

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan kepada Pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum contohnya akta pendirian Perseroan Terbatas. Selain akta otentik yang dibuat oleh notaris atau dihadapan notaris bukan saja karena diharuskan oleh Undang-undang tetapi juga dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.¹

Akta Notaris lahir karena adanya keterlibatan langsung dari para pihak yang menghadap notaris, merekalah yang menjadi pemeran utama dalam pembuatan sebuah akta sehingga tercipta sebuah akta yang otentik. Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang. Akta yang dibuat notaris menguraikan secara otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang disaksikan oleh para penghadap dan saksi-saksi.²

Berkaitan dengan hal itu, Perjanjian memegang peranan yang penting dalam kehidupan manusia. Perjanjian merupakan suatu sarana manusia untuk

¹ Penjelasan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

² Wawan Tunggal Alam, *Hukum Bicara Kasus-kasus dalam Kehidupan Sehari-hari*, (Jakarta: Milenia Populer, 2001), hlm. 85.

menampung segala aktivitas gerak dan bisnis di antara mereka dengan bentuk yang lebih menjamin akan hak-hak dan kewajiban diantara mereka. Jaminan akan hak dan kewajiban diwujudkan dalam suatu perjanjian dengan bentuk tertulis, memberikan ketegasan dan kejelasan maksud masing-masing para pihak dan memberikan kepastian bahwa para pihak yang membuat perjanjian itu memang harus tunduk untuk melaksanakannya dengan itikad baik dan konsekuen. Perjanjian dalam hal ini adalah suatu perjanjian yang memiliki akibat hukum, jika dilanggar akan menimbulkan konsekuensi tertentu.

Fungsi suatu perjanjian yang disepakati oleh para pihak begitu penting dalam pemenuhan maksud para pihak, dalam perjalanannya bisa gagal, salah satu penyebabnya adalah karena batalnya perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat batal yang diatur dalam perjanjian merupakan salah satu penyebab dari batalnya perjanjian itu. Di mana perjanjian yang mencantumkan syarat batal merupakan suatu jenis perikatan yang bersyarat.

Adapun perikatan yang tidak mengandung syarat dikenal dengan perikatan murni yang merupakan perikatan yang prestasinya dapat dipenuhi pada saat itu juga contohnya dalam transaksi jual beli tunai. Muhammad Syaifudin memberikan pengertian dari syarat perjanjian yaitu syarat yang menentukan daya kerja dari perikatan, atau peristiwa itu sendiri atau tidak terjadinya suatu peristiwa yang mengakibatkan menanggukhan atau membatalkan perikatan.³

³ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 439.

Pendapat dari beberapa sarjana mengartikan atau menyamakan perikatan bersyarat dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Menurut J. Satrio⁴ bahwa perikatan bersyarat mengandung arti perikatannya yang bersyarat, bukan perjanjiannya, sehingga jika ditemukan adanya perjanjian bersyarat maka harus ditafsirkan sebagai perjanjian yang melahirkan perikatan-perikatan yang bersyarat. Pendapat dari Munir Fuady yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang pelaksanaannya atau pemberhentian pelaksanaannya bergantung pada suatu faktor tertentu yang belum tentu akan terjadi di masa yang akan datang.⁵ Misalnya perjanjian dalam premi asuransi.

Perikatan bersyarat, diatur dalam Buku Ketiga mengenai Perikatan, bagian Tentang Perikatan Bersyarat, yakni dalam Pasal 1253-1267 KUH Perdata. Perikatan dengan syarat batal diatur dalam Pasal 1265 sampai Pasal 1267 KUH Perdata. Syarat batal yang dimaksud berdasarkan Pasal 1265 KUH Perdata hanya terdapat dalam perjanjian timbal balik, yakni perjanjian yang melahirkan kewajiban di satu pihak dan hak di pihak lainnya.

Berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat batal bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, akan tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam persetujuan.

⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan pada Umumnya*, (Bandung, : Alumni, 1999), hlm. 280.

⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Ke-2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 103.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata, dapat dilihat bahwa undang-undang memberlakukan prestasi dari para pihak dalam suatu perjanjian timbal balik sebagai syarat batal bagi pihak lainnya, yang artinya jika prestasi tidak dilaksanakan maka perjanjian dianggap batal, sehingga pihak lain tidak perlu berprestasi, atau jika pihak lain sudah berprestasi, prestasi tersebut dapat dibatalkan, karena perjanjian sudah menjadi batal. Syarat batal ini tetap dianggap ada walaupun para pihak tidak mencantumkan klausulanya secara tersendiri dalam suatu perjanjian.

KUH Perdata menekankan pada prestasi dalam perjanjian yang timbal balik disamakan dengan syarat batal, yang dalam hal ini merupakan syarat batal yang konstruktif. Syarat konstruktif adalah suatu syarat yang secara faktual tidak pernah disetujui oleh para pihak, tetapi oleh hukum dianggap dan diperlakukan sebagai syarat yang seolah-olah telah disetujui untuk mencapai keadilan bagi para pihak. Syarat konstruktif ditemukan pada Pasal 1266 KUH Perdata yang mengasumsikan bahwa syarat batal selalu dianggap ada dalam perjanjian timbal balik, walaupun para pihak tidak mencantumkannya.

Terdapat kekaburan mengenai pengaturan syarat batal dalam KUH Perdata. Kekaburan tersebut ditemukan pada kalimat pertama dalam Pasal 1266 KUH Perdata, yang menentukan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam pasal ini tidak diuraikan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik pada pasal-pasal berikutnya. Kriteria untuk menentukan persetujuan yang memiliki karakteristik timbal balik tidak diperinci, sehingga

memungkinkan terjadi berbagai penafsiran. Sedangkan dalam ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal akta notaris, hanya mengatur apabila suatu akta tidak memenuhi syarat-syarat pembuatan akta notaris maka akta tersebut menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Misalnya Pasal 16 ayat (9) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi bahwa Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Undang-undang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal yang harus ada maupun tidak ada dalam akta notaris. Berdasarkan uraian diatas, antara Pasal 1266 KUH Perdata dengan Pasal 16 ayat (9) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tersebut ditemukan adanya konflik norma yaitu dalam Pasal 1266 KUH Perdata, syarat batal harus ada di dalam suatu perjanjian timbal balik walaupun tidak ditulis di dalamnya. Sedangkan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 hanya menyebutkan bahwa akta yang dibuat apabila tidak memenuhi unsur-unsur akta notaris yang salah satunya contohnya terkait pembacaan akta sehingga akta tersebut menjadi akta di bawah tangan (Pasal 16 ayat (9) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014). Tidak ada yang menguraikan lebih jelas lagi mengenai apakah syarat batal dalam akta notaris dapat mengakibatkan akta tersebut dapat dibatalkan atau apakah para pihak mempunyai kewenangan untuk membatalkan akta notaris. Padahal pembatalan suatu akta notaris harus dinyatakan dengan penetapan pengadilan walaupun memang atas dasar permohonan para pihak.

Hal ini telah diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata. Berdasarkan uraian tersebut masih terdapat suatu problem bilamana akta tersebut dibatalkan oleh para pihak tanpa ada penetapan dari pengadilan karena terdapat syarat batal.

Misalnya dalam hal jual beli angsuran, Notaris membuat akta Pengikatan Jual Beli yang di dalamnya terdapat syarat batal yang berbunyi apabila Pihak Kedua (Pembeli) tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) kali berturut-turut maka perjanjian ini batal dan uang yang telah dibayarkan dianggap hangus. Akan tetapi, sebelum angsuran tersebut lunas para pihak membatalkan perjanjian yang telah dicantumkan dalam akta tersebut dikarenakan adanya sengketa terhadap obyek yang diperjualbelikan. Pembatalan tersebut tanpa dimintakan ke pengadilan tetapi dibuatkan Akta Pembatalan kepada Notaris.

Kasus yang kedua: Notaris membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual beli antara Developer dan pembeli yang di dalamnya mencantumkan syarat batal yang salah satunya berbunyi jika ternyata pembangunan rumahnya tidak selesai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan developer maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Syarat batal yang kedua berbunyi apabila pembangunan telah selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya. Dari kasus tersebut dapat dilihat bahwa akta notaris yang merupakan akta otentik bisa dibatalkan begitu saja oleh para pihak tanpa melalui pengadilan.

Sehubungan dengan hal tersebut Penulis tertarik untuk Membahas dan Menganalisis mengenai permasalahan yang terkait dengan judul : **TINJAUAN**

YURIDIS AKTA NOTARIS YANG MENCANTUMKAN KEHENDAK PARA PIHAK TERKAIT SYARAT BATAL AKTA.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan dari akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal akta?
2. Bagaimana akibat hukum pelaksanaan akta yang mencantumkan syarat batal bagi para pihak?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mendiskripsikan dan menganalisa kedudukan dari akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal akta.
2. Untuk mendiskripsikan dan menganalisa akibat hukum pelaksanaan akta yang mencantumkan syarat batal.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritik

Hasil penulisan ini sebagai sumbangan pemikiran dan solusi didalam ruang lingkup pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan dunia kenotariatan pada khususnya yang terkait dengan akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal akta.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada:

- Para Hakim

Sebagai pertimbangan bagi Hakim dalam memutuskan suatu perkara mengenai isi dari akta notaris sehingga putusan hakim tersebut dapat adil.

- Para Notaris

Sebagai para notaris yang telah diberi wewenang untuk membuat akta otentik dapat meningkatkan ketelitian dan kehati-hatiannya dalam membuat akta dan dapat memberikan penyuluhan hukum terkait akta notaris dan isinya dengan baik dan benar.

- Masyarakat (klien)

Bagi masyarakat (klien), diharapkan tidak lagi memaksa atau menyuruh notaris untuk memasukkan syarat batal dalam akta notaris sesuai kehendaknya.

1.5 Definisi Konseptual

1. Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
2. Syarat Batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi dapat menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali kepada

keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian (Pasal 1265 KUH Perdata).

1.6 Orisinalitas Penelitian

No.	Nama	Persamaan	Pembeda	Korelasi
1.	Oki Andriansyah Kurniadi, 087011090	Sama-sama membicarakan tentang Pembatalan Akta	membahas tentang Pembatalan Akta Perjanjian Kerjasama Pengadaan Barang atas Dasar Wanprestasi	Pembatalan Akta notaris tanpa adanya penetapan pengadilan
2.	Tesis Alfi. Irpansyah, S H, B4BOO6O67	Sama-sama membicarakan Batalnya suatu akta notaris	membahas tentang batalnya suatu akta notaris yang penandatanganan dilakukan di Rutan	Batalnya suatu akta notaris karena adanya syarat batal dan tempat penandatanganan melalui penetapan pengadilan.

1.7 Kerangka Teoritik

1.7.1 Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber penting yang melahirkan perikatan. Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi:

“Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum di mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih”.

Istilah perjanjian juga dapat diartikan sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.⁶

Perjanjian harus memenuhi 3 macam unsur:

- 1) *Essentialia*, ialah unsur yang penting dan harus ada dalam suatu perjanjian.
- 2) *Naturalia*, ialah unsur yang harusnya ada namun dapat dikesampingkan.
- 3) *Accidentalialia*, ialah unsur perjanjian yang muncul karena adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Selain harus memenuhi unsur-unsur perjanjian, untuk sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu :⁷

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas.

- b) Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Dalam pasal 1330 KUH Pdt disebutkari orang-orang yang tidak cakap untuk rnembuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang clitaruh di bawah pengampuan.

⁶ Komariah, "*Hukum Perdata*", (Malang: UMM Press, 2005), hlm. 168.

⁷*Ibid.*, hlm. 174.

3. Orang perempuan yang telah kawin (dengan adanya UU No. I Tahun 1974, ketentuan ini tidak berlaku lagi). Menurut pasal 330 KUH Pdt belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin.

c) Hal tertentu.

Suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi obyek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asalkan dapat ditentukan kemudian.

Misalnya: Jual beli panen padi dan suatu sawah dalam tahun yang akan datang adalah sah,

d) Sebab yang halal.

Sebab atau causa ini yang dimaksudkan undang-undang adalah isi perjanjian itu sendiri. Jadi sebab atau causa tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud.

Syarat nomor 1 dan 2 yakni sepakat mereka yang mengikat dirinya dan kecakapan membuat suatu perjanjian disebut "syarat subyektif, karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh orangnya (subyek hukum dalam perjanjian). Syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian.

Sedangkan syarat-syarat untuk menjadi obyek perjanjian adalah: ⁸

1) Barang-barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata)

⁸*Ibid.*, hlm. 176.

- 2) Suatu barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata).
- 3) Barang-barang yang akan ada di kemudian hari (Pasal 1334 ayat 1 KUH Perdata), kecuali warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat 2 KUH Perdata).

Selain itu, barang-barang yang tidak boleh menjadi obyek perjanjian adalah:

- a. Barang-barang di luar perdagangan, misalnya senjata resmi I yang dipakai negara.
- b. Barang-barang yang dilarang oleh Undang-Undang, misalnya: narkotik.
- c. Warisan yang belum terbuka

Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietigbaar*). Artinya dan semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Oleh karena itu tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim.⁹

Kata sepakat harus didasarkan atas kemauan bebas, dan perjanjian baru merupakan perjanjian yang sah jika didasarkan atas kata sepakat yang sempurna. Pasal 1321 KUH Per mengatur bahwa kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas/ tidak sempurna apabila didasarkan:

⁹ Komariah, *Loc.cit.*, hlm. 176.

- 1) Kekhilafan (*dwaling*)
- 2) Paksaan (*geveld*)
- 3) Penipuan (*bedrog*)

1.7.2 Teori Keabsahan

Teori keabsahan menurut Hadjon mensyaratkan keabsahan tindak pemerintah didasarkan pada aspek kewenangan, aspek prosedur, dan aspek substansi.¹⁰ Aspek kewenangan mensyaratkan tiap tindakan pemerintahan harus praktis yang lebih diarahkan untuk memecahkan masalah-masalah praktis.¹¹ Bidang ilmu hukum memiliki karakter yang khas yakni dengan sifatnya yang normatif. Sifat khas (*sui generis*), ilmu hukum tersebut bercirikan: a) bersifat empiris analitis yakni memaparkan dan menganalisis terhadap isi dan struktur hukum; b) sistimatisasi gejala hukum; c) melakukan interpretasi terhadap substansi hukum yang berlaku; d) menilai hukum yang berlaku; serta e) arti praktis ilmu hukum berkaitan erat dengan dimensi normatifnya.

Penelitian ini beranjak dari adanya konflik norma dalam ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat batal bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, akan tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Sedangkan Sedangkan dalam ketentuan

¹⁰ Phipilus Mandiri Hadjon, *Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih. Orasi Ilmiah Pengukuhan Jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum*, 10 Oktober 1994, (Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga), hlm. 7.

¹¹ Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta: Laks. Bank Pressindo, 2007), hlm. 27.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal akta notaris, hanya mengatur apabila suatu akta tidak memenuhi syarat-syarat pembuatan akta notaris maka akta tersebut menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Misalnya Pasal 16 ayat (9) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi bahwa Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Undang-undang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal yang harus ada maupun tidak ada dalam akta notaris.

1.7.3 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan tujuan dari suatu negara, dengan adanya suatu undang-undang yang bertujuan untuk mengatur semua hal dengan adanya suatu kepastian tidak ada suatu multitafsir akan undang-undang tersebut. Keadilan, Kemanfaatan demikian pula kepastian merupakan tujuan dari hukum. Dari tujuan hukum tersebut para ahli membedakan klasifikasi dari tujuan hukum tersebut yaitu sebagai berikut :¹²

- 1) Aliran Etis (yang Menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu semata-mata hanya untuk mencapai keadilan).
- 2) Aliran Utilitis (yang menganggap bahwa prinsipnya tujuan hukum itu hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat).

¹²Ahmad Ali, *"Menguak Tabir Hukum"*, (Jakarta: Chandra Pratama ,1993), hlm. 84.

3) Aliran Normatif Yuridis (yang menganggap pada prinsipnya tujuan hukum itu adalah untuk menciptakan kepastian hukum).

Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada penyimpangan (*flat justitia et pereat mundus* atau bisa dikatakan hukum harus ditegakkan meski langit akan runtuh).¹³

Teori kepastian hukum mengandung dua penjelasan yaitu yang pertama pertama berupa suatu keamanan hukum bagi rakyat selaku individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat universal atau umum itu individu sehingga mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu dan kedua adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.¹⁴

Menurut Lon Fuller ada delapan asas yang harus ada dalam hukum yaitu :¹⁵

1. Harus sesuai antara peraturan dan pelaksanaannya;
2. Tidak boleh sering dirubah;
3. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
4. Tidak adanya peraturan yang bertentangan;
5. Mudah dimengerti oleh umum;
6. Tidak berlaku surut;

¹³ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 131.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm. 158.

¹⁵ Ahmad Rifa'I, *Op.cit.*, hlm. 38.

7. Diumumkan kepada publik atau semua rakyatnya;
8. Sistem hukum yang terdiri dari peraturan dan tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal tertentu.

1.7.4 Teori Tanggung Jawab

Tanggung jawab menurut kamus umum Bahasa Indonesia adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Berkewajiban menanggung, memikul tanggung jawab, menanggung segala sesuatunya, atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.¹⁶

Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari pertaturan yang telah ada.

Tanggung jawab Hukum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya.¹⁷

Purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau/dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yangn dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara

¹⁶ Tim Penyusun Pusat Kamus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2007), hlm. 78.

¹⁷ Khairunnisa, *Kedudukan, Peran dan Tanggung Jawab Hukum Direksi*, (Medan: Pasca Sarjana, 2008), hlm. 4.

memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.¹⁸

Bentuk dasar kata pertanggung jawaban adalah tanggung jawab yang berarti sikap dan tindakan yang harus ditanggung disebabkan karena kesalahan diri sendiri atau pihak lain.¹⁹

Mulyosudarmo membagi 2 aspek pengertian dari pertanggungjawaban, yaitu:²⁰

- 1) Perwujudan dari pertanggungjawaban pimpinan dari suatu instansi untuk membuat laporan mengenai tugas dan kekuasaan yang diberikan kepadanya merupakan aspek internal.
- 2) Pertanggungjawaban yang ditimbulkan dari tindakan jabatan yang membuat pihak lain mengalami kerugian merupakan aspek eksternal.

Roscoe Pond berpendapat bahwa lahirnya pertanggungjawaban tidak hanya disebabkan karena tindakan atau perbuatan yang merugikan pihak lain tetapi juga disebabkan karena adanya suatu kesalahan.²¹

Pertanggungjawaban hukum memiliki 3 bentuk yaitu:

- 1) Pertanggungjawaban Pidana

Menurut **Prodjohamidjoyo**, seseorang dapat sanksi pidana apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum atau berlawanan dengan

¹⁸ Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 37.

¹⁹ Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2008), hlm. 1139.

²⁰ Suwoto Mulyosudarmo, *Peralihan Kekuasaan, Kajian Teoritis dan Yuridis terhadap Pidato Newaksara*, (Jakarta: Gramedia, 1997), hlm. 42.

²¹ Roscoe Pond, *Pengantar Filsafat Hukum*, diterjemahkan oleh Drs. Mohammad Rajab, (Jakarta: Bhratara Karya Aksara, 1982), hlm. 90.

hukum dan adanya unsur kesalahan atau kealpaan yang dilakukan oleh pelaku.²²

2) Pertanggungjawaban Perdata

“Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”* Dalam Ketentuan pasal 1366 KUH Perdata juga menyatakan : *“setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”*”

Terdapat pengertian bahwa terjadinya hubungan antara seseorang dengan orang lain tidak hanya ditimbulkan dari perjanjian tetapi juga dikarenakan adanya perbuatan atau tindakan yang membuat orang lain menderita kerugian.

Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata mengatur tentang perbuatan yang melawan hukum baik karena berbuat maupun tidak berbuat. Sedangkan dalam Pasal 1366 KUH Perdata, unsur melawan hukum dikaitkan dengan suatu tindakan yang mengandung unsur kesalahan dikarenakan adanya kelalaian.

3) Pertanggungjawaban Administrasi

Henry Campbel Black membagi istilah pertanggungjawaban menjadi 2 bagian yaitu *Liability* dan *Responsibility*. *Liability* merupakan pertanggungjawaban hukum yang dilakukan oleh subyek hukum karena tindakannya sendiri sehingga menimbulkan kerugian terhadap pihak lain. Sedangkan *Responsibility* adalah pertanggungjawaban politik yang terkait

²²Martiman Prodjohamidjoyo, *Memahami Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1997), hlm. 31.

dengan kesalahan pribadi atau kesalahan jabatan yang dilakukan oleh pejabat.²³

Munir Fuady juga mengemukakan bahwa tanggung jawab hukum dapat dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :²⁴

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHP erdata.
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUH Perdata.

Jadi, pertanggungjawaban notaris timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan di dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain yang minta jasa pelayanan (klien) notaris, artinya untuk menetapkan seorang notaris bersalah yang menyebabkan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, disyaratkan bilamana perbuatan melanggar hukum dari notaris tersebut dapat dipertanggungjawabkan, dan pertanggungjawaban tersebut dapat dilihat dari sudut pandang administratif, keperdataan maupun dari sudut pandang hukum pidana.

Tata cara pembuatan akta notaris sebagai akta otentik sangatlah menentukan. Apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau

²³ Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, (Jakarta: Konstitusi Press, 2006), hlm. 61.

²⁴ Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 3.

ketidaksiesuaian dalam tata cara pembuatannya maka bukan saja akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau yang tercatat atas dasar akta tersebut, tetapi juga akan menempatkan notaris sebagai pihak yang akan dimintai pertanggungjawaban.

1.8 Metode Penelitian

1.8.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis normatif, di mana dilakukan penelusuran terhadap permasalahan yang telah dirumuskan dengan mempelajari ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.²⁵ Penelitian hukum normatif yang juga disebut penelitian hukum doktriner atau studi dokumen yang ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain.²⁶

Alasan penulis memilih penelitian hukum normatif adalah karena adanya konflik norma mengenai akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal akta.

1.8.2 Metode Pendekatan

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan dalam penelitian ini dengan tujuan sebagai dasar melakukan, mengkaji dan menganalisis terhadap hasil ketentuan

²⁵ Ronny Hamidjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm 14.

²⁶ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Semarang: Ghalia Indonesia, 1996), hlm. 13.

peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti, yaitu mengenai kedudukan dari akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal akta dan tanggung jawab notaris yang mencantumkan syarat batal tersebut ke dalam akta yang dibuatnya. Sedangkan Pendekatan Konseptual adalah beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan dan doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan memikirkan ide-ide yang melahirkan pengertian, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Dalam hal ini pendekatan dilakukan dengan menelaah konsep-konsep tentang Analisis Yuridis Normatif terhadap kedudukan dari akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal akta dan tanggung jawab notaris yang mencantumkan syarat batal tersebut ke dalam akta yang dibuatnya. Selanjutnya pendekatan kasus, pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus pertama: misalnya dalam hal jual beli angsuran, Notaris membuat akta Pengikatan Jual Beli yang di dalamnya terdapat syarat batal yang berbunyi apabila Pihak Kedua (Pembeli) tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) kali berturut-turut maka perjanjian ini batal dan uang yang telah dibayarkan dianggap hangus. Akan tetapi, sebelum angsuran tersebut lunas para pihak membatalkan perjanjian yang telah dicantumkan dalam akta tersebut dikarenakan adanya sengketa terhadap obyek yang diperjualbelikan. Pembatalan tersebut tanpa dimintakan ke pengadilan tetapi dibuatkan Akta Pembatalan kepada Notaris.

Kasus yang kedua: Notaris membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual beli antara Developer dan pembeli yang di dalamnya mencantumkan syarat batal yang salah satunya berbunyi jika ternyata pembangunan rumahnya tidak selesai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan developer maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Syarat batal yang kedua berbunyi apabila pembangunan telah selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya. Dari kasus tersebut dapat dilihat bahwa akta notaris yang merupakan akta otentik bisa dibatalkan begitu saja oleh para pihak tanpa melalui pengadilan.

1.8.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki isi mengenai pengetahuan ilmiah yang mutakhir, atau istilah baru tentang kenyataan yang diketahui atau tentang suatu ide yang terkait dengan permasalahan yang penulis angkat. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yakni Pasal 1266 KUH Perdata dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang didapat dari buku dan pendapat para sarjana yang membahas tentang notaris. Sumber bahan

hukum pada penelitian ini meliputi tesis, buku-buku, komentar dan pendapat para ahli hukum yang terkait dengan permasalahan yang diangkat penulis yaitu tinjauan yuridis akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal akta.

1.8.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini dalam melakukan pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui Studi Kepustakaan (*Library Research*), berupa dokumen-dokumen maupun Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan akta notaris, perjanjian timbal balik dan syarat batal akta notaris, serta Studi Dokumentasi. Dalam hal ini penulis melakukan serangkaian studi dokumentasi dengan cara mengumpulkan, membaca, mempelajari, membuat catatan-catatan, dan kutipan-kutipan serta menelaah bahan-bahan pustaka yaitu berupa karya tulis dari para ahli yang tersusun dalam literatur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas.²⁷

Terhadap bahan hukum primer yang terlebih dahulu diteliti adalah kelengkapannya dan kejelasannya untuk diklarifikasi serta dilakukan penyusunan secara sistematis maupun konsisten untuk memudahkan melakukan analisis.

Bahan hukum primer ini terlebih dahulu di koreksi untuk menyelesaikan data yang paling relevan dengan perumusan permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

²⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 2.

1.8.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum adalah bagaimana memanfaatkan sumber-sumber bahan hukum yang telah terkumpul untuk digunakan dalam memecahkan permasalahan dalam penulisan.

Penulisan ini akan menggunakan teknik *Preskriptif Analitik* yaitu uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau proposisi hukum atau non hukum untuk mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum²⁸. Berpegang kepada karakteristik ilmu hukum sebagai ilmu terapan, preskripsi yang diberikan di dalam kegiatan penelitian hukum harus dapat diterapkan. Dengan demikian, preskripsi yang diberikan bukan merupakan sesuatu yang telah diterapkan atau yang sudah ada. Oleh karena itulah yang dihasilkan oleh penelitian hukum bukan asas hukum yang baru atau teori baru, tetapi bisa argumentasi baru. Bertolak dari argumentasi baru itulah diberikan preskripsi, sehingga preskripsi tersebut bukan merupakan suatu fantasi atau angan-angan kosong.²⁹ Dengan menggunakan metode *sistematis* yaitu penafsiran yang dilakukan dengan meninjau susunan yang berhubungan dengan pasal-pasal lainnya, baik dalam undang-undang yang sama maupun dengan undang-undang yang lain.³⁰

1.9 Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari 4 bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berkaitan dan

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 213.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 251.

³⁰ Ahmad Rifai, *Op.cit.*, hlm. 63.

merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan. Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penulisan, Manfaat Penulisan, Metode Penulisan serta Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dibahas tentang teori-teori dan konsep-konsep terkait dengan pokok bahasan, meliputi: Sejarah Notaris, Notaris, Akta notaris, Kewajiban dan larangan Notaris, Perjanjian dan Syarat Batal Akta Notaris.

BAB III PEMBAHASAN

Pada bab ini akan berisi pembahasan dari permasalahan yang ada yaitu kedudukan hukum akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal akta.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan tentang kesimpulan yang berkaitan dengan masalah penelitian serta memuat saran-saran tentang hal-hal yang menurut penulis perlu dilakukan perbaikan.

10. BAGAN DESAIN PENELITIAN



