenuhi unsur-unsurnya. Sehingga atas perbuatan hukum perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dan dituangkan dalam akta tersebut tetap wajib ditaati dan dijalankan serta mengikat para pihak yang membuatnya, tidak ada sangkalan dan para pihaknya mengakui bahwa benar ada suatu perbuatan hukum akan jual beli yang mereka sepakati dan perjanjian mereka tanda tangani. Dalam hal ini, dimaksud untuk menjaga perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang telah membayarkan sejumlah uang kepada penjual tidaklah hangus. Begitupula perlindungan hukum bagi penjual tetap

dilindungi oleh hukum dengan adanya amar putusan yang menyatakan adanya kewajiban pembayaran lunas atas kekurangan jumlah pembayaran dan klausul denda sebagai resiko atas keterlambatan yang telah dilakukan oleh pihak pembeli yang dikenakan sampai dengan Pembeli membayar lunas kekurangan pembayaran tersebut sejak putusan *a quo* dijatuhkan.

#### 4.2. SARAN

Saran yang dapat penulis berikan, antara lain :

1. Mengingat rentannya pelaksanaan jabatan notaris dan banyaknya resiko yang dihadapi oleh notaris dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib lebih berhati-hati dan memiliki tingkat kewaspadaan yang tinggi dalam pembuatan akta bagi para pihak yang menghadap kepadanya. Begitupula terhadap karyawan-karyawan kantor notaris, wajib selalu diberikan pengarahan atas segala hal yang berkaitan dengan pembuatan aktanya, minimalisasi resiko setiap kesalahan dalam pembuatan akta. Segala perbuatandengan atas nama kantor notaris tersebut tetap menjadi beban dan tanggung jawab notaris sepenuhnya.
2. Hendaknya ada kesamaan persepsi hukum antara penegak hukum, notaris, dan masyarakat, serta menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia bagi para penegak hukum seperti hakim, jaksa, dan penuntut umum dengan masyarakat.

Majelis hakim dalam memutus perkara diharapkan dapat menelaah

seluruh alat bukti dari kedua belah pihak dengan seksama dan tidak berat sebelah, memberi keputusan seadil-adilnya bagi pihak yang berperkara.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU REFERENSI

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Cet 1. Bandung: Refika Aditama, 2008.

Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Cet 3. Bandung: PT Refika Aditama, 2015.

Adjie, Habib. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Cet 2. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Rafika Aditama, 2008.

Andasasmita, Komar. *Notaris II*. Bandung: Penerbitan Sumur Bandung, 1982.

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2009.

Asyhadie, Zaeni, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya Di Indonesia*. Cet 10. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.

Gautama, Sudargo. *Essay in Indonesia Law*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991.

Hamzah, Andi. *Delik-Delik Tertentu di Dalam KUHP*. Cet 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Harahap, M Yahya. *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*. Cet.3. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Harahap, M Yahya. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*. Cet 15. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Harahap, M Yahya. *Hukum Perseroan Terbatas*, Cet 4, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Herlien, Budiono (1). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya, 2010.

Herlien, Budiono (2). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*. Cet 4. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016.

Herlien, Budiono (3). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*. Cet 2. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013.

HS, Salim. *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (Tpa Dua)*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2017.

Hutabarat, Samuel M.P. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Kompas Gramedia, 2012.

J Satrio. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*. Cet. 3. Bandung: PT Alumni, 1999.

J Satrio. *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016.

Mamudji, Sri, *et.al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Matompo, Osgar S dan Moh Nafri Harun. *Pengantar Hukum Perdata*. Jakarta: Setara Press, 2017.

Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2009.

Soekantō, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI Press, 1986. dikutip dari H.L. Manheim, *Sociological Research :Philophy and Methods*. Homewood. Illinois: The Dorsey Press, 1986.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet 11. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.

Supriadi, *Hukum Agraria*. Cet 7. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1999.

Widjadja, I. G. Ray. *Merancang Suatu Kontrak (Teori dan Praktek)*. Bandung : Megapoin, 2004.

Wijaya, Andika dan Wida Peace Ananta. *Surat Kontrak Perjanjian Terpilih*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2017.

Witanto, D.Y. *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*. Bandung: CV Mandar Maju, 2015.

#### **PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 03, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris dan PPAT.

Kode Etik Notaris.