

**TESIS**

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP HARTA  
BERSAMA YANG BELUM TERBAGI TANPA  
PERSETUJUAN MANTAN ISTRI**

*The Notary's Responsibility in Making the Sale and Purchase  
Agreement Deed Against Collective Assets that have not been  
shared without the consent of the former wife*



Oleh :

**ST. AMINAH MZ**

**P3600216091**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2020**



**HALAMAN JUDUL**

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP HARTA  
BERSAMA YANG BELUM TERBAGI TANPA  
PERSETUJUAN MANTAN ISTRI**

*The Notary's Responsibility in Making the Sale and Purchase  
Agreement Deed Against Collective Assets that have not been  
shared without the consent of the former wife*

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister

Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan Diajukan Oleh:

**ST. AMINAH MZ**

**P3600216091**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2020**



TESIS

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP HARTA BERSAMA YANG BELUM  
TERBAGI TANPA PERSETUJUAN MANTAN ISTRI

Disusun dan diajukan oleh:

ST. AMINAH MZ

P3600216091

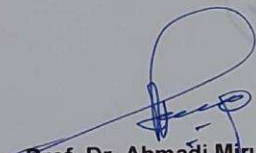
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Tesis


Pada tanggal 31 Oktober 2020

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

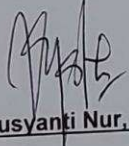
Menyetujui

Pembimbing


  
Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H.  
Pembimbing Utama

  
Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H.M.Si  
Pembimbing Pendamping

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

  
Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin

  
Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.



## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : St. Aminah MZ  
NIM : P3600216091  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Harta Bersama Yang Belum Terbagi Tanpa Persetujuan Mantan Istri** adalah benar-benar karya sendiri dan belum pernah dipublikasikan secara umum, baik secara keseluruhan maupun sebagian dalam bentuk jurnal ataupun bentuk lainnya.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan terkait lainnya.

Makassar, 31 Oktober 2020

Yang membuat pernyataan

  
ST. AMINAH MZ



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah Subhana Wa Ta'ala, Tuhan semesta alam atas segala limpahan rahmat, hidayah dan karunia yang tak terhingga sehingga tesis yang berjudul **Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Harta Bersama Yang Belum Terbagi Tanpa Persetujuan Mantan Istri** ini dapat penulis selesaikan sebagai salah satu syarat tugas akhir pada jenjang studi Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar.

Ucapan terima kasih yang tiada terhingga penulis haturkan kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan penulis pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Kepada kedua orang tua penulis Bapak M. Zubair Hasanuddin dan Almarhumah Ibu Darna Masserang, yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan yang tak terhingga kepada penulis. Kepada Kakak penulis M. Ridho Nugrah MZ, S.Sos yang selalu sabar dan setia menemani dan mendukung segala kegiatan penulis, terima Kasih atas segala doa dan dukungannya.

Terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Kepada Rektor Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Dwia Aries Tina  
Ibuhu, M.A beserta jajarannya;



2. Kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum beserta jajarannya;
3. Kepada Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H beserta jajarannya;
4. Kepada Pembimbing Utama Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H. dan Pembimbing Pendamping Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si, yang senantiasa meluangkan waktu ditengah aktivitas dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini;
5. Kepada Dewan Penguji Prof. DR. Anwar Borahima, S.H., M.H., Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H, dan Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., L.L.M atas segala saran dan masukannya yang sangat berharga dan bermanfaat dalam penyusunan tesis ini;
6. Kepada seluruh staf akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa memberikan bantuan dalam pengurusan berkas-berkas selama perkuliahan.
7. Kepada Indah Ayu Sartika, Sitti Paradiba Rambega, Ilham Aniah, Nur Hady Putri Utami, A. Dettia Aticawa, Gilang Gunawan, Haarnie Eka Putri, Ilham Dahlan, Lana Septiana, Ajis Tri Putra, dan seluruh teman-teman seperjuangan RENVOI 2016, terimakasih atas kebersamaan selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Unhas.



ada Fitriani Untung, Tri Hardiman, Alm. Nurul Ayuningtyas, A. elok  
erunnisa, Miranda Lamidin, Mashita Amalia, A. Istiana Inayah,

Indra Rukmana, rekan-rekan seperjuangan penulis semasa kuliah, terima kasih atas segala doa dan dukungannya.

Penulis menyadari dalam penulisan tesis masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karenanya, segala bentuk saran dan kritik yang membangun, sangat penulis harapkan agar kedepannya tulisan ini menjadi lebih baik. Akhir kata, semoga tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua khususnya dalam perkembangan di bidang Kenotariatan dan hukum perkawinan nasional.

Wassalamualaikum.Wr.Wb

Makassar, Oktober 2020

Penulis

ST. AMINAH, MZ





## ABSTRAK

**ST. AMINAH MZ.** Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Harta Bersama Yang Belum Terbagi Tanpa Persetujuan Mantan Istri (dibimbing oleh Ahmadi Miru dan Nurfaidah Said).

Penelitian ini bertujuan untuk (1) Untuk mengetahui dan memahami alasan Notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama yang belum terbagi tanpa adanya persetujuan mantan istri serta bagaimana tanggung jawab Notaris tersebut; dan (2) Untuk mengetahui dan memahami pertimbangan Majelis Pengawas Notaris dalam menjatuhkan sanksi kepada Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama tanpa adanya persetujuan mantan istri.

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris, dengan lokasi penelitian di beberapa Kantor Notaris di Kota Makassar dan di Pengadilan Negeri Makassar. Jenis dan sumber data adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data adalah dengan studi lapangan dan studi pustaka dan selanjutnyadialalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Alasan notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama yang belum terbagi adalah karena pihak penghadap telah membuat surat pernyataan dan menyatakan akan menanggung segala risiko yang timbul akibat dari dibuatnya akta PPJB tersebut. Selain itu pihak penghadap memberikan keterangan yang tidak benar dengan mengatakan bahwa seluruh objek yang akan dibuat PPJB adalah miliknya karena telah bercerai dengan Pelapor. Notaris yang melakukan pelanggaran tersebut dapat dimintai pertanggungjawabannya secara administratif dan juga secara perdata yaitu pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut permintaan ganti rugi terhadap notaris tersebut. 2). Pertimbangan Majelis Pengawas dalam menjatuhkan sanksi berupa teguran tertulis adalah karena pelanggaran yang dilakukan oleh notaris selaku terlapor, tidak berdampak fatal terhadap para pihak, dan belum menimbulkan kerugian. Selain itu, para pihak pada akhirnya sepakat tetap melanjutkan proses jual beli dan hasil penjualan telah disepakati akan dibagi dua oleh para pihak, sehingga dianggap cukup dijatuhkan sanksi berupa teguran tertulis. Sanksi berupa teguran tertulis merupakan bentuk sanksi administratif yang bersifat reparatif. Penjatuhan sanksi terhadap notaris tersebut menunjukkan bahwa notaris terbukti bersalah karena ketidak hati-hatian telah membuat akta PPJB terhadap harta bersama tanpa persetujuan mantan istri.

**Kata kunci:** Tanggung Jawab, Notaris, Harta Bersama





## ABSTRACT

**ST. AMINAH MZ.** *The Notary's Responsibility in Making the Sale and Purchase Agreement Deed Against Collective Assets that have not been shared without the consent of the former wife (supervised by Ahmadi Miru and Nurfaidah Said).*

*This study aimed to (1) find out and understand the reasons for the Notary in making the Sale and Purchase Agreement Deed of joint assets that have not been shared without the consent of the ex-wife and how the Notary's responsibilities are; and (2) To know and understand the considerations of the Notary Supervisory Council in imposing sanctions on Notaries who make a Sale and Purchase Agreement Deed on joint assets without the consent of the ex-wife.*

*This type of research uses empirical legal research, with research locations in several Notary Offices in Makassar City and in the Makassar District Court. Types and sources of data are primary data and secondary data. Data collection techniques are field studies and literature studies and then analyzed descriptively qualitatively.*

*The results show that (1) The reason for the notary in making the Deed of Binding Agreement on undivided joint property is because the interceptor has made an affidavit and states it will bear all risks arising from the establishment of the PPJB deed. In addition, the interceptor gave incorrect information by saying that all objects that ppjb will make are his because he has divorced with the Whistleblower. Notaries who commit such violations may be held administratively and also civilly liable, i.e. those who feel aggrieved may demand a request for damages against the notary. (2) The consideration of the Board of Trustees in imposing sanctions in the form of written reprimands is due to violations committed by notaries as reported, does not have a fatal impact on the parties, and has not caused any harm. In addition, the parties ultimately agreed to continue the process of buying and selling and the proceeds of the sale have been agreed to be divided in two by the parties, so that it is considered sufficient to be sanctioned in the form of a written reprimand. Sanctions in the form of written reprimands are a form of reparative administrative sanctions. The sentencing of the notary shows that the notary was found guilty of insanity for his insanity having made ppjb deed of joint property without the consent of the former wife.*

**Keywords:** *Responsibility, Notary, Joint Assets*



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vii
<i>ABSTRACT</i> .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Keaslian Penelitian.....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>16</b>
A. Landasan Teori .....	16
a. Teori Tanggung Jawab.....	16
b. Teori Kewenangan .....	19
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	25
a. Asas Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris.....	26
b. Tugas dan Kewenangan Notaris .....	30
c. Akta Notaris.....	34
d. Majelis Pengawas Notaris. ....	39



C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	46
D. Harta Bersama .....	51
E. Kerangka Pikir .....	55
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>58</b>
A. Tipe Penelitian .....	58
B. Lokasi Penelitian .....	58
C. Populasi dan Sampel .....	58
D. Jenis dan Sumber Data.....	60
E. Pengumpulan Data .....	61
F. Analisis Data .....	62
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>63</b>
A. Alasan dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Harta Bersama yang Belum Terbagi Tanpa Persetujuan Mantan Istri .....	63
B. Pertimbangan Hukum Majelis Pengawas Notaris Dalam Menjatuhkan Sanksi Kepada Notaris .....	97
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>114</b>
A. Kesimpulan .....	114
B. Saran .....	115

## R PUSTAKA



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Di Indonesia perkawinan diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 Tentang perkawinan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perkawinan), Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang perkawinan, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1983 Tentang Izin Perkawinan dan Perceraian bagi Pegawai Negeri Sipil, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 1990, Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1983 Tentang Izin Perkawinan Perceraian bagi Pegawai Negeri Sipil, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1946, Tentang Pencatatan nikah, Talak dan Rujuk. Di dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan diatur bahwa perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang laki-laki dengan seorang perempuan sebagai suami istri



dengan tujuan membentuk keluarga/rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.<sup>1</sup>

Tujuan mendirikan rumah tangga yang kekal dan harmonis yang diikat oleh tali perkawinan sah merupakan hal suci. Selain itu perkawinan merupakan perintah agama yang diakui di Indonesia, Manusia diperintahkan untuk menikah demi menjaga kemaslahatan dan sekaligus menjalankan perintah agama, karena perkawinan adalah ibadah yang dapat menyempurnakan agama seseorang. Oleh karena itu, perkawinan harus dipertahankan kelanggengannya agar dapat mencapai tujuan dari pernikahan tersebut. Untuk mempertahankan pernikahan diperlukan adanya kesiapan dari kedua belah pihak baik secara mental maupun materi.

Seseorang yang akan melangsungkan perkawinan harus terlebih dahulu memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang. Perkawinan yang dilangsungkan dengan terlebih dahulu memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Perkawinan diakui sebagai perkawinan yang sah. Perkawinan yang sah menimbulkan akibat hukum terhadap hubungan suami istri, hubungan antara anak, antara wali dan anak, serta terhadap harta kekayaan dalam perkawinan.

Akibat hukum perkawinan terhadap harta kekayaan perkawinan

ur pula dalam Undang-Undang Perkawinan, yaitu pada Pasal 35

t Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 1974 Tentang  
an.



sampai dengan Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan. Mengenai pengertian harta benda perkawinan diatur pada Pasal 35 Undang-Undang Perkawinan. Berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Perkawinan diketahui bahwa jika harta diperoleh suami dan/atau istri selama perkawinan maka harta tersebut merupakan harta bersama sepanjang tidak diperjanjikan lain dalam Perjanjian Perkawinan.<sup>2</sup>

Suami dan istri bersama-sama berhak atas harta bersama karena kedudukan suami dan istri yang seimbang di dalam rumah tangga maupun di dalam masyarakat. Seperti yang ditegaskan di dalam Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan bahwa hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak lain kedudukan suami dalam rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat. Akibat kedudukan suami dan istri yang seimbang itu, wewenang atas harta bersama pun seimbang.

Dalam Undang-Undang Perkawinan mengenai wewenang suami dan istri terhadap harta bersama, ditegaskan bahwa suami dan istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Hal ini berarti wewenang atau kekuasaan atau hak suami dan istri sama besarnya. Oleh karena itu suami atau istri dapat menggunakan atau melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama mereka, tetapi dengan

---

<sup>2</sup> Perjanjian perkawinan adalah sebuah perjanjian tertulis yang dibuat sebelum pernikahan dan disahkan oleh Pejabat Pencatat Perkawinan mengenai kedudukan harta perkawinan yang tidak bertentangan dengan Pasal 29 Undang-Undang Perkawinan.



syarat harus ada persetujuan dari pihak lainnya (suami/ istri) karena ada hak pihak tersebut juga di atasnya. Pada prinsipnya harta bersama itu diatur bersama dan dipergunakan bersama dan dalam segala sesuatunya harus ada persetujuan bersama.

Ikatan tali perkawinan menyebabkan terjadinya percampuran harta antara suami dan istri, sepanjang tidak ada perjanjian kawin. Sehingga dalam hal melakukan suatu hubungan hukum terhadap harta tersebut diperlukan persetujuan suami atau istri. Jika suami atau istri karena sesuatu dan hal lain tidak bisa ikut hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli maka wajib ada surat persetujuan menjual yang dibuat di hadapan notaris, minimal surat persetujuan tersebut dilegalisasi.

Berdasarkan pengertian dari Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ) dijelaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUNJ atau berdasarkan undang-undang lainnya. Peran notaris sebagai pejabat umum yang juga merupakan organ negara diperlengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara

untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum atau. Dengan demikian dalam melaksanakan tugasnya, notaris





harus bertindak tidak memihak dan mandiri (*impartiality and independency = onpartijdigheid en onafhankelijkheid*).<sup>3</sup>

Kewenangan Notaris diatur di dalam Pasal 15 UUJN, kewenangan tersebut di antaranya adalah membuat akta otentik dan membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan. Salah satunya adalah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap suatu benda.

Perbuatan hukum jual beli berdasarkan konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu kelengkapan syarat-syarat yang belum terpenuhi. Belum terpenuhinya persyaratan Akta Jual Beli, bisa terjadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.<sup>4</sup>

Salah satu kasus yang terjadi terkait dengan harta bersama terjadi di Kota Jakarta. Seorang suami membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) terhadap harta bersama yang belum terbagi tanpa persetujuan mantan istrinya di



<sup>3</sup> Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2015, hlm.143.

<sup>4</sup> *Studi Hukum Universitas Sumatera Utara, 2018, Tanggung Jawab Notaris Peralihan Hak Atas Tanah Milik OrangTua Yang Berasal Dari Warisan setujuan Ahli Waris (Studi PutusanMahkamah Agung Nomor 948/2017)*, olehAlexander Leomandra.

hadapan seorang Notaris di kota tersebut. Penetapan mengenai harta bersama tersebut telah ditetapkan oleh Pengadilan melalui Putusan Nomor :185/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris tidak dengan persetujuan mantan istri, padahal harta yang dialihkan dengan jelas diketahui bahwa harta tersebut merupakan harta bersama berdasarkan putusan pengadilan. Notaris yang membuat PPJB tersebut pun mengetahui bahwa harta yang akan dialihkan adalah harta bersama, namun Notaris tersebut tetap membuat PPJB tersebut tanpa meminta persetujuan dari mantan istri dari penghadap/ penjual.

Mantan istri penjual merasa dirugikan karena terbitnya Akta PPJB 01 dan Akta PPJB 03 yang dibuat oleh notaris selaku terlapor. Mantan istri penjual melaporkan pihak notaris kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Administrasi Jakarta Timur. Adapun duduk perkara berdasarkan keterangan pelapor kepada MPD adalah sebagai berikut:<sup>5</sup>

- a. Pelapor menjelaskan pada tanggal 13 Juli 2012 telah dibuat Akta PPJB terhadap sebidang tanah berikut bangunan kafe di atasnya (setempat dikenal dengan nama cafe ambisi), restoran dan 4 (empat) unit ruko, terletak di Jalan Raya Cipayung No. 68 RT 0008 RW 01 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur,

luas 1.000 M<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 3350/Cipayung atas nama

\_\_\_\_\_  
Keterangan Pelapor dalam uraian duduk perkara Putusan Majelis Pengawas Notaris Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.



Ir. Monang Tampubolon, sebagaimana dalam Akta PPJB No. 01 yang dibuat di hadapan terlapor.

- b. Pelapor menjelaskan lebih lanjut pada tanggal 13 Juli 2012 juga telah dibuat Akta PPJB terhadap sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya, terletak di Jalan Ali No. 9 RT 03 RW 01 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur seluas 549 M<sup>2</sup> berdasarkan SHM Nomor 3350/Cipayung atas nama Monang Tampubolon sebagaimana dalam Akta PPJB No. 03 yang dibuat di hadapan terlapor.
- c. Pelapor menjelaskan dalam isi Akta PPJB No,01 dan No.03 tanggal 13 Juli 2012 tersebut dinyatakan penandatanganan Akta PPJB tersebut tidak diperlukan persetujuan dari klien selaku istri Monang Tampubolon.
- d. Pelapor menjelaskan bahwa terlapor telah mengetahui perkawinan antara klien dengan Monang Tampubolon telah putus karena cerai berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 551/Pdt.G/2011/PNJKT.TIM tanggal 23 Mei 2012 dan telah *Inkracht Van Gewijsde*.
- e. Pelapor menjelaskan lebih lanjut bahwa dengan adanya putusan perceraian tersebut, terlapor tentu telah mengetahui bahwa tanah HM 3350 dan tanah HM 2413 merupakan harta bersama atau

ono-gini milik pelapor dan Ir. Monang Tampubolon karena diperoleh selama perkawinan keduanya berlangsung sebagaimana



diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

- f. Pelapor menjelaskan bahwa seharusnya terlapor menolak pembuatan Akta PPJB 01 dan Akta PPJB 03 karena yang menjadi objek PPJB tersebut yaitu tanah HM 3350 dan tanah HM 2413 merupakan harta bersama yang diperoleh dalam masa perkawinan yang sah dan di atasnya melekat hak bagian pelapor.
- g. Pelapor merasa dirugikan karena terbitnya Akta PPJB 01 dan Akta PPJB 03 yang dibuat terlapor, dan terlapor telah tidak seksama dan lalai dalam menjalankan tugas jabatan selaku Notaris, karena dengan sebab dan alasan apapun juga telah mengesampingkan hak pelapor atas harta bersama berupa tanah HM 2413 dan HM 3350 dengan membiarkan Ir. Monang Tampubolon melakukan sendiri penjualan tanah HM 3350 dan HM 2413 tanpa ikut serta atau tanpa persetujuan pelapor, padahal jelas kedua tanah tersebut merupakan harta bersama.

Berdasarkan uraian di atas diketahui bahwa pelapor (istri penjual) merasa dirugikan karena terbitnya Akta PPJB 01 dan Akta PPJB 03 yang dibuat oleh terlapor (Notaris), pelapor mendalilkan dalam pengaduannya bahwa terlapor telah melanggar Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *juncto*

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.



Notaris sebagai terlapor mengakui bahwa Akta PPJB tersebut dibuat tanpa persetujuan pelapor (istri penjual).

Berdasarkan duduk perkara dan keterangan yang disampaikan oleh terlapor yang telah diuraikan di atas maka adapun putusan majelis pengawas wilayah Notaris Provinsi Daerah Khusus Ibukota tentang laporan pengaduan masyarakat atas nama Endang Purwanti, adalah sebagai berikut:

1. Pengaduan Pelapor dapat diterima;
2. Terlapor telah melanggar Pasal 16, Pasal 39, dan Pasal 47 di dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris *juncto* Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
3. Menghukum Saudari Yusmaneli,S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur dengan sanksi berupa teguran tertulis.

Uraian mengenai kasus pembuatan akta PPJB tersebut di atas yang terjadi di Kota Jakarta adalah salah satu kasus yang terjadi akibat ketidak hati-hatian notaris dalam pembuatan akta. Hal ini tentunya dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak. Kasus serupa dapat terjadi di kota-kota lainnya, di mana pembuatan akta yang berhubungan dengan

jual beli terhadap tanah dan atau bangunan yang merupakan



harta bersama sering dilakukan oleh notaris di kota tersebut, termasuk di Kota Makassar.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah alasan dan tanggung jawab notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama yang belum terbagi tanpa adanya persetujuan mantan istri?
2. Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Pengawas Notaris dalam menjatuhkan sanksi kepada notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama tanpa adanya persetujuan mantan istri?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sehubungan dengan pokok permasalahan yang telah terangkum dalam rumusan masalah di atas, maka adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami alasan notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama yang belum terbagi tanpa adanya persetujuan mantan istri serta bagaimana tanggung jawab notaris tersebut.
2. Untuk mengetahui dan memahami pertimbangan Majelis Pengawas notaris dalam menjatuhkan sanksi kepada notaris yang membuat



Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama tanpa adanya persetujuan mantan istri.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Selain mempunyai tujuan, penulisan ini juga mempunyai manfaat. Ada beberapa manfaat dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

##### **1. Manfaat teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pada pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata yaitu bidang hukum perkawinan dan dalam bidang kenotariatan.

##### **2. Manfaat Praktis**

a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi para notaris dalam pembuatan akta yang terkait dengan harta bersama.

b. Diharapkan sebagai tambahan pengetahuan dan bahan referensi bagi penelitian mengenai pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuat yang berhubungan dengan harta bersama.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Keaslian penelitian ini memuat uraian sistematis mengenai hasilnya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu hampir sama namun objeknya berbeda. Berdasarkan hasil





penelusuran melalui internet yang telah dilakukan oleh penulis, diketahui bahwa telah ada yang membahas mengenai dispensasi kawin. Adapun judul-judul tersebut antara lain:

a. Tesis “Harta Bersama Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan”.

Penelitian ini dilakukan oleh Achmad Kardiansyah Mahasiswa Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang pada tahun 2008. Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: *pertama*, Bagaimanakah pengurusan harta kekayaan perkawinan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan? *kedua*, Bagaimanakah pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap harta bersama dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan? *ketiga*, Bagaimanakah akibat hukumnya jika pembebanan Hak Tanggungan terhadap harta bersama tidak ada persetujuan suami/istri berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pengurusan harta kekayaan suami isteri berupa harta bersama setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UUP) sudah dilakukan sesuai dengan undang-undang yang dimaksud, yaitu dilakukan secara bersama-sama oleh suami dan istri. Hal tersebut

karenakan kedudukan suami isteri adalah seimbang. pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap harta



kekayaan suami isteri dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UUP) dilakukan atas persetujuan suami isteri. Dalam hal objek Hak Tanggungan merupakan harta kekayaan perkawinan, kewenangan terhadap objek tersebut berdasarkan UUP merupakan wewenang atau kekuasaan atau hak suami dan isteri, maka perlu adanya persetujuan dari pasangan kawin debitor. Akibat hukum jika pembebanan Hak Tanggungan terhadap harta bersama tidak ada persetujuan suami/ isteri berdasarkan UUHT dan UUP adalah dapat dibatalkannya (*voidable/ vermetig*) perjanjian mengenai pembebanan hak tanggungan tersebut (Akta Pembebanan Hak Tanggungan). Dalam hal perjanjian jaminan berupa hak tanggungan dibatalkan, kreditor masih memiliki jaminan umum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. Tesis “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Milik Orang Tua yang Berasal Dari Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 948 K/PDT/2017)”. Penelitian ini dilakukan oleh Alexander Leomandra, mahasiswa pasca sarjana Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, pada tahun 2018.

Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: *pertama*,

bagaimana legalitas peralihan hak atas tanah milik orang tua dengan akta pengikatan jual beli kepada salah seorang anak



dengan akta Notaris?, *kedua*, Bagaimana tanggung jawab yuridis notaris terhadap peralihan hak atas tanah yang berasal dari warisan yang dialihkan orang tua dengan akta pengikatan jual beli kepada seorang anak tanpa persetujuan ahli waris? *Ketiga*, Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan kasasi Nomor 948 K/Pdt/2017 yang membatalkan akta pengikatan jual beli yang termasuk budel waris?

Hasil penelitian menunjukkan bahwa legalitas peralihan hak atas tanah milik orang tua dengan akta pengikatan jual beli dapat dilakukan dengan memastikan apakah harta tersebut merupakan harta pribadi atau harta bersama orang tua yang jadi budel warisan untuk ahli waris. Jual beli rumah orang tua kepada salah satu anaknya juga sah dan Notaris harus mengetahui apakah rumah atau tanah yang akan dialihkan itu termasuk harta warisan atau bukan. Tanggung jawab yuridis Notaris terhadap peralihan hak atas tanah yang berasal dari warisan yang dialihkan orang tua dengan akta pengikatan jual beli kepada seorang anak tanpa persetujuan ahli waris yaitu tanggung jawab secara perdata, pidana dan administrasi. Sanksi administratif diatur Pasal 16 ayat (11 dan 13). Sedangkan terhadap para pihak yang merasa haknya dirugikan akibat perbuatan yang telah dilakukan oleh Notaris dapat

mengajukan gugatan perdata (1365 KUHPerdata) maupun secara pidana (263, 264 dan 266 KUHP). Dalam kaitannya dengan kasus



ini notaris bertanggung jawab mengembalikan objek perkara menjadi budel warisan.

Berdasarkan kedua judul dan rumusan masalah yang diajukan tersebut di atas, ternyata terdapat perbedaan dengan permasalahan yang akan penulis bahas pada penelitian ini. Perbedaan yang sangat mendasar yaitu mengenai permasalahan yang akan diteliti. Pada penelitian di atas yang pertama meneliti mengenai harta bersama yang dijadikan objek jaminan hak tanggungan pada bank, sedangkan pada penelitian ini penulis meneliti mengenai akibat hukum yang ditimbulkan apabila notaris membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanpa adanya persetujuan dari mantan istri penjual. Pada penelitian kedua meneliti mengenai legalitas pengikatan jual beli terhadap harta warisan, sedangkan pada penelitian ini meneliti mengenai tanggung jawab hukum seorang notaris terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanpa adanya persetujuan dari mantan istri. Selain itu lokasi penelitian juga berbeda, pada dua penelitian di atas dilakukan di Sumatera Utara, sedangkan lokasi penelitian pada penelitian ini adalah di Kota Makassar. Oleh sebab itu walaupun karya ilmiah tersebut di atas juga membahas mengenai peralihan harta tanpa persetujuan salah satu pihak dan mengenai tanggung jawab notaris, tetapi terdapat perbedaan yang

yang mendasar dengan masalah yang akan penulis bahas dalam karya ilmiah ini.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Landasan Teori

##### a. Teori Tanggung Jawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).<sup>6</sup> Dari pengertian tersebut, maka tanggung jawab dapat diartikan sebagai perbuatan bertanggung jawab (pertanggungjawaban) atas perbuatan yang telah dilakukan. Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>7</sup>

Hans Kelsen membagi pertanggungjawaban menjadi 4 (empat), yaitu:<sup>8</sup>

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.



---

<sup>6</sup> <http://kbbi.web.id/tanggungjawab>, diakses pada tanggal 10 Desember 2019.  
<sup>7</sup> kidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010,  
<sup>8</sup> s Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2006, hlm.

3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Menurut teori tradisional, terdapat 2 (dua) macam pertanggungjawaban yang dibedakan atas pertanggungjawaban atas kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).<sup>9</sup> Pertanggungjawaban atas kesalahan (*based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya pada Pasal 1365, Pasal 1366, dan Pasal 1367, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan untuk bertanggungjawab secara hukum apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya.

Pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*) adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau

. Dalam hal ini pelakunya dapat dimintai tanggung jawab secara

---

<sup>9</sup> Muly Asshidiqie dan Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta: Prinsip Press, 2006, hlm. 61



hukum, meskipun dalam perbuatannya itu pelaku tidak melakukannya dengan sengaja dan tidak pula mengandung unsur kelalaian, kurang hati-hati, dan ketidakpatutan. Tanggung jawab mutlak sering juga disebut dengan tanggung jawab tanpa kesalahan.

Menurut Hans Kelsen, di dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>10</sup>

Mengenai pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig, ada 2 (dua) teori yang melandasi, yaitu:<sup>11</sup>

1. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian pihak ketiga itu dibebankan kepada pejabat yang akibat dari perbuatannya menimbulkan kerugian. Di dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan kepada manusia selaku pribadi.
2. Teori *fautes de service*, yaitu teori yang mengatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini, tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat dan/atau kesalahan ringan. Berat atau



---

<sup>10</sup> Hans Kelsen, *Op.cit.*, hlm. 63  
<sup>11</sup> Soerjono Soerjowidjo Djojo, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada,



ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

b. Teori Kewenangan

Secara konseptual, istilah wewenang atau kewenangan sering disejajarkan dengan istilah Belanda “*bevoegdheid*” (yang berarti wewenang atau berkuasa). Wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum.<sup>12</sup>Hassan Shadhily menerjemahkan wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau bertindak untuk mempengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu dilakukan sesuai dengan yang diinginkan.<sup>13</sup>

Dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (yang selanjutnya disingkat UU NRI No. 30/2014) mengatur bahwa:

“Wewenang adalah hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.”

Berdasarkan pengertian tersebut, lebih lanjut Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa, legalitas tindakan pemerintahan meliputi wewenang,



Marbun, 1997, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di*  
Yogyakarta: Liberty, hlm. 154  
Penyusun Kamus-Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1989,  
*Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 170

prosedur, dan substansi.<sup>14</sup> Wewenang yang dimaksud merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam setiap tindak pemerintahan. Dengan begitu, tindak pemerintahan harus didasarkan pada norma wewenang yang dapat diterima, baik yang diperoleh secara atribusi, delegasi, maupun mandat.

Selanjutnya prosedur yang dimaksudkan adalah asas prosedur yang bertumpu pada tiga landasan utama hukum administrasi, yaitu asas negara hukum, asas demokrasi dan asas instrumental. Asas negara hukum berkaitan dengan perlindungan hak-hak dasar, asas demokrasi dalam prosedur berkaitan dengan asas keterbukaan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan asas keterbukaan mengharuskan pemerintah secara aktif memberikan informasi kepada masyarakat tentang permohonan atau suatu rencana pemerintahan dan mewajibkan memberikan penjelasan atas hal yang diminta. Serta yang terakhir adalah aspek substansial yang terkait dengan kekuasaan pemerintahan yang berisi wewenang pengaturan dan pengendalian kehidupan masyarakat, dibatasi secara substansial.<sup>15</sup>

Keterbukaan pemerintahan memungkinkan peran serta masyarakat dalam pengambilan keputusan. Asas instrumental meliputi asas efisiensi (*doelmatigheid*: daya guna) dan asas efektivitas (*doeltreffenheid*: hasil guna). Dewasa ini mungkin masih banyak prosedur di bidang pemerintahan di Indonesia yang masih belum berdaya guna dan berhasil



---

Philipus M. Hadjon, et. al, 2002, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administrative Law)*, Yogyakarta: Gadjah Mada Press, hlm. 22

guna. Dalam hubungan itu deregulasi di bidang pemerintahan khususnya menyangkut prosedur pemerintahan masih sangat dibutuhkan yang masih menunjukkan beberapa segi yang tidak efisien dan tidak efektif.<sup>16</sup>

Selain itu, Hassan Shadhily memperjelas terjemahan *authority* dengan memberikan suatu pengertian tentang “pemberian wewenang(*delegation of authority*)”. *Delegation of authority* ialah proses penyerahan wewenang dari seorang pimpinan (*manager*) kepada bawahannya (*subordinates*) yang disertai timbulnya tanggung jawab untuk melakukan tugas tertentu. Proses *delegation of authority* dilaksanakan melalui langkah-langkah yaitu: menentukan tugas bawahan tersebut; penyerahan wewenang itu sendiri; dan timbulnya kewajiban melakukan tugas yang sudah ditentukan.<sup>17</sup>

I Dewa Gede Atmadja, dalam penafsiran konstitusi menguraikan sebagai berikut:<sup>18</sup>

Menurut sistem ketatanegaraan Indonesia dibedakan antara wewenang otoritatif dan wewenang persuasif. Wewenang otoritatif ditentukan secara konstitusional, sedangkan wewenang persuasif sebaliknya bukan merupakan wewenang konstitusional secara eksplisit.

Selanjutnya, Prajudi Atmosudirdjo berpendapat tentang wewenang dalam kaitannya dengan kewenangan sebagai berikut:<sup>19</sup>

---

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

<sup>17</sup>*Ibid.*, hlm.172

I Dewa Gede Atmadja, *Penafsiran Konstitusi Dalam Rangka Sosialisasi Hukum: Sisi dan UUD 1945 Secara Murni dan Konsekwen*, Pidato Pengenalan Guru Besar yang Ilmu Hukum Tata Negara Pada Fakultas Hukum Universitas Udayana 10, hlm. 2

Prajudi Atmosudirdjo, 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia, hlm. 29



“Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari Kekuasaan Legislatif (diberi oleh Undang-Undang) atau dari Kekuasaan Eksekutif/Administratif. Kewenangan adalah kekuasaan terhadap segolongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap sesuatu bidang pemerintahan (atau bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai sesuatu onderdil tertentu saja. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan sesuatu tindak hukum publik.”

Indroharto mengemukakan, bahwa wewenang diperoleh secara *atribusi, delegasi, dan mandate*. Pelimpahan wewenang yang demikian sudah sesuai sebagaimana diatur dalam Pasal 11 UU NRI No. 30/2014, bahwa kewenangan diperoleh atas tiga, yaitu: atribusi, delegasi, dan mandat. Pelimpahan wewenang demikian juga sebagaimana asas-asas pemerintahan yang baik. Wewenang yang diperoleh secara “*atribusi*”, yaitu pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Pada mandat, disitu tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang satu kepada yang lain.<sup>20</sup> Tanpa membedakan secara teknis mengenai istilah wewenang dan kewenangan, Indroharto berpendapat dalam arti yuridis: pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.<sup>21</sup>



---

Indroharto, 1993, *Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata  
gara*, Jakarta: Pustaka Harapan, hlm. 90  
, hlm.38

Dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apapun (dalam arti yuridis formal), yang ada hanyalah hubungan internal”.<sup>22</sup> Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa:<sup>23</sup>

Setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari “pelimpahan”

Wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen yaitu: pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum. Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum, komponen dasar hukum ialah bahwa wewenang itu harus ditunjuk dasar hukumnya, dan komponen konformitas hukum mengandung adanya standar wewenang yaitu standar hukum (semua jenis wewenang) serta standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).<sup>24</sup>

#### a. Kewenangan Atribusi

Pada atribusi (pembagian kekuasaan hukum) diciptakan suatu wewenang. Cara yang biasa dilakukan untuk melengkapi organ pemerintahan dengan penguasa pemerintah dan wewenang-wewenangnya adalah melalui atribusi. Dalam hal ini pembentuk undang-undang menentukan penguasa pemerintah yang baru dan

---

<sup>22</sup> Bidwan, HR, 2003, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press, 2003, hlm.

Philipus M. Hadjon, 1994, *Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih*, Pidato Penerimaan jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 7

Philipus M. Hadjon, 1998, *Penataan Hukum Administrasi*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga: Surabaya, hlm. 2



memberikan kepadanya suatu organ pemerintahan berikut wewenangnya, baik kepada organ yang sudah ada maupun yang dibentuk pada kesempatan itu. Kewenangan atribusi terjadi apabila pendelegasian kekuasaan itu didasarkan pada amanat suatu konstitusi dan dituangkan dalam suatu peraturan pemerintah tetapi tidak didahului oleh suatu Pasal dalam undang-undang untuk diatur lebih lanjut.<sup>25</sup>

b. Kewenangan Delegasi

Kata delegasi (*delegatie*) mengandung arti penyerahan wewenang dari pejabat yang lebih tinggi kepada yang lebih rendah. Penyerahan yang demikian dianggap tidak dapat dibenarkan selain dengan atau berdasarkan kekuasaan hukum. Dengan delegasi, ada penyerahan wewenang dari badan atau pejabat pemerintahan yang satu kepada badan atau pejabat pemerintahan lainnya. Menurut Heinrich Triepel, Pihak yang mendelegasikan harus mempunyai suatu wewenang, yang sekarang tidak digunakannya. Sedangkan yang menerima mendelegasian juga biasanya mempunyai suatu wewenang, sekarang akan memperluas apa yang telah diserahkan.<sup>26</sup>

b. Kewenangan Mandat

Kata Mandat (*mandat*) mengandung pengertian perintah (*opdracht*) yang di dalam pergaulan hukum, baik pemberian kuasa (*lastgeving*)



---

Heinrich Triepel, 2002, dalam Sodjuangon Situmorang, *Model Pembagian Urusan antara Pemerintah, Provinsi, dan Kabupaten/ Kota*, Disertasi, Jakarta: PPS  
lm. 104

maupun kuasa penuh (*volmacht*). Mandat mengenai kewenangan penguasaan diartikan dengan pemberian kuasa (biasanya bersamaan dengan perintah) oleh alat perlengkapan pemerintah yang memberi wewenang ini kepada yang lain, yang akan melaksanakannya atas nama tanggung jawab pemerintah yang pertama tersebut. Pemberi mandat bertanggung jawab sepenuhnya atas keputusan yang diambil berdasarkan mandate, sehingga, secara yuridis-formal bahwa mandataris pada dasarnya bukan orang lain dari pemberi mandat.

## B. Tinjauan Umum Tentang Notaris

Notaris berasal dari kata "*nota literaria*" yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud merupakan tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan Hukum Perdata, jadi sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan eksistensinya di masyarakat.<sup>27</sup> Notaris seperti yang dikenal di zaman Belanda sebagai *Republiek der Verenigden* mulai masuk di Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya *Oost Indische Compagnie* di Indonesia.<sup>28</sup>



---

H.S Lumban Tobing, 1999, Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement), Jakarta, Hal, 41.  
hal. 15

Dalam Pasal 1 angka (1) UUNJ, mengatur bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.<sup>29</sup>

Untuk lebih memahami tentang profesi notaris, terlebih dahulu harus diketahui apa saja asas pelaksanaan tugas jabatan notaris, tugas dan kewenangan Notaris serta produk yang dihasilkan notaris yaitu akta.

#### a. Asas Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris

Asas atau prinsip merupakan sesuatu yang dapat dijadikan sebagai alas, dasar, tumpuan, tempat untuk menyandarkan sesuatu, mengembalikan sesuatu hal yang hendak dijelaskan.<sup>30</sup> Asas hukum mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis, sehingga ia merupakan jembatan antara peraturan-peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakatnya. Melalui asas ini, peraturan-peraturan hukum berubah sifatnya menjadi bagian dari suatu tatanan etis.<sup>31</sup>



<sup>29</sup> <http://kbbi.co.id/arti-kata/notaris>, diakses pada tanggal 08 Desember 2019  
<sup>30</sup> Hani, *Falsafah Suatu Pengantar*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989, hlm.  
<sup>31</sup> M. R. Soeparto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996. hlm. 45



Ada beberapa asas yang harus dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas jabatan notaris, yaitu:

#### 1. Asas Persamaan

Persamaan mensyaratkan adanya perlakuan yang setara, dimana pada situasi sama harus diperlakukan dengan sama, dan dengan perdebatan, dimana pada situasi yang berbeda diperlakukan dengan berbeda pula. Keadilan dan persamaan mempunyai hubungan yang sangat erat, begitu eratnyanya sehingga jika terjadi perlakuan yang tidak sama, hal tersebut merupakan suatu ketidakadilan. Sehubungan dengan hal tersebut, H.L.A. Hart menyatakan bahwa keadilan tidak lain dari menempatkan setiap individu yang berhak dalam hubungan dengan sesamanya. Mereka berhak mendapatkan posisi yang relatif masing-masing sama atau kalau tidak, masing-masing tidak sama. Jadi postulatnya adalah perlakuan yang sama terhadap hal-hal yang sama.<sup>32</sup>

Notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak membeda-bedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadilan sosial-ekonomi atau alasan lainnya. Bahkan notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu, yang mana hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) UUJN.<sup>33</sup>



---

rony, "Notaris-PPAT: Kualifikasi Sama, Perlakuan Beda", diakses dari rony.Word press.com/, pada tanggal 20 Desember 2019, Pukul 20:40 WITA  
bib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (kumpulan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 83

## 2. Asas Kepercayaan

Jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan notaris sebagai orang yang dapat dipercaya. Notaris sebagai jabatan kepercayaan, wajib untuk menyimpan rahasia mengenai akta yang dibuatnya dan keterangan/ pernyataan tersebut kepada pihak yang memintanya.<sup>34</sup>

## 3. Asas Kepastian Hukum

Indonesia merupakan negara hukum dimana negara hukum bertujuan menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian dalam hubungan antar manusia, yaitu menjamin prediktabilitas, dan juga bertujuan untuk mencegah bahwa hak yang terkuat yang berlaku. Persoalan kepastian hukum bukan lagi semata-mata menjadi tanggung jawab negara. Kepastian hukum itu harus menjadi nilai bagi setiap pihak dalam sendi kehidupan, di luar peranan negara itu sendiri dalam penerapan hukum legislasi. Setiap orang atau pihak tidak diperkenankan untuk bersikap atau bertindak semena-mena.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, notaris dalam menjalankan jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa

g dibuat di hadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan



hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.<sup>35</sup>

#### 4. Asas Kehati-hatian

Asas kehati-hatian ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yang mengatur bahwa dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak. Sebelum sampai pada keputusan seperti ini, notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepadanya, mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak. Keputusan tersebut harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak. Pertimbangan tersebut harus memperhatikan semua aspek hukum termasuk masalah hukum yang akan timbul di kemudian hari. Selain itu, setiap akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/ penghadap.<sup>36</sup>

#### 5. Asas Profesionalitas

Asas ini merupakan suatu persyaratan yang diperlukan untuk

di suatu pekerjaan (profesi) tertentu, yang dalam pelaksanaannya

\_\_\_\_\_  
, hlm. 185.  
hlm. 186



memerlukan ilmu pengetahuan, keterampilan, wawasan, dan sikap yang mendukung sehingga pekerjaan profesi tersebut dapat dilaksanakan dengan baik sesuai dengan yang direncanakan. Dengan demikian dapat dipahami bahwa profesionalisme merupakan suatu kualitas pribadi yang wajib dimiliki oleh seseorang dalam menjalankan suatu pekerjaan tertentu dalam melaksanakan pekerjaan yang diserahkan kepadanya.<sup>37</sup>

Profesionalisme dalam profesi notaris mengutamakan keahlian (keilmuan) seorang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan UUJN dan Kode Etik Notaris. Notaris tersebut harus didasari atau dilengkapi dengan berbagai ilmu pengetahuan hukum dan ilmu pengetahuan lainnya yang harus dikuasai secara terintegrasi oleh notaris, sehingga akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris tersebut mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna dan kuat.

#### b. Tugas dan Kewenangan Notaris

Kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian, setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.<sup>38</sup>

Dalam menjalankan tugasnya, notaris memiliki sejumlah kewenangan yang harus dilakukannya. Setiap wewenang yang diberikan kepada



---

ul Manan, *Aspek - Aspek Pengubah Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media, . 151  
ansham Anand, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Jakarta: Media Group, cet. I, hlm. 37

notaris ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatannya dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya.

Berdasarkan Pasal 15 UUJN, diuraikan kewenangan notaris yang harus dilaksanakan dalam menjalankan jabatannya, yaitu:

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. Membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Melihat luasnya kewenangan yang dimiliki oleh seorang notaris

melaksanakan jabatannya, dapat disimpulkan bahwa pekerjaan

notaris tersebut tidaklah sesederhana dilihat sebagian orang.

notaris harus mengetahui batasan wewenangnya dalam hal



pembuatan akta-akta apa saja yang boleh dibuatnya. Hal ini bertujuan agar jangan sampai seorang pejabat notaris membuat akta yang bukan dalam kewenangannya tersebut. Apabila seorang notaris melanggar salah satu kewenangan yang dimilikinya dalam hal pembuatan akta, tentu akan berakibat kepada akta yang dibuatnya itu menjadi tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan.

Wewenang notaris menurut G.H.S. Lumban Tobing meliputi 4 (empat) hal yaitu:<sup>39</sup>

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh notaris. Akta-akta yang dapat dibuat oleh notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan;
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Maksudnya notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatas derajat, serta dalam garis ke samping sampai



---

H.S. Lumban Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, PT. Gelora Aksara Cet. 4, hlm. 49

dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kekuasaan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Maksudnya bagi setiap notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan; dan
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dapat dikatakan wewenang notaris memberikan bantuan untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, penting bagi notaris untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum yang tidak tahu atau kurang memahami aturan hukum, dapat memahami dengan benar



serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.<sup>40</sup> Notaris memiliki tugas dan wewenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta notaris.

### c. Akta Notaris

Akta menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.<sup>41</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>42</sup>

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 7 UUJN, akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Akta yang dibuat oleh notaris dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Akta yang dibuat 'oleh' notaris (akta *relaas*)



<sup>40</sup> Omar Andasasmita, *Notaris I*, Edisi Revisi, Bandung: Sumur Bandung, 2012, hlm. 51.  
<sup>41</sup> <https://kbbi.web.id/akta>  
<sup>42</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2011, hlm. 51.



Yaitu akta yang dibuat oleh notaris memuat uraian secara otentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh notaris sendiri. Misalnya akta berita acara/risalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) suatu Perseroan Terbatas (PT), akta pencatatan budel, dan lain-lain.

2. Akta yang dibuat 'di hadapan' notaris (*akta partij*)

Yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada Notaris. Misalnya perjanjian kredit, dan sebagainya.

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat di mana akta dibuat. Dengan demikian, akta otentik harus memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

2. Dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang;
3. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum; dan
4. Pejabat umum itu harus berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.



Apabila akta yang dibuat tidak memenuhi ketiga unsur tersebut di atas, maka tidak dapat dikatakan sebagai akta otentik, melainkan akta di bawah tangan. Artinya, akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi, semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan kuat sepanjang tidak dibantah kebenarannya oleh siapapun, kecuali bantahan terhadap akta tersebut dapat dibuktikan sebaliknya.<sup>43</sup>

Sebagai alat bukti umumnya dapat dikatakan akta Notaris dibedakan menjadi 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu:<sup>44</sup>

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Merupakan kekuatan pembuktian dalam artian kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini berdasarkan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari pihak, terhadap siapa akta dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau dengan cara yang sah menurut hukum telah diakui oleh yang bersangkutan.



---

<sup>43</sup> Tanggung Jawab Profesi Notaris Dalam Menjalankan Tanggung jawab Pembuatan Notaris, terdapat dalam <http://tansrik.blogspot.co.id/2009/12/tanggung-jawab-notaris-dalam.html>  
<sup>44</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 19-23

Sementara akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya. Suatu akta nampak sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap akta otentik sampai dapat dibuktikan bahwa akta tersebut bukanlah akta otentik.

## 2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*)

Merupakan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya.

Pada akta di bawah tangan, kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap telah diakui menurut hukum. Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta otentik, kebenaran tanda tangan, identitas dari orang-orang yang hadir, demikian juga tempat akta dibuat.



Pada akta otentik berlaku terhadap setiap orang yakni apa yang ada dan terdapat di atas tanda tangan mereka. Namun terdapat kekecualian atau pengingkaran atas kekuatan pembuktian formal ini. Pertama, pihak penyangkal dapat langsung tidak mengakui bahwa tanda tangan yang dibubuhkan dalam akta tersebut adalah tanda tangannya. Kedua, pihak penyangkal dapat menyatakan bahwa notaris dalam membuat akta melakukan suatu kesalahan atau kekhilafan namun tidak menyangkal tanda tangan yang ada di dalam akta tersebut. Artinya, pihak penyangkal tidak mempersoalkan formalitas akta namun mempersoalkan substansi akta. Dalam membuktikan hal ini menurut hukum dapat digunakan segala hal yang berada dalam koridor hukum formil pembuktian.

### 3. Kekuatan pembuktian material (*materiale bewijskracht*)

Merupakan kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Artinya, tidak hanya kenyataan yang dibuktikan oleh suatu akta otentik, namun isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya.



Akta otentik dengan demikian mengenai isi yang dimuatnya berlaku sebagai yang benar, memiliki kepastian sebagai sebenarnya maka menjadi terbukti dengan sah di antara para pihak oleh karenanya apabila digunakan di muka pengadilan adalah cukup dan bahwa hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya di samping akta otentik tersebut.

#### d. Majelis Pengawas Notaris

Pasal 1 angka 6 UUJN mengatur bahwa Majelis Pengawas Notaris yang selanjutnya Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris. Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 UUJN terdiri atas:

1. Majelis Pengawas Daerah;
2. Majelis Pengawas Wilayah; dan
3. Majelis Pengawas Pusat.

Peranan Majelis Pengawas Notaris adalah melaksanakan pengawasan terhadap notaris supaya dalam menjalankan tugas jabatannya tidak menyimpang dari kewenangannya dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Fungsi Majelis Pengawas notaris adalah agar segala hak dan kewenangan maupun kewajiban yang

terdapat kepada notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang



berlaku, senantiasa dilakukan di atas jalur yang telah ditentukan, bukan saja jalur hukum, tetapi juga atas dasar moral dan etika demi terjaminnya perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak yang membutuhkannya. Tidak kalah penting juga peranan masyarakat untuk mengawasi dan senantiasa melaporkan tindakan notaris yang dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku kepada Majelis Pengawas Notaris setempat.<sup>45</sup>

Di dalam ketentuan Pasal 66 A sampai dengan Pasal 81 UUJN diatur mengenai pengawasan terhadap notaris yang meliputi perilaku notaris dan pelaksanaan jabatan notaris. Ketentuan tentang pengawasan terhadap notaris yang dilaksanakan oleh Majelis Pengawas Notaris dilakukan dengan melibatkan pihak ahli akademisi, di samping departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan serta Organisasi Notaris. Dibentuknya Majelis Pengawas Notaris di tiap kota atau kabupaten dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan dan perlindungan hukum bagi masyarakat pengguna jasa notaris.

Untuk menjalankan fungsi pengawasan dengan baik maka telah disusun beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur tugas, wewenang, dan kewajiban Majelis Pengawas Notaris dengan UUJN; dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan



---

<sup>45</sup> Ibid. (Syaiful Adjie, *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Refika Aditama, 2011), Hlm. 15

Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris.

Sebagaimana diuraikan dalam Pasal 68 UUJN, Majelis Pengawas Notaris dibagi secara berjenjang tergantung dengan tugas dan wewenang masing-masing, yaitu terdiri atas:

- 1) Majelis Pengawas Daerah (MPD), yang dibentuk dan berkedudukan di Kabupaten/Kota
- 2) Majelis Pengawas Wilayah (MPW), yang dibentuk dan berkedudukan di Provinsi
- 3) Majelis Pengawas Pusat (MPP), yang dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Negara.

Untuk tiap-tiap tingkatan Majelis Pengawas tersebut berjumlah sebanyak 9 (sembilan) orang yang terdiri dari 3 (tiga) unsur sebagaimana diuraikan dalam Pasal 67 UUJN, yaitu:

1. Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
2. Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang;
3. Ahli/akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.

Ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas

menentukan pengusulan Anggota Majelis Pengawas Daerah terdiri atas:



- 1) Unsur pemerintah oleh Kepala Divisi Pelayanan Hukum Kantor Wilayah
- 2) Unsur Organisasi Notaris oleh Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia
- 3) Unsur ahli/akademisi oleh dosen/staf pengajar fakultas hukum atau perguruan tinggi setempat.

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, menentukan pengusulan Anggota Majelis Pengawas Wilayah (MPW) terdiri atas:

- 1) Unsur pemerintah oleh Kepala Kantor Wilayah
- 2) Unsur Organisasi Notaris oleh Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia
- 3) Unsur ahli/akademisi oleh dosen/staf pengajar fakultas hukum atau perguruan tinggi setempat

Ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas

menentukan pengusulan Anggota Majelis Pengawas Pusat (MPP)  
as:





- 1) Unsur pemerintah oleh Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum
- 2) Unsur Organisasi Notaris oleh Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia
- 3) Unsur ahli/akademisi oleh dosen/ staf pengajar fakultas hukum atau perguruan tinggi setempat.

Pengawasan notaris bertujuan untuk memenuhi persyaratan-persyaratan dan menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam perundangundangan yang berlaku demi pengaman kepentingan masyarakat umum, sedangkan yang menjadi tugas pokok pengawasan notaris adalah agar segala hak dan kewenangan maupun kewajiban yang diberikan kepada Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagaimana yang diberikan oleh peraturan dasar yang bersangkutan, senantiasa dilakukan di atas jalur yang telah ditentukan bukan saja jalur hukum tetapi juga atas dasar moral dan etika profesi demi terjaminnya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.2.PR.08.10 Tahun 2004, menegaskan yang dimaksud dengan pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan kuratif termasuk kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris.

terdapat 2 (dua) lembaga yang berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap notaris, yaitu Majelis Pengawas Notaris yang



dibentuk oleh Menteri dan Dewan Kehormatan yang merupakan salah satu dari alat perlengkapan Organisasi Notaris, dalam hal ini Ikatan Notaris Indonesia. Kedua lembaga ini berwenang mengawasi notaris sampai dengan menjatuhkan sanksi bagi notaris yang dinyatakan melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang berlaku. Ada perbedaan kewenangan antara kedua lembaga tersebut dikarenakan keduanya terbentuk dari lembaga yang berbeda, namun keduanya tetap tidak dapat dipisahkan dari keberadaan organisasi notaris.<sup>46</sup>

Pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas tidak hanya pelaksanaan tugas jabatan Notaris agar sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, tetapi juga Kode Etik Notaris dan tindak tanduk atau perilaku kehidupan notaris yang dapat mencederai keluhuran martabat jabatan notaris. Dalam pengawasan oleh Majelis Pengawas diatur pada Pasal 67 ayat 5 UUJN, menunjukkan sangat luas ruang lingkup pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas.

Pemberian wewenang seperti itu telah memberi wewenang yang sangat besar kepada Majelis Pengawas. Bahwa Kode Etik Notaris merupakan pengaturan yang berlaku untuk anggota organisasi notaris, jika terjadi pelanggaran atas Kode Etik Notaris tersebut, maka organisasi notaris melalui Dewan Kehormatan Notaris (Daerah, Wilayah dan Pusat) berkewajiban untuk memeriksa notaris dan menyelenggarakan sidang

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ saan atas pelanggaran tersebut. Jika terbukti, Dewan Kehormatan

\_\_\_\_\_ A R, *Perlindungan Hukum terhadap Notaris*, Cetakan Pertama, Sofmedia, 011, hlm. 45



Notaris dapat memberikan sanksi atas keanggotaan yang bersangkutan pada organisasi jabatan notaris.

Keberadaan Dewan Kehormatan diatur dalam anggaran dasar Ikatan Notaris Indonesia. Tugas Dewan Kehormatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 12 ayat (3) Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia adalah sebagai berikut:<sup>47</sup>

1. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi Kode Etik.
2. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan Kode Etik yang bersifat internal atau yang mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung.
3. Memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas atas dugaan Pelanggaran Kode Etik dan Jabatan Notaris.

Dewan Kehormatan dalam melaksanakan tugasnya tersebut dapat melakukan pemeriksaan anggota organisasi yang diduga melakukan pemeriksaan terhadap anggota organisasi yang diduga melakukan pelanggaran atas Kode Etik dan bila dinyatakan bersalah maka Dewan Kehormatan pun berhak menjatuhkan sanksi organisasi sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia berupa



---

ardi, Markus Gunawan, Kitab Undang Undang Hukum Kenotariatan, Himpunan tentang Kenotariatan, cetakan I, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007

teguran, peringatan, pemberhentian sementara, dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.<sup>48</sup>

### C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Jual beli tanah dan bangunan di atasnya merupakan salah satu peralihan hak atas tanah beserta bangunan di atasnya dari penjual kepada pembeli.<sup>49</sup> Beralihnya hak atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu hubungan hukum atau karena suatu peristiwa hukum.<sup>50</sup> Jual beli dalam hukum adat menganut asas terang dan tunai. Terang artinya perbuatan hukum jual beli dilakukan di hadapan orang banyak atau dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sedangkan tunai maksudnya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai pada saat yang bersamaan dengan penyerahan objek jual beli.<sup>51</sup>

Ketentuan dalam Pasal 1457 KUH Perdata mengatur bahwa, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui. Jual beli dalam pengertian ini baru menciptakan perikatan berupa kewajiban tertentu yang harus

---

<sup>48</sup>Putri A R, *Op.Cit.*, hlm 48.

<sup>49</sup>rum Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Cet 1, (Jakarta: Ghalia, 1987), hlm. 50.

<sup>50</sup>, hlm. 51.

<sup>51</sup>ta Christie, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Tesis Magister Kenotariatan, (Jakarta: s Indonesia, 2012), hlm.37.



dilakukan, maka dikatakan bahwa jual beli berdasarkan pasal tersebut bersifat obligatoir, artinya hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli. Hal tersebut kemudian diperjelas dalam ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa, hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan berdasarkan Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata. Jadi pembayaran harga tidak mempunyai peranan dalam memindahkan hak milik, walaupun pembeli telah membayar harga, kalau barangnya belum diserahkan ia tidak akan menjadi pemilik. Sebaliknya, kalau barang sudah diserahkan walaupun harga belum dibayar, pembeli sudah menjadi pemilik dan ia hanya mempunyai utang saja kepada penjual.<sup>52</sup>

Jual beli dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli walaupun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan yuridis” (*juridische levering*).<sup>53</sup>

Pengertian jual beli tanah dalam hukum yang berlaku setelah Undang-Undang Pokok Agraria adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang pada saat

menyerahkan harganya kepada penjual. Ketentuan mengenai

---

Yono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Bandung: Sumur Bandung, 1991), hlm. 13  
M. Al Rasyid, *Op. Cit.*, hlm. 52-53.



penyerahan yuridis diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1459 KUHPerdota. Ketentuan sebagaimana diuraikan di atas, berdasarkan hukum adat khusus untuk hak atas tanah tidak dapat diterima, sebab hukum tanah nasional yang berdasarkan hukum adat menganut asas terang dan tunai.

Pengertian jual beli tanah dalam hukum yang berlaku setelah Undang-Undang Pokok Agraria adalah suatu hubungan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.<sup>54</sup> Pengertian ini yang diambil sebagai hakikat jual beli yang berlaku sekarang ini. Jual beli hak atas tanah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak, harus dibuktikan dalam perjanjian yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani.



---

Endi Parangin-Angin, Hukum Agraria di Indonesia, Cet 4, (Jakarta: PT Grafindo 1994), hlm. 13

Pada umumnya, persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.<sup>55</sup>

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*.<sup>56</sup> Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Menurut Subekti, perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>57</sup> Sedangkan Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses dan belum terjadi pelunasan harga.<sup>58</sup> Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan

---

<sup>55</sup> Rusdianto, Dony Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009, hlm. 41.

Joko Suryono, *Pokok-pokok Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: LP3M UMY, . 43.

wan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2011, hlm.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1979, hlm. 75



sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/ utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang harus disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual, sehingga akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan pengertiannya maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian

an jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi





sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.<sup>59</sup>

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>60</sup>

Jual beli merupakan perbuatan yang sering dilakukan dalam aktifitas kehidupan sehari-hari. Adapun pengertian dari perjanjian jual beli yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Sehingga dari pasal tersebut dapat diartikan bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang diperbuatnya.

#### **D. Harta Bersama**

Secara etimologi, harta bersama adalah dua kata yang terdiri dari harta dan bersama. Harta menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia

barang-barang (uang dan sebagainya) yang menjadi kekayaan

---

Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, No 1, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57-58, hlm. 57-58



berwujud dan tidak berwujud yang bernilai dan yang menurut hukum dimiliki perusahaan. Bersama menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah berbarengan. Harta bersama berarti harta yang digunakan (dimanfaatkan) bersama-sama.

Berdasarkan Pasal 35 dan 36 Undang-Undang Perkawinan yang secara lengkap mengatur sebagai berikut:

Pasal 35:

- 1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta benda bersama.
- 2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing si penerima sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Pasal 36:

- 1) Mengenai harta bersama suami istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
- 2) Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Dalam hal harta bersama ini, baik suami atau istri dapat mempergunakan persetujuan salah satu pihak. sesuai dengan isi Pasal 39 ayat (1), Undang-Undang Perkawinan sebagai berikut:

“Mengenai harta bersama, suami istri atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”.

Apabila antara suami istri mempunyai hutang selama perkawinan, istri tersebut bertanggung jawab dengan harta bersama mereka, dengan harta bawaan mereka. Jika hutang tersebut adalah suami selama perkawinan, maka suami yang bertanggung jawab



dengan harta bawaannya dan dengan harta bersama. Harta bawaan istri tidak dipertanggungjawabkan untuk hutang suami, kecuali jika diperjanjikan lain dalam perjanjian perkawinan. Adapun yang menyangkut hutang suami istri, setelah perceraian suami atau istri bertanggung jawab sendiri dengan hartanya.<sup>61</sup>

Dengan demikian berdasarkan Undang-Undang Perkawinan harta bawaan pribadi yang berasal dari pencaharian sendiri sebelum perkawinan tidak bisa dikategorikan sebagai harta bersama. Begitu juga, tidak termasuk harta bersama harta yang berasal dari harta warisan, harta hibah dan barang-barang hadiah, meskipun harta tersebut diperoleh saat mereka terikat tali perkawinan, kecuali jika para pihak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Berbeda halnya dengan ketentuan dalam BW bahwa ketika dua orang melakukan perkawinan maka secara otomatis harta kedua orang tersebut bersatu, kecuali ada perjanjian kawin mengenai pisah harta. Begitu pula dengan utang suami istri baik sebelum maupun sepanjang perkawinan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 119 BW, bahwa:

“Mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri, sekadar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain”



---

<sup>61</sup> Sri Syawali, *Pengurusan (Bestuur) Atas Harta Kekayaan Perkawinan: Menurut Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Perkawinan, dan Kompilasi Hukum Islam*, Jogjakarta: Graha Ilmu, 2009, hlm. 57.

Pasal 121 BW: “Sekadar mengenai beban-bebannya, persatuan itu meliputi segala utang suami-istri masing-masing yang terjadi, baik sebelum maupun sepanjang perkawinan.”

Wewenang mengenai harta bersama ini diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yaitu mengenai semua hal yang berhubungan dengan harta bersama, suami istri dapat bertindak berdasarkan persetujuan kedua belah pihak. Pasal itu menjelaskan bahwa para pihak baik suami atau istri dapat menggunakan harta mereka dalam jumlah yang tidak diatur batasnya tapi harus berdasarkan kesepakatan antara suami istri tersebut.

Mengenai kedudukan suami istri dalam hal menggunakan harta bersama adalah seimbang. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yaitu:

- 1) Hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup dalam masyarakat.
- 2) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.
- 3) Suami adalah kepala keluarga dan istri ibu rumah tangga.

Dilihat dari asalnya harta kekayaan dalam perkawinan itu dapat digolongkan menjadi tiga golongan, yaitu:<sup>62</sup>



---

emiyati, *Hukum Perkawinan Islam dan Undang-Undang Perkawinan (Undang-Undang No 1 Tahun 1974)*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hlm. 101

1. Harta masing-masing suami istri yang dimilikinya sesudah mereka kawin baik berasal dari warisan, hibah atau usaha mereka sendiri-sendiri atau dapat disebut sebagai harta warisan.
2. Harta masing-masing suami istri yang dimilikinya sesudah mereka berada dalam hubungan perkawinan, tetapi diperbolehkan bukan dari usaha mereka baik seorang atau bersama-sama, tetapi merupakan hibah, wasiat atau warisan untuk masing-masing.
3. Harta yang diperoleh sesudah mereka berada dalam hubungan perkawinan atas usaha mereka berdua atau usaha salah seorang mereka atau disebut harta pencaharian.<sup>63</sup>

#### **E. Kerangka Pikir**

Di Indonesia perkawinan diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perkawinan), dan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Di dalam Undang-Undang Perkawinan ditegaskan bahwa perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang laki-laki dengan seorang perempuan sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga/rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori tanggung jawab dan teori kepastian hukum yang akan menjadi landasan



bagi penulis dalam menjawab permasalahan yang akan dibahas kemudian saat memaparkan hasil penelitian.

Guna membahas mengenai tanggung jawab notaris terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli harta bersama tanpa persetujuan mantan istri, maka penulis merumuskannya ke dalam 2 (dua) rumusan masalah yaitu *pertama*, Bagaimanakah alasan dan tanggung jawab notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama yang belum terbagi tanpa adanya persetujuan mantan istri dan *kedua*, Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Pengawas Notaris dalam menjatuhkan sanksi kepada notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama tanpa adanya persetujuan mantan istri.

Pada penelitian ini terdapat dua variabel bebas yakni: alasan dan tanggung jawab notaris (X1); dan pertimbangan hukum Majelis Pengawas Notaris dalam menjatuhkan sanksi kepada notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama tanpa adanya persetujuan mantan istri (X2).

Adapun variabel dasar alasan dan tanggung jawab notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama yang belum terbagi tanpa adanya persetujuan mantan istri (X1) adalah ketidak tahuan notaris, ketidak hati-hatian notaris, surat pernyataan

lap, tanggung jawab perdata, pidana, dan administratif. Variabel pertimbangan hukum Majelis Pengawas Notaris dalam menjatuhkan



sanksi kepada notaris (X2) adalah, pelanggaran asas kehati-hatian dan tidak seksama, dan dampak yang ditimbulkan dengan adanya pembuatan akta PPJB,

Adapun *output* dari penelitian tentang tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap harta bersama yang belum terbagi tanpa persetujuan mantan istri adalah terwujudnya tanggung jawab notaris dan kepastian hukum bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

