



## **TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERKAIT PEMBATALAN AKTA YANG DIAKIBATKAN OLEH KELALAIAN DALAM MENJALANKAN JABATANNYA (CONTOH KASUS PUTUSAN NOMOR: 73/PDT/2018/PT.DKI)**

### **William Hendarsin**

(Mahasiswa Program S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum (S.H.) dari Universitas Tarumanagara (2018)),  
(E-mail: [williamhendarsin@gmail.com](mailto:williamhendarsin@gmail.com))

### **Gunawan Djajaputra**

(Dosen Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum (S.H.) dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia (1985), Sarjana Sastra (S.S.) dari Fakultas Sastra Universitas Nasional (1987), Magister Ilmu Hukum (M.H.) dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia (1988), Doktor (Dr.) dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia (2001)),  
(E-mail: [gunawandjayaputra@gmail.com](mailto:gunawandjayaputra@gmail.com))

### **Abstract**

*Public Notary is an official authorized to make an authentic deed. An authentic deed has perfect proof of strength because in its making was carried out by an authorized official and attended by witnesses, but an authentic deed made by a Public Notary can be a deed under the hand in this case the strength of proof is not perfect if the making of an authentic deed has been proven to violate the provisions of the act Law Number 2 of 2014 concerning Amendment to Law number 30 of 2004 concerning Position of Notary Public. In making an authentic deed, the Notary is required to make a deed based on the agreement of the parties, but in practice often the Notary violates this and makes a deed that is only approved by one party. As is the case in Decree Number 73/PDT/2018/PT.DKI, that in making binding purchase agreements for land and buildings based on accounts receivable debts, of course, violates regulations and causes losses for Debtors (Plaintiffs) who sue Creditors and Notary who make this agreement. So the Plaintiff filed a lawsuit in court so that the sale and purchase deed made under the sale and purchase agreement is null and void.*

**Keywords:** Notary, Authentic Deed, Debtors, Creditors

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Globalisasi dunia membawa perkembangan dan perubahan di kehidupan masyarakat, akibat dari perkembangan itu berpengaruh pada bidang politik, ekonomi, sosial, agama, hukum dan bidang lainnya. Perkembangan yang dapat dilihat dari segi ekonomi adalah berkembangnya suatu perjanjian sebagai produk hukum yang dibutuhkan oleh masyarakat.

Pengertian perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Abdulkadir Muhammad menyebutkan ada 4 (empat) sifat dalam perjanjian, yaitu: sistem terbuka (kebebasan



berkontrak), bersifat pelengkap (*optional*), bersifat konsensual, dan bersifat obligator.<sup>1</sup>

Sistem yang digunakan dalam hukum perjanjian adalah sistem yang bersifat terbuka (*open system*), artinya bahwa setiap orang berhak untuk mengadakan perjanjian, baik hal tersebut sudah diatur ataupun belum diatur oleh Undang-Undang. Hal ini tercermin dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai asas kebebasan berkontrak yang berbunyi sebagai berikut:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Keberadaan seorang Notaris di tengah masyarakat dibutuhkan sebagai seorang pejabat umum pembuat akta autentik yang keterangannya dapat dipercaya dan dapat menjadi bukti yang kuat. Dengan kata lain keberadaan seorang Notaris menjadi jawaban kebutuhan penyuluhan hukum bagi masyarakat. Masyarakat dalam menjalani kehidupan sosial akan berinteraksi satu dengan yang lainnya. Hubungan antara individu yang merupakan subjek hukum maupun badan hukum merupakan suatu hubungan hukum yang tentunya dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan tertentu dalam suatu masyarakat.

Pengertian di atas menunjukkan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya dalam membuat akta otentik harus didasari pada syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, walaupun dalam praktik seringkali seorang Notaris membuat akta autentik dengan tidak adanya kesepakatan antar para pihak bahkan melanggar aturan yang berlaku bahkan sehingga apabila terjadi gugatan di Pengadilan terhadap akta yang dibuat oleh Notaris, akta tersebut dapat menjadi batal demi hukum.

Salah satu contoh perbuatan hukum dalam masyarakat yang membutuhkan adanya perjanjian adalah objek jual beli hak atas tanah atau bangunan, hal ini dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang

---

<sup>1</sup> Abdulkadi Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 78.



Volume 18, No. 1, Juni 2020

berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum menyangkut hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut. Syarat lainnya tanah tersebut tidak berada dalam suatu sengketa dengan pihak lain, dan syarat lainnya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat (sedang dalam proses pemecahan sertifikat) atau pun harga objek jual beli yang belum bisa dibayar secara lunas oleh pihak pembeli dan belum terbayarnya pajak-pajak atas transaksi peralihan hak atas tanah tersebut.

Apabila semua persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dipastikan menolak untuk membuat akta jual beli karena diakibatkan belum terpenuhinya syarat-syarat pembuatan akta jual beli yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan.

Keadaan yang seperti ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli atas tanah. Keadaan tersebut mengharuskan pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut harus dipenuhi, yang dengan sendirinya kesempatan untuk mendapatkan uang dari penjualan tanah miliknya harus tertunda. Kerugian yang sama juga dialami oleh pihak pembeli dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga harus



menunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut dan mematuhi ketentuan peraturan serta taat administrasi dalam hukum pertanahan maka Notaris menemukan suatu terobosan hukum yang hingga kini terus dilakukan dalam praktik yaitu dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli sebelum terpenuhinya syarat-syarat untuk pembuatan akta jual beli, perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan karena didalamnya sudah mengatur tentang jual beli tanah tetapi belum dilakukan peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.

R. Subekti berpendapat dalam bukunya, dia menyatakan bahwa pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli disebabkan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.<sup>2</sup>

Berdasarkan uraian di atas, Penulis membuat Tesis ini dengan menggunakan salah satu contoh kasus putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 101/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST dan telah ada juga putusan banding dari kasus tersebut yaitu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Nomor: 73/PDT/2018/PT.DKI. Permasalahan dalam kasus ini bermula dari Penggugat (Ny. K) dan Suaminya melakukan peminjaman uang kepada Tergugat I (Tuan MI) Sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan jaminan surat rumah berupa sertifikat hak guna bangunan yang berlokasi di Kavling Polri Blok A VII/186, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 009, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Bahwa setelah menerima pinjaman tersebut, Tergugat I (Tuan MI) mengajak Penggugat (Ny. K) ke Kantor Tergugat II (Notaris WS) untuk menandatangani akta pengakuan hutang. Tetapi Penggugat (Ny. K) hanya disuruh menandatangani Akta tersebut tanpa dibacakan terlebih dahulu oleh Notaris karena Penggugat (Ny. K) sudah percaya saja kepada Tergugat I (Tuan MI). Pembayaran atas pinjaman tersebut dilakukan secara cicilan dengan bunga 4% (empat persen) setiap bulannya. Ketika Penggugat (Ny. K) telah melunasi seluruh pembayaran hutang tersebut, maka Penggugat (Ny. K) ingin

---

<sup>2</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm.75.



Volume 18, No. 1, Juni 2020

mengambil kembali sertifikat hak guna bangunan tersebut yang dipegang oleh Tergugat I (Tuan MI). Akan tetapi Tergugat I (Tuan MI) tidak kunjung menyerahkan sertifikat tersebut dengan banyaknya alasan. Atas perbuatan yang dilakukan Tergugat I (Tuan MI), maka Penggugat (Ny. K) melaporkan Tergugat I (Tuan MI) ke Polres Metro Jakarta atas perkara penggelapan. Selama proses penyidikan berupa pemeriksaan bukti kwitansi, keterangan ahli dan saksi-saksi tersebut ditetapkan Tergugat I (Tuan MI) menjadi Tersangka oleh Kepolisian Sektor Gambir Jakarta Pusat atas perbuatannya melakukan pengikatan perjanjian jual beli tanpa seijin atas sepengetahuan dari Penggugat (Ny. K) di Kantor Tergugat II (Notaris WS). Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I (Tuan MI) dibantu oleh Tergugat II (Notaris WS) dalam menerbitkan akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap sertifikat hak guna bangunan milik Penggugat (Ny. K) adalah perbuatan melawan hukum, karena merekayasa tanda tangan Penggugat (Ny. K) yang pada saat itu Penggugat (Ny. K) hanya menandatangani blanko kosong tanpa dibacakan dan Penggugat (Ny. K) tidak pernah menandatangani apapun ataupun menyetujui pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Bahwa setelah ditetapkan sebagai Tersangka oleh Polres Metro Jakarta Pusat Tergugat I (Tuan MI) melakukan perbuatan hukum lainnya yang sangat merugikan Penggugat (Ny. K) yakni membuat akta jual beli nomor 698/2012 dihadapan Tergugat III (Notaris/PPAT H) selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **B. Permasalahan**

1. Bagaimana tanggung jawab seorang Notaris terhadap akta miliknya yang menjadi batal demi hukum karena diakibatkan oleh kelalaian dalam menjalankan jabatannya?
2. Bagaimana akibat hukum bagi para pihak terkait pembatalan akta tersebut?

## **C. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Pengertian dari Metode adalah jalan atau cara mencapai dan mendapatkan ilmu,<sup>3</sup> sedangkan penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan

---

<sup>3</sup> Hardijan Rusli, "Metode Penelitian Hukum Normatif", *Law Review Universitas Pelita Harapan*, Vol. 5 No. 3, Maret 2006, hlm. 40.



analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Jenis metode penelitian yang digunakan oleh Penulis adalah metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif yaitu metode penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari beberapa jenis data.

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto, yaitu penelitian terhadap sistematis hukum. Penelitian terhadap sistematis hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu yang bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian dasar dalam hukum.<sup>4</sup> Penelitian terhadap sistematis hukum adalah khusus terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder.<sup>5</sup> Jika dikaitkan dengan penelitian ini maka Penulis mengidentifikasi pokok/dasar hukum yang berkaitan dengan masalah pembatalan perjanjian dengan menggunakan dasar hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Asas-Asas dalam hukum perjanjian dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

## **2. Sifat Analisis**

Sifat analisis data yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu untuk menemukan, menggambarkan secara menyeluruh dan mengkaji norma-norma hukum positif.<sup>6</sup> Penelitian deskriptif analitis difokuskan pada norma hukum primer seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kewenangan Notaris, akta autentik, dan tanggung jawab Notaris.

## **3. Jenis Data**

Penelitian hukum normatif menggunakan bahan pustaka yang digolongkan sebagai data sekunder.<sup>7</sup> Bahan hukum yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

### **a) Primer**

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.15.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm.70.

<sup>6</sup> I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), hlm. 152.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 24.



Bahan hukum primer dalam memperoleh bahan hukum primer, Penulis menggunakan sumber-sumber hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Asas-Asas Hukum Perjanjian.

b) Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai hukum primer. Dalam penelitian ini menggunakan buku dan literatur yang berhubungan dengan materi yang berkaitan sebagai referensi penulisan yang berhubungan dengan masalah akta autentik dan tanggung jawab Notaris.

**4. Teknik Pengumpulan Data**

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan adalah studi kepustakaan dengan teori hukum yang menjadi objek penelitian dengan mengaitkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan wawancara dengan narasumber dimana narasumber adalah seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**5. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis kualitatif yaitu penelitian yang menekankan pada bahan-bahan hukum yang diperoleh dari berbagai sumber seperti, buku-buku, artikel, jurnal, serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pendekatan perundang-undangan karena di dalam penelitian ini Penulis meninjau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.



## II. PEMBAHASAN

### 1. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Miliknya Yang Menjadi Batal Demi Hukum Karena Diakibatkan Oleh Kelalaian Dalam Menjalankan Jabatannya

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung jawab (liability) berarti menanggung segala sesuatu kerugian yang terjadi akibat perbuatannya atau perbuatan orang lain yang bertindak untuk dan atas namanya.<sup>8</sup> Tanggung jawab merupakan suatu refleksi tingkah laku manusia. Penampilan tingkah laku manusia terkait dengan control jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektual atau mentalnya. Bilamana suatu keputusan telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat pilihannya. Tidak ada alasan lain mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan. Keputusan tersebut dianggap telah dipimpin oleh kesadaran intelektualnya.<sup>9</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:<sup>10</sup>

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat sudah harus melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur.
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatan yang telah dilakukan olehnya.

Istilah dari pembatalan akta atau akta yang dibatalkan tidak ada penerapannya

---

<sup>8</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm. 1398.

<sup>9</sup> Mashyur Efendi, *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional dan Internasional*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), hlm. 121.

<sup>10</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Jakarta: Citra Adithya Bakti, 2010), hlm. 503.



Volume 18, No. 1, Juni 2020

yang pasti sebagaimana dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu manakala Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah lain yaitu “batal dan tak berhargalah” atau “tidak mempunyai kekuatan”.<sup>11</sup> Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atas tuntutan akan hal tersebut, maka Hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.<sup>12</sup>

Dalam ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan Notaris yaitu membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu, dan Notaris membuat akta karena ada permintaan dari para pihak yang menghadap, tanpa ada permintaan dari para pihak Notaris tidak akan membuat akta apa pun, dan Notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan kepada atau di hadapan Notaris, dan selanjutnya Notaris meringkaskannya secara lahiriah (kekuatan pembuktian keluar), formal dan material dalam bentuk akta Notaris, dengan tetap berpijak pada aturan hukum atau tata cara atau prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta.<sup>13</sup> Peran Notaris dalam hal ini juga untuk memberikan nasihat hukum yang sesuai dengan permasalahan yang ada, apapun nasihat hukum yang diberikan kepada para pihak dan kemudian dituangkan dalam akta yang bersangkutan tetap sebagai keinginan atau keterangan para pihak yang bersangkutan, tidak atau bukan sebagai keterangan atau pernyataan Notaris.

Ketentuan pidana memang tidak diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris atas Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan kode etik Notaris atau Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tapi apabila seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah terbukti

---

<sup>11</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Adithya Bakti, 2007), hlm. 364.

<sup>12</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2005), hlm. 22.

<sup>13</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Cetakan Kedua, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 22.



Volume 18, No. 1, Juni 2020

melakukan perbuatan pidana dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum, maka Notaris atau pun Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat dituntut tanggung jawab secara pidana.

Seorang Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dalam menjalankan tugasnya tidak hanya dapat dituntut dan dihukum secara pidana saja, melainkan dapat digugat ke Pengadilan berdasarkan akta autentik yang dibuatnya. Dalam kasus perkara ini, Notaris sebagai pihak turut tergugat untuk memenuhi para pihak dalam persidangan atau pun dalam praktik seorang Notaris dapat dijadikan pihak Tergugat. Sehingga terhadap akta yang dibuatnya, akta tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan dan Notaris dapat dituntut tanggung jawab lainnya atas batalnya kejadian hukum dalam akta autentik tersebut berupa ganti kerugian secara materiil. Pembatalan dan ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan tersebut harus berupa suatu putusan oleh Hakim Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Suatu akta yang dibuat tidak memuat keinginan yang dimaksud oleh para pihak yang tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, isi akta tersebut tidak dibacakan oleh Notaris sesuai dengan yang sebenarnya seperti kasus dalam putusan pengadilan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk kecacatan dalam kesepakatan para pihak. Atas hal tersebut maka perjanjian yang bersangkutan tersebut menjadi perjanjian yang cacat dalam pemenuhan syarat subjektif yaitu unsur adanya kesepakatan. Maka dari itu akta yang bersangkutan dapat berbersus dapat dibatalkan.

Bentuk lain dari kecacatan yuridis secara materiil dalam akta adalah cacat yuridis berkenaan dengan cacat dalam kehendak para pihak. Hal tersebut mengandung makna bahwa antara isi akta dan kehendak para pihak yang berkepentingan berbeda. Seperti dalam contoh kasus pengadilan perkara ini, dalam pembuatan akta pengakuan hutang dan dilakukan penyelundupan hukum yaitu pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, surat kuasa mutlak untuk menjual, bahkan akta jual beli. Hal tersebut dapat menarik Notaris yang membuat akta tersebut dikenakan tuntutan pidana dengan tuduhan pemalsuan akta autentik.

Adapun tanggung jawab Notaris secara administratif juga diatur pada Kode Etik



Volume 18, No. 1, Juni 2020

Notaris. Kode Etik Profesi Notaris mengatur bagaimana seorang Notaris dalam berperilaku dan menjalankan tugasnya guna memenuhi kewajibannya. Notaris dalam melaksanakan tugasnya harus melakukan diantaranya hal-hal sebagai berikut:<sup>14</sup>

a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta autentik dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan para pihak yang berkepentingan karena kewajibannya;

b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada para pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta yang dibuat tersebut memiliki dampak positif, sehingga siapapun akan mengakui kebenaran akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Adapun pertanggung jawaban seorang Notaris dalam pembuatan akata autentik adalah kelalaian dalam membuat akta. Kelalaian yang dimaksud tersebut adalah jika seorang Notaris telah membuat akta yang tidak sesuai dengan aturan-aturan yang terdapat dalam Undang-Undnag Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Kitab Perdata, dan Kode Etik Notaris, atau Kitab Undang-Undang Hukum Pidana bila Notaris terbukti secara sengaja dengan kesadaran dan keinsyafan membuat akta yang dapat dijadikan suatu alat untuk dijadikan tindak pidana. Oleh karena itu dalam pembuatan akta autentik, Notaris harus berpedoman terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 sehingga akta tersebut benar-benar sesuai dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta autentik yang diperlukan kepada Notaris. Sehingga tidak ada celah hukum bagi para penghadap atau pihak yan berkepentingan untuk menuntut ganti rugi berikut bunga terhadap Notaris akibat kesalahan pembuatan akta tersebut.<sup>15</sup>

Kesalahan Notaris dalam pembuatan akta termasuk adanya tindakan kerjasama

---

<sup>14</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 49.

<sup>15</sup> Arvan Mulyanto, *Notaris, Akta Autentik, dan Undang-Undang Kenotariatan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2008), hlm. 11.



Volume 18, No. 1, Juni 2020

dan penipuan dapat dilakukan gugatan secara pidana maupun perdata. Para pihak yang berkepentingan dalam akta yang dibuat oleh Notaris dan merasa dirugikan, dapat mengajukan gugatan atau membuat pengaduan ke pihak Majelis Pengawas Notaris dan Kepolisian. Jika Notaris tersebut mengabaikan tugas dalam menjalankan jabatannya seta memang terbukti melakukan pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya maka Majelis Pengawas Notaris dapat memberikan sanksi yang tegas bagi Notaris tersebut dan Pengadilan juga dapat memberikan hukuman baik pidana maupun perdata.

Notaris WS dalam menjalankan jabatannya telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melanggar ketentuan yang diatur di dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mana disebutkan dalam pasal itu bahwa seorang Notaris harus dapat menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak serta menjaga sikap dan tingkah laku sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab sebagai Notaris. Oleh karenanya Notaris WS telah melanggar Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut karena sudah berlaku tidak jujur dan tidak memegang amanah yang diberikan masyarakat dan negara untuk dapat memeberikan pelayanan kepada masyarakat khususnya di bidang hukum. Dalam hal ini proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli telah memihak satu pihak yaitu Tergugat I (Tuan MI). selain itu dalam pembuatan perjanjian ini Notaris telah menyalahi aturan yang mana seharusnya dalam pembuatan perjanjian mengikuti prosedur yang telah diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu sebelum perjanjian ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris, peranjain tersebut wajib dibacakan dulu oleh si Notaris kepada para pihak saksi-saksi (minimal berjumlah 2 orang). Tetapi berdasarkan keterangan Penggugat, dia hanya diberikan blanko kosong untuk ditandatangani yang ternyata di kemudian hari blanko kosong itu dijadikan perjanjian pengikatan jual beli. Artinya para pihak tidak mengetahui isi dan bentuk perjanjian yang dibuat dan ditandatanganinya. Dan di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuatkan surat kuasa mutlak yang dinilai oleh Hakim penggunaan surat kuasa mutlak untuk pengalihan hak atas tanah merupakan pelanggaran hukum sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.



Pembuatan kuasa untuk menjual yang dilakukan oleh Notaris dalam praktik dimasukan di dalam perjanjian pengikatan jual beli sebagai jaminan pengakuan hutang bukan lah pemberian kuasa yang dilakukan secara sukarela. Hal ini merupakan penyelundupan hukum sebagai bentuk pelanggaran larangan yang bersifat imperative, yaitu penjualan benda jaminan dari hutang. Pemberian kuasa untuk menjual barang jaminan secara di bawah tangan melanggar asas yang bersifat “bertentangan dengan kepentingan umum (van oerbare orde) karena penjualan benda jaminan harus dilakukan dan dilaksanakan di muka umum dengan nama lelang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Oleh karenanya pemberian kuasa semacam ini dan penjualan benda jaminan tanpa melalui cara yang diatur oleh Undang-Undang dinyatakan batal demi hukum.<sup>16</sup>

Berdasarkan uraian dan fakta di atas menunjukkan bahwa dalam proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli oleh Tergugat II (Notaris WS) juga telah melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan Notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Dimana Notaris dalam pembuatan perjanjian tersebut tidak memberikan penyuluhan kepada pihak Penggugat melainkan membuat perjanjian yang tidak diketahui isinya oleh Penggugat. Hal ini juga bertentangan dengan Kode Etik Notaris karena dalam pembuatan perjanjian tersebut Notaris telah melanggar nilai moral dan akhlak serta ingkar terhadap sumpah jabatannya. Akibat dari pelanggaran kode etik ini Notaris dapat dikenakan sanksi administratif dari Majelis Pengawas Notaris.

## **2. Akibat Hukum Yang Bagi Para Pihak Terkait Pembatalan Akta Autentik**

Akta autentik diperlukan untuk menentukan secara jelas hak dan kewajiban subjek hukum dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Pembuktian akan dilakukan di dalam suatu perkara di Pengadilan, baik itu perkara perdata maupun perkara pidana. Pembuktian dalam arti yuridis artinya tidak lain memberi suatu

---

<sup>16</sup> Herlien Budiono, *Op.cit.*, hlm. 429.



dasat-dasar yang cukup kepada Hakim yang memeriksa perkara bersangkutan, tujuannya memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.<sup>17</sup>

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat suatu akta autentik tersebut oleh Undang-Undang yang tidak diperuntukan bagi pejabat umum lainnya. Akta yang dibuat di hadapan Notaris merupakan suatu alat bukti yang bersifat autentik dan paling sempurna dengan segala akibat hukumnya.<sup>18</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian kata pembatalan adalah suatu proses, cara, perbuatan membatalkan atau suatu pernyataan batal. Suatu akta merupakan tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti bila ada suatu peristiwa hukum dan akta tersebut menjadi alat buktinya. Pengertian pembatalan mengandung dua macam kemungkinan alasan yaitu pembatalan yang dikarenakan tidak memenuhi syarat subjektif dan adanya pembatalan karena wanprestasi dari debitur. Pembatalan dapat dikategorikan dengan tiga syarat yaitu, perjanjian harus bersifat timbal balik (*breach of contract*) dan harus melalui putusan Hakim (*verdict*).

Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum jika memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Perbuatan yang dimaksud di sini adalah pembuatan akta autentik. Pada ketentuan syarat nomor pertama merupakan kewajiban pelaku. Pelaku yang dimaksud adalah seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, keduanya merupakan pejabat umum yang tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik mengenai pelaksanaan jabatannya maupun ketentuan peraturan yang mengatur objek dalam isi dan ketentuan yang terdapat dalam perjanjian atau akta autentik tersebut.

Pembatalan suatu akta harus dilihat dengan menganalisis keabsahan suatu isi di

---

<sup>17</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 135.

<sup>18</sup> A. Kohar, *Notaris dalam Praktik Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 64.



dalam akta tersebut menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut terdapat 2 (dua) syarat suatu perjanjian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif.

Syarat subjektif dalam suatu perjanjian meliputi unsur kesepakatan dan kecakapan. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Syarat objektif dalam perjanjian mengatur mengenai hal tertentu dan kausal yang halal, apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>19</sup>

Akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris, maka dapat dianalisis sebagai berikut:

a. Berbicara mengenai kekuatan hukum yang dimiliki oleh perjanjian pengikatan jual beli, maka harus dikaji mengenai isi dan ketentuan perjanjian pengikatan jual beli tersebut lebih dalam. Seperti yang sudah dikatakan sebelumnya bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan terobosan hukum yang dilakukan di kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan jual beli atas tanah yang belum bisa dilakukan melalui akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan beberapa alasan sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya.

Perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan sebuah penemuan hukum ini belum diatur secara pasti di dalam Undang-Undang hak atas tanah, padahal segala jenis perbuatan yang menyangkut mengenai hak atas tanah wajib mengikuti peraturan perundang-undangan mengenai hak atas tanah. Akibat dari keadaan tersebut Penulis berpendapat terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut dapat berlaku dua kedudukan berdasarkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli tersebut ditandatangani di hadapan Notaris oleh Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi pada saat penandatanganan hanya berbentuk blanko kosong dan tidak dibacakan kepada Penggugat. Hal tersebut telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang

---

<sup>19</sup> R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Op.cit.*, hlm. 339.



Volume 18, No. 1, Juni 2020

Jabatan Notaris yang mengatur dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris juga wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi dan Notaris. Apabila dalam pembuatan akta melanggar hal ini maka perjanjian pengikatan jual beli tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 (8) Undang-Undang Jabatan Notaris, yang menyebutkan bahwa jika ketentuan tersebut tidak dipenuhi maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akata di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum.

b. Penulis berpendapat yang sama dengan Hakim dalam putusannya bahwa syarat sah nya suatu perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu adanya sebab atau causa yang halal. Pada saat penandatanganan akta yang ternyata blanko kosong yang kemudian dari blanko kosong tersebut dibuat perjanjian pengikatan jual beli atas suatu sertipikat hak guna bangunan yang terletak di kelurahan Jelambar, Jakarta Barat. Hal ini tidak diketahui oleh Penggugat karena pada saat dating ke kantor Notaris pihak Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk menandatangani akta pengakuan hutang. Namun pada akhirnya Penggugat mengetahui tindakan Tergugat I bekerja sama Tergugat II untuk menerbitkan perjanjian pengikatan jual beli atas sertifikat hak guna bangunan tersebut dan di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut diberikan klausul kuasa mutlak yang mana kuasa mutlak atas pemindahan hak atas tanah telah dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang menyatakan kuasa mutlak dilarang dalam penyelesaian status hak atas tanah sebagai bahan pembuktian hak atas tanah.

c. Notaris dalam membuat akta autentik juga wajib membacakan akta yang dibuatnya sebelum ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris. Notaris juga berkewajiban menulis apa yang sebenarnya terjadi dalam akta termasuk mengenai penghadap yang datang kepadanya.<sup>20</sup> Ketentuan tersebut sangat penting

---

<sup>20</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Ibid.*, hlm, 49.



Volume 18, No. 1, Juni 2020

agar tidak ada keterangan palsu di dalam akta autentik. Dalam contoh kasus perkara tersebut Notaris telah melanggar ketentuan tersebut. Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai syarat sah nya perjanjian, karena mereka membuat perjanjian dengan unsur dan ketentuan yang tidak halal.

Akibat dari pembatalan akta jual beli yang dibuat berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut bagi para pihak, yaitu:

- a. Perbuatan hukum yang ada di dalam akta tersebut menjadi tidak mempunyai akibat hukum apapun bagi para pihak sejak terjadinya pembatalan. Sehingga dianggap tidak ada perjanjian atau peralihan hak apapun diantara para pihak.
- b. Setelah dikeluarkannya putusan mengenai pembatalan akta jual beli tersebut, maka baik akta jual beli maupun perjanjian pengikatan jual beli tersebut sudah tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak dapat lagi menjadi alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang membuat akta autentik tersebut.
- c. Pembatalan akta tersebut tentunya menimbulkan kerugian bagi para pihak, ini akibat dari tindakan yang dilakukan oleh Notaris WS karena membuat perjanjian pengikatan jual beli yang melawan ketentuan hukum yang berlaku kemudian dilanjutkan oleh Tergugat I untuk pembuatan akta jual beli di PPAT H, tindakan mereka ini digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum.
- c. perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Notaris WS) dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang melanggar ketentuan perundang-undangan lalu setelah mengetahui perjanjian pengikatan jual beli tersebut menyalahi hukum, Tergugat I tetap melanjutkan pembuatan akta jual beli di Tergugat III (PPAT H) sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Kerugian yang dialami oleh Penggugat berupa kerugian materiil karena adanya pemindahan kepemilikan hak atas tanah yang semula milik Penggugat menjadi nama Tergugat I tanpa melalui prosedur hukum pertanahan yang benar. Akibat dari adanya perkara ini menimbulkan pula kerugian dalam bentuk biaya transportasi dan akomodasi yang harus dikeluarkan selama persidangan dimulai.



Volume 18, No. 1, Juni 2020

d. Perbuatan melawan hukum pasti memiliki hubungan kausal dengan kerugian, Penggugat mengalami kerugian akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak membuat perjanjian pengikatan jual beli yang melanggar ketentuan perundang-undangan dengan tujuan mengambil alih barang jaminan Penggugat dan tidak terjadi pengalihan hak atas tanah akibat pembuatan akta jual beli di hadapan Tergugat III maka perkara ini tidak akan terjadi serta kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat hak guna bangunan tidak terjadi sengketa.

e. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai kesalahan mencakup unsur kelalaian atau kesengajaan. Dalam perkara ini pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang diawali oleh penandatanganan akta berupa blanko kosong. Tindakan ini membuktikan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya telah melakukan kesalahan dengan memberikan blanko kosong untuk ditandatangani oleh Penggugat dan tanpa menjelaskan isi perjanjian tersebut.

Akibat hukum yang terjadi terhadap kedua akta baik akta jual beli maupun perjanjian pengikatan jual beli dinyatakan batal demi hukum oleh Hakim di Pengadilan dan kepemilikan hak atas tanah tersebut kembali menjadi milik Penggugat serta dianggap tidak ada perbuatan hukum yang terjadi atas hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan 6073/Jelambar.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Penggunaan kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah yang dituangkan di dalam perjanjian pengikatan jual beli sudah menyalahi hukum, perjanjian pengikatan jual beli tersebut nantinya bisa digugat ke Pengadilan atas dasar perbuatan melawan hukum berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan dimintakan pembatalan terhadap perjanjian tersebut.

Perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang telah melanggar peraturan ketentuan perundang-undangan, dapat dimintakan tanggung jawab secara perdata yaitu ganti kerugian berupa uang dan bunga yang telah diderita oleh Penggugat. Selain sanksi



perdata dapat juga dikenakan sanksi pidana dengan dasar Pasal 263 j.o 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atas dakwaan tindak pidana pemalsuan akta apabila memang terbukti merekayasa tandatangan Penggugat. Jika dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris yang membuat akta melanggar ketentuan Pasal 16 dan Pasal 4 telah melanggar sumpah jabatannya dimana seorang Notaris harus menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak serta menjaga sikap, tingkah laku, sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai Notaris. Notaris tersebut juga melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris. Pihak yang merasa dirugikan dapat melaporkan Notaris tersebut ke Majelis Pengawas Notaris untuk diberikan sanksi administratif. Bentuk pertanggungjawaban yang harus ditanggung oleh Notaris adalah sanksi perdata, sanksi pidana, sanksi administratif, dan sanksi moral berdasarkan kode etik Notaris. Seorang Notaris dalam menghadapi para penghadap yang memiliki kepentingan untuk membuat akta autentik, diaharuskan Notaris itu memberikan penyuluhan hukum mengenai segala bentuk akibat hukum yang akan terjadi di dalam akta yang akan dibuat. Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya memiliki kepercayaan dari masyarakat awam yang sangat besar, sehingga harus bertindak dengan mengutamakan unsur kehati-hatian, jujur dan amanah, artinya tidak boleh sewenang-wenang dan harus mengikuti aturan-aturan atau Undang-Undang yang berlaku. Berdasarkan perkara di atas, sanksi yang diberikan terhadap seorang Notaris diharapkan dapat memberikan pengingat bagi para Notaris untuk selalu bersikap hati-hati, teliti, dan saksama dalam setiap kegiatannya melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum dan berusaha agar terhindar dari perbuatan tercela sehingga dapat menjalankan profesinya sebagai pejabat umum yang diberi tugas oleh negara untuk membuat akta autentik. Sanksi tersebut diharapkan memberikan efek jera terhadap Notaris yang telah melakukan kesalahan baik disengaja maupun tidak disengaja terhadap pelaksanaan jabatannya. Sehingga Notaris dalam menjalankan jabatannya agar tidak lagi mengulangi perbuatan yang dapat merugikan para pihak.

2. Akibat Hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dengan tidak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak walau sebagaimana diketahui syarat sahnya suatu



Volume 18, No. 1, Juni 2020

perjanjian adalah adanya kesepakatan dari pihak yang saling mengikatkan dirinya serta mencantumkan kuasa mutlak yang sudah jelas dilarang penggunaannya dalam transaksi peralihan hak atas tanah berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang berakibat terjadinya pembatalan akta jual beli dan perjanjian pengikatan jual beli tersebut melalui putusan pengadilan. Dalam hal pembuatan akta tidak dibuat dengan memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Selain itu dalam Pasal 84 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris mengenai akibat hukum terhadap akta yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan tersebut adalah akta tersebut menjadi berkekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum. Berdasarkan kasus diatas, Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya memutuskan bahwa akta jual beli tersebut batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap yang mana perjanjian pengikatan jual beli tersebut juga menjadi batal, tentunya hal ini sangat merugikan kedua belah pihak baik penjual dan pembeli. Contoh kerugian yang dialami oleh pembeli dia harus mengeluarkan biaya akomodasi selama persidangan berlangsung untuk mempertahankan hak atas tanah miliknya dan bagi penjual dia kehilangan keuntungan atas tanah dan bangunan yang ia miliki dan bagi pihak pembeli uang yang telah dibayarkan memang dikembalikan tapi nilai ekonomis uang tersebut sudah pasti berkurang akibat tenggang waktu yang berjalan. Seorang Notaris sebagai pejabat umum dalam melaksanakan tugasnya memiliki tanggung jawab yang harus dipenuhi dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya, sehingga Notaris dalam menjalankan profesinya dapat membuat akta mengikuti aturan-aturan yang sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

## **B. Saran**

Dalam berhadapan dengan para pihak yang memiliki kepentingan untuk membuat akta autentik, seorang Notaris wajib memberikan penyuluhan hukum mengenai segala bentuk akibat hukum yang akan terjadi. Notaris sebagai pejabat umum dimana dalam



Volume 18, No. 1, Juni 2020

menjalankan jabatannya memiliki kepercayaan publik yang sangat besar, sehingga harus senantiasa bertindak dengan meningkatkan kehati-hatian, jujur dan amanah serta tidak boleh berpihak, artinya tidak boleh sewenang-wenang dan harus mengikuti aturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus lebih berhati-hati dalam melakukan pelayanan terhadap kehendak para pihak yang menghendaki adanya akta autentik dan lebih baik untuk menyelidiki atau lebih cermat terhadap permintaan para pihak. Bagi para pihak yang menghadap ke Notaris untuk membuat akta autentik hendaknya memahami perbuatan hukum yang akan mereka lakukan dan memenuhi syarat-syarat formal serta wajib memberikan keterangan yang benar dan jujur agar tidak terjadi sengketa atas akta yang dikehendaki oleh para pihak sendiri di kemudian hari. Untuk menghindari adanya pengingkaran yang dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan baik sengaja maupun dengan tidak sengaja harus ada payung hukum dengan ketentuan sanksi yang lebih tegas serta perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pejabat Notaris sebagai pejabat publik juga harus tetap dilindungi dengan adanya majelis pengawas dan majelis kehormatan yang ada untuk bertindak melakukan pengawasan dan perlindungan kepada para Notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Diantha, I Made Pasek. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Cetakan ke-1. Jakarta: Prenada Media Group, 2016.
- Effendi, Mansyur. *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional dan Internasional*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994.
- Ghofur, Abdul Anshori. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Adithya Bakti, 2007.
- Kohar, Abdul. *Notaris Dalam Praktik Hukum*. Bandung: Alumni, 1983.



Volume 18, No. 1, Juni 2020

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2006.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Cetakan ke-III. Bandung: PT Citra Adithya Bakti, 1992.

\_\_\_\_\_. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Jakarta: PT Citra Adithya Bakti, 2010.

Mulyanto, Arvan. *Notaris, Akta Autentik, dan Undang-Undang Kenotariatan*. Jakarta: Rajawali Press, 2008.

R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Adithya Bakti, 1987.

\_\_\_\_\_, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **Kamus**

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi ke-2. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.

### **Artikel**

Rusli, Hardijan. "Bagaimana Metode Penelitian Hukum Normatif?". *Law Review Universitas Pelita Harapan*. Vol. 5 No. 3. (Maret 2006.)