

**TESIS**

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BAGI PEJABAT  
NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI LUAR WILAYAH  
KERJANYA**

**Disusun dan diajukan oleh**

**UTARI ANDANI PUTRI DARMAWANGSA  
B022191007**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

**HALAMAN JUDUL**

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BAGI PEJABAT NOTARIS  
DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
DI LUAR WILAYAH KERJANYA**

***IMPLEMENTATION OF PRUDENTIAL PRINCIPLES FOR NOTARY  
OFFICERS IN MAKING LAND PURCHASE AGREEMENT DEEDS  
OUTSIDE OF THEIR WORKING AREAS***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan Diajukan oleh:

**UTARI ANDANI PUTRI DARMAWANGSA**  
**B0221191007**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAAR**

**2022**

**TESIS**

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BAGI PEJABAT NOTARIS DALAM  
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI  
LUAR WILAYAH KERJANYA**

Disusun dan diajukan oleh

**UTARI ANDANI PUTRI DARMAWANGSA  
B022191007**

Telah Dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 27 April 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,


Pembimbing Pendamping,

  
Prof. Dr. Marwadi Riza, S.H., M.Si  
NIP. 19640824 199103 2 002

  
Dr. Oky Deviany, S.H., M.H.  
NIP. 19650906 199002 2 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,

  
Dr. Sri Susyanti, S.H., M.H.  
NIP. 19641231 199002 2 001

  
Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.  
NIP. 19641231199002 2 001

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Utari Andani Putri Darmawangsa  
NIM : B022191007  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul **PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BAGI PEJABAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI LUAR WILAYAH KERJANYA** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 27 April 2022



Yang menyatakan

*Utari Andani Putri Darmawangsa*  
Utari Andani Putri Darmawangsa

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa pemilik dari segala kepemilikan di alam semesta ini yang telah memberkan karunia kepada penulis sehingga penyusunan tesis dengan judul “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bagi Pejabat Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Luar Wilayah Kerjanya” ini dapat diselesaikan. Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran untuk penyempurnaan dan perbaikan tesis ini sangat penulis harapkan serta mengapresiasi. Dalam penyelesaian penulisan tesis ini juga tidak akan sempurna tanpa adanya bimbingan, masukan, kritik dan arahan dari para pembimbing, ucapan terimakasih yang tulus dan mendalam kepada Prof. Dr. Marwati Riza S.H., M.Si. selaku Pembimbing Utama dan Dr. Oky Deviany Burhamzah, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan semangat serta banyak pengetahuan bagi penulis selama penyusunan tesis ini.

Rampungnya tesis ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan baik moril maupun materil, dorongan semangat serta motivasi dan doa dari semua

pihak. Maka dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tulus kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, MA, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya
2. Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
3. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
4. Dr. Syamsuddinn Muctar, S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
5. Dr. Muh Hasrul, S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
6. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
7. Dr. Nur Azisa, S.H.,M.H., Dr. Hasbir Paserangi, S.H.,M.H., dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H.,M.Kn., selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
8. Prof. Dr. Marcel Hendrapati S.H.,M.H yang juga memberikan rekomendasi kepada penulis untuk melanjutkan studi Magister Kenotariatan di Universitas Hasanuddin serta dalam kesibukannya bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan serta petunjuk bagi penulis.

9. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung.
10. Dr. Abdul Muis, S.H., M.H, Syahri Hamzah, S.H., dan Kasmaningsih Kasim S.H., selaku Notaris di Kota Makassar yang telah bersedia meluangkan waktu, berbagi ilmu dan pengetahuan dengan penulis yang berkaitan dengan penelitian penulis.
11. Ucapan terimakasih yang tiada hentinya kepada orang tua penulis Ayahanda Kolonel Laut Darmawangsa S.H.,M.H. dan Ibunda Erni Rahmawati S.H.,M.H. yang telah melahirkan, membesarkan, memberikan doa dan dukungan yang tiada hentinya dan segala hal yang tidak dapat penulis sebut satu persatu dan tidak dapat penulis balas sampai kapanpun, kepada saudara penulis Yudhistira Ramadhani Putra Darmawangsa dan Muhammad Wira Navy Putra Darmawangsa yang selalu memberikan doa, dukungan, dan bantuan kepada penulis semoga adik-adikku juga semangat dalam menyelesaikan studinya dan nantinya menjadi orang yang bermanfaat bagi bangsa dan negara serta dapat membanggakan dan membahagiakan kedua orang tua.
12. Kepada Muhammad Tayyib, S.H. yang membantu penulis berdiskusi dan menyelesaikan penulisan serta pengurusan tesis ini sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis ini walaupun dengan kondisi

penulis yang sedang bertugas di Kejaksaan Negeri Majene Sulawesi Barat.

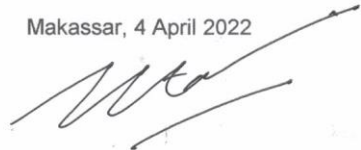
13. Kepada Andi Kamridawati, S.H. yang juga membantu penulis mengurus administrasi wawancara dan tesis bersama Ibunda penulis dikarenakan tugas penulis yang jauh sebagai abdi negara terima kasih atas dukungan dan bantuannya sehingga tesis ini dapat selesai.
14. Ucapan Terima Kasih Kepada Kepala Kejaksaan Negeri Majene Bapak Nursurya, S.H.,M.H. yang telah memberikan ijin belajar kepada Penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Kepada Kasi Pidum Kejari Majene Ibu Syarkiyah M. S.H.,M.H yang juga telah memberikan ijin kepada penulis, dan Kasubagbin Kejari Majene Bapak Sofyan, S.Sos., serta staf dan honorer di Kejaksaan Negeri Majene.
15. Sahabat-sahabat penulis di S2 Kenotariatan Ni Kadek Mekar Sari, S.H., M. Kn., Hildayanti, S.H., Sri Mayanti, S.H., Alfia Ratu Rahman, S.H terima kasih atas dukungan dan bantuannya yang telah diberikan kepada penulis.
16. Sahabat penulis sejak memulai kuliah S1 Ilmu Hukum, Farhah Anaqah Jauharah, S.H., Rahmadhani Nurfitriana, S.H., M.H., Elmarianti Saalino, S.H., Nofisari Rahayuningtyas, S.H, Andi Nur Anna We Dimeng, S.H., Putri Alva Emben,S.H., Elly Nur Laeli, S.H. yang juga memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis.



17. Sahabat penulis Rizka Amalia Ramadhani yang selalu mendengar keluh kesah penulis dan memberikan dukungan kepada penulis.
18. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu kelancaran administrasi.
19. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin AKTA 2019 terimakasih atas kebersamaannya dan dukungannya selama ini.
20. Dan terimakasih kepada pihak-pihak yang membantu penulis dalam menyelesaikan Studi di Magister Kenotariatan baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis memohon maaf jika selama ini banyak melakukan kesalahan, semoga tesis ini dapat bermanfaat dan memberikan output yang nyata bagi perkembangan Ilmu Hukum khususnya bagi Ilmu Hukum Kenotariatan

Makassar, 4 April 2022



**Utari Andani Putri Darmawangsa**

## ABSTRAK

**UTARI ANDANI PUTRI DARMAWANGSA (B002191007), Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Luar Wilayah Kerjanya (dibimbing oleh Marwati Riza dan Oky Deviany Burhamzah)**

Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui dan menganalisis mengapa Pejabat Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di luar wilayah kerjanya (2) mengetahui dan menganalisis implikasi hukum pertanggungjawaban Notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di luar wilayah kerjanya. Manfaat penelitian ini secara teoritis dan praktis diharapkan dapat menambah khasanah pengetahuan hukum kenotariatan khususnya penguatan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Tipe penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan kasus. Untuk mengumpulkan data penulis menggunakan studi kepustakaan dan melakukan wawancara kepada Notaris. Penelitian ini selanjutnya dianalisis deskriptif kualitatif dan diberikan penafsiran yang relevan dengan tujuan penelitian.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) penerapan prinsip kehati-hatian mutlak harus dilakukan untuk mencapai kepastian hukum guna melindungi pihak-pihak yang ada di dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah, dan (2) pertanggungjawaban notaris merupakan implikasi dari pelanggaran terhadap norma yang telah ditentukan dalam perundang-undangan, serta perlunya penguatan guna mencegah terjadinya pelanggaran norma secara berulang.

**Kata Kunci: Prinsip Kehati-hatian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, Pertanggungjawaban Notaris**

## ABSTRACT

**UTARI ANDANI PUTRI DARMAWANGSA** (B002191007), *Implementation Of Prudential Principles For Notary Officers In Making Land Purchase Agreement Deeds Outside Of Their Working Areas* (guidance of **Marwati Riza** as main tutor and **Oky Deviany Burhamzah** as companion tutor)

The research objective to analyze the Notary Officer in applying the precautionary principle in making the Land Sale and Purchase Binding Agreement Deed outside his working area (2) to know and analyze the legal implications of the Notary's responsibility who does not apply the precautionary principle in making the Land Purchase Binding Agreement Deed outside work area. The theoretical and practical benefits of this research are expected to add to the knowledge of notarial law, especially strengthening the precautionary principle in making the deed of binding sale and purchase of land.

This type of research is a normative legal research type. Using a statutory, conceptual and case approach. To collect data, the writer uses literature study and conducts interviews with Notaries. This research was then analyzed descriptively qualitatively and given interpretations relevant to the research objectives.

The results of the study (1) the application of the principle of prudence absolutely must be done to achieve legal certainty in order to protect the parties in the deed of agreement to bind the sale and purchase of land, and (2) the notary's responsibility is the implication of violating the norms that have been determined in the legislation. -laws, as well as the need for strengthening in order to prevent repeated violations of norms.

**Keywords: Prudential Principles, Deed, Notary Public**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Orisinalitas Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris .....	11
1. Pengertian Jabatan Notaris.....	11
2. Kewenangan Notaris.....	14
3. Kode Etik Notaris .....	24
4. Prinsip Kehati-hatian.....	30
5. Asas Umum Pemerintahan Yang Baik .....	32

B. Akta Notaris .....	33
1. Pengertian Akta .....	33
2. Pengertian Akta Notaris .....	38
3. Macam-macam Akta Notaris .....	41
4. Kekuatan Pembuktian Akta Autentik .....	45
5. Syarat Sah Akta Autentik .....	50
C. Tinjauan Umum Tentang Perikatan .....	52
1. Pengertian, Lahirnya, dan Hapusnya .....	52
2. Pengertian dan Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian .....	56
3. Asas-asas Perjanjian .....	58
D. Tinjauan Hukum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah .....	62
1. Hukum Tanah di Indonesia .....	62
2. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah .....	65
3. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah .....	67
4. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah .....	78
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	83
6. Prosedur Pembuatan Pengikatan Jual Beli .....	85
E. Landasan Teori .....	89
1. Teori Perlindungan Hukum .....	89
2. Teori Tanggung Jawab Hukum .....	91
F. Kerangka Pikir .....	97
G. Definisi Operasional .....	98
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>99</b>

A. Tipe Penelitian .....	99
B. Pendekatan Masalah .....	99
C. Sumber Bahan Hukum .....	102
D. Teknik Pengumpulan Data .....	102
E. Teknik Analisis Data .....	102
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>103</b>
A. Pejabat Notaris Harus Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah .....	103
B. Implikasi Hukum Dari Pertanggungjawaban Notaris Yang tidak Menerapkan Prinsip Kehati- Hatian Dalam Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah .....	146
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>166</b>
A. Kesimpulan .....	166
B. Saran .....	167
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>168</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) adalah yang memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga Negara, diantaranya hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak atas tanah.

Fenomena yang terjadi di Indonesia terkait hak-hak atas tanah sebagaimana Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan waktu terjadinya, kejahatan terhadap tanah dapat terjadi saat;<sup>1</sup> 1.) Saat Pra-Perolehan; 2.) Menguasai Tanpa Hak; dan 3.) Mengakui Tanpa Hak.

Peralihan hak milik atas tanah salah satunya dengan jual beli haruslah mengikuti ketentuan sebagaimana dalam UUPA. Dalam UUPA tersebut diatur proses hukum jual-beli dimana membutuhkan akta autentik (Pasal 1868 KUHPerdara) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana PP No. 10 Tahun 1961 dan PP Nomor

---

<sup>1</sup>Rahmat Ramadhani, *Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah*, Jurnal EduTech Vol.2 No.2. 2 September 2016, Hal.84.

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Fakta yang terjadi seringkali PPAT seringkali belum dapat menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) karena belum dilengkapinya persyaratan administrasi jual beli yang diperlukan dari pemohon akta.

Pembuatan suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) memerlukan bantuan Notaris. Bantuan Notaris diperlukan karena adanya wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang (UUJN) sebagai amanat atribusi. Hal ini bermakna adanya konsekuensi yuridis yang kemudian timbul sebagai akibat dari aturan hukum yang berlaku. Konsekuensi yuridis yang dimaksud adalah wewenang penuh Notaris dalam pembuatan APPJB sebagai akta autentik. Sehingga, menimbulkan kewajiban hukum bagi Notaris untuk melindungi kepentingan para pihak dan mencapai kepastian hukum.

Notaris sebagai pejabat umum (*openbare ambtenaren*) yang memiliki peran dalam sektor pelayanan jasa yaitu sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang perdata terkhusus dalam pembuatan akta autentik. Dasar kewenangan notaris tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dengan demikian seorang notaris



dalam menjalankan kewenangannya harus bertindak dalam koridor yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.

Notaris yang tidak cermat dan teliti dalam melaksanakan tanggung jawab jabatannya akan terjebak dalam modus operandi kejahatan yang akan berdampak pada legalitas akta yang diterbitkan, yang ujung penyelesaian hukumnya dapat dinyatakan bersalah melakukan pelanggaran kode etik.

Ketidak cermatan dan ketelitian Notaris dalam menerbitkan PPJB memiliki konsekuensi yang harus dipertanggungjawabkan sebagaimana undang-undang karena adanya pihak yang dirugikan dan dapat mengarah kepada unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPdata.

Terkait dengan tidak cermat dan telitinya Notaris, penulis mendapatkan data dari Sekretariat MPW Provinsi Banten Periode Tahun 2008-2013. Dari data tersebut pada intinya adalah data pelanggaran Notaris yang tidak melaksanakan kewenangan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dengan sanksi yang diterima Notaris yang melakukan pelanggaran berbeda.

Berdasarkan data tersebut dari 31 jumlah kasus, penulis tertarik untuk mengangkat kasus Pejabat Notaris Buchari Hanafi S.H yang membuat PPJB diluar wilayah kerjanya dimana kasus ini telah diputus melanggar Kode Etik oleh Majelis Perwakilan Notaris Provinnsi Banten Nomor: 11/PTS/Mj.PWNProvBanten/XII/2018

tanggal 6 Desember 2018 dengan putusan Notaris tersebut terbukti telah melakukan pelanggaran kode etik sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a dan m dan Pasal 17 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Pelanggaran terhadap Pasal 17 ayat (1) huruf a terkait wilayah kerja Notaris terindikasi bahwa prinsip kehati-hatian tidak digunakan secara cermat atau tidak diperhatikan sehingga menimbulkan permasalahan hukum. Hal ini membuat penulis tertarik untuk mengkaji sejauh mana penerapan Prinsip Kehati-Hatian diimplementasikan dalam praktek.

Padahal sebagaimana Pejabat yang lain tentunya Notaris juga harus tunduk pada prinsip kehati-hatian meskipun tidak secara tegas dinyatakan dalam ketentuan UUJN namun dibahasakan tersirat melalui Pasal 16 ayat (1) huruf a bahwa Notaris dalam melaksanakan kewenangannya harus bertindak dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Ketentuan ini dapat dimaknai sebagai Prinsip Kehati-Hatian.

Dalam setiap jabatan selalu ada kewenangan disertai tanggung jawab secara yuridis melekat sebagai konsekuensi atributif (diberikan oleh undang-undang) tidak terkecuali Pejabat Notaris yang diberikan wewenang oleh UUJN. Sehingga Notaris dalam melaksanakan kewenangannya harus memperhatikan prinsip

kehati-hatian agar tidak melanggar aturan hukum yang berlaku seperti pada kasus Notaris Buchari Hanafi dalam hal pembuatan PPJB diluar wilayah kerjanya.

Tesis yang penulis bahas fokus untuk menyampaikan penekanan kehati-hatian sebagai dasar bagi notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya sebagai pejabat umum untuk selalu, harus dan tetap berada pada koridor peraturan perundang-undangan sehingga akta tidak menimbulkan permasalahan hukum yang akan merugikan pihak berkepentingan bahkan Notaris itu sendiri.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Mengapa Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang tidak sesuai wilayah kerjanya?
2. Apakah implikasi hukum dari pertanggungjawaban notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang tidak sesuai wilayah kerjanya?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengapa Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang tidak sesuai wilayah kerjanya.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukum pertanggungjawaban notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang sesuai wilayah kerjanya.

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

##### **1. Manfaat Akademis**

- a) Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya.
- b) Menjadi bagian dari perkembangan Ilmu Kenotariatan secara khusus.
- c) Diharapkan bermanfaat bagi calon Pejabat Notaris kedepannya terkait penguatan Prinsip Kehati-Kehatian

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

- a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dan memberikan masukan kepada semua pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait masalah yang diteliti
- b) Dapat digunakan sebagai sarana yang efektif dan memadai dalam upaya menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah diluar wilayah kerjanya dan kebenaran akta diingkari oleh pemberi kuasa.

- c) Menjadi masukan terhadap Pejabat Notaris agar dalam menjalankan kewenangannya bertindak berdasarkan prinsip kehati-hatian dan ketentuan hukum yang berlaku.

## **E. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian tentang Penerapan Asas/Prinsip Kehati-hatian Bagi Pejabat Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Luar Wilayah Kerjanya dan Kebenaran Akta Diingkari Oleh Pemberi Kuasa. Berdasarkan penelitian kepustakaan yang penulis lakukan terkait dengan judul di atas, penulis menemukan adanya penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan judul penulis di atas, antara lain :

1. Penelitian Tesis yang berjudul "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Hasil Pembayarannya Dikembalikan Kepada Pihak Pembeli oleh Aulia Farazenia, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Tahun 2019, penelitian ini membahas tentang tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang hasil pembayarannya dikembalikan pada pihak pembeli dalam studi kasus putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris

Nomor 04/B/MPPN/VII/2019. Tesis ini berbeda dengan tesis yang penulis buat namun tetap dapat dijadikan sebagai rujukan. Persamaannya adalah kasus ini sama-sama membahas mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengenai tanah yang dibuat oleh notaris. Perbedaannya adalah bagaimana perbuatan seorang notaris dalam membuat sebuah akta notaris yang nantinya menimbulkan kerugian. Dalam tesis yang dibuat oleh Aulia Farazenia ini Notaris yang membuat akta pengikatan jual beli tanah membuat akta tanpa melakukan konfirmasi pada kedua belah pihak yaitu dengan Notaris menyetujui adanya penerapan denda secara sepihak yang menimbulkan kerugian bagi para pihak. Kemudian dalam tesis yang dibuat oleh penulis, kerugian yang dialami salah satu pihak yaitu karena notaris membuat akta pengikatan jual beli tanah diluar wilayah jabatannya yang tentunya melanggar Pasal dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

2. Penelitian Tesis yang berjudul “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris” oleh T. Baswedan, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Penelitian ini membahas mengenai pembatalan peralihan

hak atas tanah yang dibuat oleh notaris. Tesis yang dibuat oleh T. Baswedan ini memiliki perbedaan dengan tesis yang penulis buat namun tetap dapat dijadikan rujukan. Dalam tesis ini membahas mengenai kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah merupakan kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga akta jual beli tanah yang dibuat notaris tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan. Tesis yang dibuat oleh T. Baswedan ini penulis jadikan rujukan karena berhubungan dengan tesis yang penulis kaji.

3. Penelitian Tesis yang berjudul "Prinsip Kehati-hatian notaris sebagai Pejabat Umum Dalam Melaksanakan Jabatannya" oleh Sam Dwi Zulkarnaen, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, 2008, penelitian ini membahas mengenai Prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan dan dilaksanakan oleh Notaris. Tesis yang dibuat oleh Sam Dwi Zulkarnaen ini membahas prinsip kehati-hatian notaris secara umum berbeda dengan tesis yang penulis buat, dimana penulis membahas lebih spesifik mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah yang dibuat

oleh notaris berdasarkan Putusan No.  
369/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris

##### 1. Pengertian Jabatan Notaris

Pengertian mengenai notaris diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (PUUJN): “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, Notaris ialah pejabat umum *openbare ambtenaren*, karena memiliki hubungan yang erat dengan wewenang atau memiliki tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta autentik.<sup>2</sup>

Jabatan dalam bahasa Inggris disebut dengan *position* dikonsepsikan sebagai pekerjaan atau tugas.<sup>3</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Jabatan berarti pekerjaan (tugas) dalam pemerintahan atau organisasi. E. Utrech memberikan pengertian jabatan (*ambt*) ialah lingkungan pekerjaan tetap (*kring van vaste werkzaamheden*) yang diadakan dan dilakukan

---

<sup>2</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, Hal.14.

<sup>3</sup>H.Salim, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, Hal.6

guna kepentingan negara (kepentingan umum).<sup>4</sup> Jabatan kemudian dijalankan oleh orang yang disebut dengan Pejabat. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia istilah Pejabat ialah sebagai pegawai pemerintah yang memegang jabatan (unsur pimpinan) atau orang yang memegang suatu jabatan.

Secara kebahasaan notaris berasal dari kata *notarius* untuk tunggal dan *notarii* untuk jamak. *Notarius* merupakan istilah yang digunakan oleh masyarakat Romawi untuk menamai mereka yang melakukan pekerjaan menulis.<sup>5</sup> Namun fungsi *notarius* pada zaman tersebut berbeda dengan fungsi notaris pada saat ini. Terdapat pendapat lain mengatakan, bahwa nama *notarius* aslinya berasal dari *nota literia* yang artinya menyatakan suatu perkataan.<sup>6</sup> Notaris dalam istilah bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam istilah bahasa Belanda, disebut dengan *de notaris* dan di konsepsikan sebagai:<sup>7</sup>

“Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Apabila dikaji pengertian di atas, maka terdapat dua hal yang diatur, yang meliputi:<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup>Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008, Hal.16.

<sup>5</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, Hal.7-8.

<sup>6</sup>*Ibid.*

<sup>7</sup>Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>8</sup>H.Salim, *Op.Cit*, Hal.7.

1. Konsep teoritis tentang notaris; dan
2. Kewenangannya.

Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat umum yang merupakan orang yang melakukan sebuah pekerjaan atau tugas untuk memberikan pelayanan guna kepentingan masyarakat secara keseluruhan.<sup>9</sup>

Selanjutnya dalam penjelasan UUJN diterangkan pentingnya profesi notaris yakni terkait dengan pembuatan akta autentik. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup>*Ibid.*

<sup>10</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit*, Hal.15.

## 2. Kewenangan Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Istilah *power* dan *authority* sering dijumpai dalam kepustakaan. *Power* diterjemahkan sebagai kekuasaan, sedangkan *authority* sebagai wewenang. Demikian juga kata paksaan yang menunjuk pada kekuatan fisik saling mengait.<sup>11</sup> Keterkaitan tersebut adalah dalam kekuasaan terdapat wewenang, kekuasaan dan wewenang didasarkan pada aturan hukum, dan untuk melaksanakan kekuasaan dan wewenang diperlukan kekuatan fisik dari orang yang mempunyai kekuasaan dan wewenang.<sup>12</sup>

Pengertian wewenang dikemukakan oleh Andi Hamzah, yaitu serangkaian hak yang melekat pada jabatan atau seorang pejabat yang mengambil tindakan yang diperlukan agar tugas pekerjaan dapat terlaksana dengan baik, hak dan kekuasaan, kompetensi, yuridiksi, dan otoritas.<sup>13</sup> Philipius M. Hadjon menyatakan bahwa istilah wewenang atau kewenangan sering disamakan dengan istilah *bovoeghdheid* dalam istilah Hukum

---

<sup>11</sup>Winahyu Erwningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009, Hal.39.

<sup>12</sup>*Ibid.*

<sup>13</sup>Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, Hal.633.

Belanda. Jika dilakukan pengkajian secara cermat, ada perbedaan antara istilah wewenang atau kewenangan dengan *bovoeghdheid*. Perbedaan dari segi karakter hukumnya, istilah *bovoeghdheid* digunakan dalam konsep hukum privat dan juga hukum publik, sedangkan dalam Hukum Indonesia, istilah wewenang atau kewenangan digunakan dalam konsep hukum publik. Dalam Hukum Tata Negara, wewenang (*bovoeghdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtmacht*). Jadi, dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Oleh karena itu, konsep wewenang merupakan konsep dalam hukum publik.<sup>14</sup> Sependapat dengan Philipus M. Hadjon, S.F. Marbun menyatakan bahwa wewenang mengandung makna yaitu kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau dengan perkataan lain, wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku bukan hubungan dan perbuatan hukum.<sup>15</sup> Dari pengertian wewenang ini ada 3 (tiga) unsur dalam wewenang, yaitu :

- a. Wewenang adalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik;
- b. Wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang;
- c. Wewenang yang diberikan adalah untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum.

---

<sup>14</sup>Philipus M.Hadjon, *Tentang wewenang*, Majalah YURIDIKA, No. 5 dan 6 Tahun XII, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, September-Oktober 1997, Hal.1.

<sup>15</sup>S.F.Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1997, Hal.154.

Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa bagi Pemerintah, dasar untuk melakukan perbuatan hukum publik adalah adanya kewenangan yang berkaitan dengan suatu jabatan (*ambt*). Wewenang melalui 3 (tiga) sumber yaitu atribusi, delegasi, dan mandat akan melahirkan kewenangan (*bevoegdheid, legal power, comptence*).<sup>16</sup> Kewenangan berkaitan dengan jabatan yang diemban seseorang. Kewenangan lahir melalui atribusi, delegasi, atau mandat.

Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam Hukum Administrasi Negara karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (*legaliteit beginselen*). Suatu kewenangan harus didasarkan kepada ketentuan hukum yang berlaku sehingga bersifat sah.<sup>17</sup>

Kewenangan notaris, menurut Pasal 15 UUJN adalah membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu

---

<sup>16</sup>Philipus M.Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1993, Hal.144.

<sup>17</sup>Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah dalam Mengurus Bidang Pertanahan*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2009, Hal.14.

tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>18</sup>

Notaris memiliki peran dan kedudukan yang amat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena memiliki kewenangan atau *authority* yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *the notary of authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit*, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang notaris. Ada dua hal yang terkandung dalam kewenangan notaris, yang meliputi :<sup>19</sup>

1. Kewenangan, dan
2. Notaris.

H.D. Stoud memberikan pengertian tentang kewenangan sebagai berikut. Kewenangan adalah :<sup>20</sup>

“Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan publik”.  
Ada dua unsur yang terkandung di dalam konsep

kewenangan yang diberikan oleh H.D. Stoud, yaitu :

1. Adanya aturan-aturan hukum, dan
2. Sifat hubungan hukum

---

<sup>18</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit*, Hal. 15-16

<sup>19</sup>H.Salim, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, Hal.26

<sup>20</sup>Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, Hal.110.

Sebelum kewenangan tersebut dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan pertalian atau berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya ada yang bersifat publik dan privat. Sementara itu, Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat-pejabat umum. Pejabat umum merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan.<sup>21</sup>

Kewenangan notaris dikonstruksikan sebagai kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang kepada notaris untuk membuat akta autentik maupun kekuasaan lainnya. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan dari notaris untuk melaksanakan jabatannya.<sup>22</sup>

Kewenangan notaris dalam menjalankan jabatannya itu ditentukan berdasarkan kewenangan subjek, objek dan tempat/wilayah, hal ini dapat ditemui dalam UUJN. Terkait kewenangan subjek dalam hal ini Pejabat Notaris terdapat pada Pasal 3 UUJN.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup>H.Salim, *Op.Cit*, Hal.26-27.

<sup>22</sup>*Ibid.*

<sup>23</sup>Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris



Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris adalah:

- a) Warga negara Indonesia;
- b) Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c) Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d) Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam kurun waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan
- h) Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Kewenangan objek yakni materi atau muatan apa saja yang dapat dibuat Notaris dapat dilihat pada pasal 15 UUJN<sup>24</sup>:

*“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya*

---

<sup>24</sup>*Ibid.*

*itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”*

Dalam hal kewenangan kompetensi wilayah jabatannya ini dapat dilihat pada pasal 19 UUJN:<sup>25</sup>

- 1) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.
- 2) Tempat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris.
- 3) Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan diluar tempat kedudukannya.

Kemudian ditegaskan pada Pasal 17 angka (1) huruf a UUJN<sup>26</sup> “*Notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya*”.

Kewenangan notaris di Indonesia digolongkan menjadi dua macam, yang meliputi :<sup>27</sup>

1. Kewenangan notaris yang tercantum dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, dan;
2. Kewenangan notaris yang tercantum dalam Undang-Undang lainnya, yang meliputi :<sup>28</sup>
  - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - b. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.
  - c. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
  - d. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004

---

<sup>25</sup>*Ibid.*

<sup>26</sup>Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

<sup>27</sup>*Ibid*, Hal.28.

<sup>28</sup>*Ibid*, Hal.32.

- tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan
- e. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dan
- f. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1995 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan.

Kewenangan Notaris dalam sistem hukum Indonesia cukup luas, tidak hanya membuat akta autentik semata-mata, tetapi juga kewenangan lainnya. Kewenangan Notaris telah ditentukan dalam Pasal 15 UUJN. Ada empat belas kewenangan notaris yang tercantum dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris dan yang dapat dilaksanakan hanya sebelas kewenangan, yang meliputi untuk membuat :<sup>29</sup>

1. Akta autentik

Akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris. Akta autentik yang dibuat notaris meliputi :

- a. **Semuaperbuatan**, yaitu yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *action* atau *doing* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *handeling*, yaitu berkaitan dengan apa yang akan dilakukan oleh subjek hukum atau penghadap kepada notaris. Konsep perbuatan dalam ketentuan ini sangat luas, tidak hanya perbuatan hukum, tetapi juga perbuatan-perbuatan non hukum. Perbuatan hukum merupakan tindakan yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak.
- b. **Perjanjian** atau akta-akta perjanjian adalah surat tanda bukti yang memuat tentang hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek hukum yang lainnya, di mana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya. Dengan adanya akta itu, akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Kepastian itu meliputi :
  - a) Kepastian tentang para pihaknya,
  - b) Objeknya, dan

---

<sup>29</sup>*Ibid*, Hal.28-29

c) Kepastian tentang hak dan kewajibannya.

c. **Penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan**, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the determination of which are required by laws and regulations*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *bepaling van die vereist zijn door de wetgeving*, yaitu berkaitan dengan proses atau cara untuk menetapkan. Menetapkan yaitu menentukan, atau memastikan berbagai keputusan-keputusan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

d. **Yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.**

2. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta

Menjamin, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *ensure*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *verzekeren*, yaitu menanggung tentang kebenaran atau kepastian tanggal pembuatan akta. Tanggal yang tertulis dalam akta merupakan momentum dibuatnya akta.

3. Menyimpan akta

Menyimpan akta, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *save the deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *besparen daad*, yaitu menaruh akta di tempat yang aman supaya tidak rusak. Akta yang disimpan itu, yaitu minuta akta. Minuta akta merupakan akta asli, yang ditandatangani oleh:

- a. Para pihak,
- b. Saksi, dan
- c. Notaris.

Struktur minuta akta terdiri atas:

- a. Judul akta,
- b. Para pihak
- c. Substansi akta, dan
- d. Penutup akta.

4. Memberikan grosse

Memberikan grosse, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *giving grosse*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *geven grosse*, yaitu menyerahkan salinan akta pengakuan hutang kepada yang berhak menerimanya.

5. Salinan akta

Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya”.<sup>30</sup>

Ada dua ciri salinan akta, yang meliputi

- a. Hanya ditandatangani oleh notaris, dan
- b. Diberikan kepada para pihak.

6. Kutipan akta

Kutipan akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagiandari akta dan pada bagian bawah kutipan akta tercantum frasa “diberikan sebagai kutipan”.<sup>31</sup>

7. Legalisasi akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan yang disahkan merupakan akta yang harus ditandatangani dan disahkan di depan notaris/pejabat yang berwenang. Makna dilakukan pengesahan terhadap akta di bawah tangan adalah :

- a. Notaris menjamin bahwa benar orang yang tercantum namanya dalam kontrak adalah orang yang menandatangani kontrak, dan
- b. Notaris menjamin bahwa tanggal tanda tangan tersebut dilakukan pada tanggal disebutkan dalam kontrak.

Akta yang dilegalisasi ini harus didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris.<sup>32</sup>

8. *Waarmeking*

Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, disebut dengan *gewarmeken*. Akta di bawah tangan yang dibukukan (*gewarmeken*) merupakan akta yang telah ditandatangani pada hari dan tanggal yang disebut dalam akta oleh para pihak, dan tanda tangan tersebut bukan di depan notaris/pejabat yang berwenang. Makna akta di bawah tangan yang dibukukan adalah :

- a. Bahwa yang dijamin oleh notaris adalah bahwa akta tersebut memang benar telah ada pada hari, dan
- b. Tanggal dilakukan pendaftaran/pembukuan oleh notaris.<sup>33</sup>

9. Membuat kopi dan asli surat di bawah tangan

Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *make a copy of the original*

---

<sup>30</sup>Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

<sup>31</sup>Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

<sup>32</sup>Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

<sup>33</sup>Salim HS. *et al*, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, Hal.33.

- letter under the hand*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *maak een kopie van de originele brief onder de hand*, yaitu melakukan atau mengerjakan salinan dari asli surat di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak. Salinan itu, memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
10. Pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya  
Pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *legalization match photocopy with the original letter* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *endorsement match fotokopie met de originele brief*, yaitu berkaitan proses, cara atau perbuatan mengesahkan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya. Mengesahkan dikonsepsikan sebagai perbuatan atau tindakan untuk mengakui, menyetujui, dan membenarkan bahwa fotokopinya sesuai dengan surat aslinya.
  11. Penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta  
Penyuluhan hukum, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *legal education*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *juridish advies* merupakan upaya untuk menyampaikan informasi atau penerangan kepada masyarakat atau kepada para pihak tentang peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jabatan notaris dan kewenangannya.

### **3. Kode Etik Notaris**

#### **a. Pengertian Kode Etik Notaris**

Kode Etik Notaris merupakan keseluruhan kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI) berdasarkan Keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib

ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan sebagai Notaris.<sup>34</sup>

Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, WJS Poerwadarminta mengemukakan bahwa pengertian etika dalam Ilmu pengetahuan tentang asas-asas akhlak (moral). Menurut Verkuyl, perkataan etika berasal dari perkataan “ethos” sehingga muncul kata-kata etika.<sup>35</sup>

Dr. James J. Spillane SJ. mengungkapkan bahwa etika atau ethics memperhatikan atau mempertimbangkan tingkah laku manusia dalam pengambilan keputusan moral. Etika mengarahkan atau menghubungkan penggunaan akal budi individual dengan objektivitas untuk menentukan “kebenaran” atau “kesalahan” dan tingkah laku seseorang terhadap orang lain.<sup>36</sup>

Dalam istilah Latin Ethos atau ethikos selalu disebut dengan *mos* sehingga dari perkataan tersebut lahirlah *moralitas* atau yang sering diistilahkan dengan perkataan moral. Namun, terkadang istilah moral sering dipergunakan hanya untuk menerangkan sikap lahiriah seseorang yang biasa dinilai dari wujud tingkah laku atau perbuatannya saja. Sedangkan etika

---

<sup>34</sup>Yogi Priyambodo dan Gunarto Gunarto, *Tinjauan Terhadap Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris Di Kabupaten Purbalingga*, Jurnal Akta Volume 4 Nomor 3 September 2017. Hal.332.

<sup>35</sup>Suhrawardi K.Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, Hal. 1.

<sup>36</sup>*Ibid*,

dipandang selain menunjukkan sikap lahiriah seseorang juga meliputi kaidah-kaidah dan motif-motif perbuatan seseorang itu.<sup>37</sup>

Notaris tergolong sebagai pejabat umum, dan bukanlah sebagai pegawai negeri. Meskipun notaris diangkat oleh pemerintah, segala sesuatu mengenai profesi Notaris diatur dalam peraturan tersendiri. Notaris tidak menerima gaji atau pensiun dari pemerintah, sehingga dapat dikatakan Notaris seperti orang swasta biasa namun notaris tidak dapat melakukan segala usaha untuk menarik publik guna kepentingan materiil karena seorang notaris berkewajiban menjaga harkat dan martabat jabatannya, karena menurut sejarah profesinya, maupun pada kenyataannya, Notaris dianggap mempunyai kedudukan yang tinggi dan penting dalam masyarakat. Notaris merupakan orang yang menjadi kepercayaan masyarakat, karena itu kedudukannya harus dijunjung tinggi.<sup>38</sup>

#### **b. Kewajiban, Larangan, dan Pengecualian bagi Notaris**

Kode etik profesi bagi kalangan notaris yang saat ini berlaku adalah Kode Etik Notaris yang merupakan hasil dari perubahan yang diputuskan pada Kongres Luar Biasa INI yang

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia; Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, 1982, Hal.46.



dilaksanakan pada tahun 2015 di Banten, Kode Etik Notaris ini terdiri dari 8 bab dan 15 Pasal. Adapun ketentuan mengenai kewajiban, larangan serta pengecualian diatur sebagai berikut :

Pasal 3 Kewajiban:

Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan notaris) wajib :

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris;
3. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan;
4. Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.

Pasal 4 Larangan:

Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan notaris) dilarang:

1. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan;
2. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” di luar lingkungan kantor;
3. Melakukan publikasi atau promosi diri , baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk :
  - a. Iklan
  - b. Ucapan selamat
  - c. Ucapan belasungkawa
  - d. Ucapan terima kasih
  - e. Kegiatan pemasaran
  - f. Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olahraga
4. Bekerja sama dengan biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.

Pasal 5 Pengecualian:

Hal-hal tersebut di bawah ini merupakan pengecualian oleh karena itu tidak termasuk pelanggaran, yaitu :

1. Memberikan ucapan selamat, ucapan berduka cita dengan mempergunakan kartu ucapan, surat, karangan bunga ataupun media lainnya dengan tidak mencantumkan notaris, tetapi hanya nama saja;
2. Permuatan nama dan alamat notaris dalam buku panduan, nomor telepon, fax dan telex, yang diterbitkan secara resmi oleh PT. Telkom dan/atau instansi-instansi dan/atau lembaga-lembaga lainnya;
3. Memasang 1 (satu) tanda petunjuk jalan dengan ukuran tidak lebih 20 cm x 50 cm, dasar berwarna putih, huruf berwarna hitam, tanpa mencantumkan nama notaris serta dipasang dalam radius maksimum 100 meter dari kantor notaris;
4. Memperkenalkan diri tetapi tidak melakukan promosi diri selaku notaris.

Keseluruhan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 tersebut di atas merupakan kaidah moral dari Kode Etik yang harus dipatuhi dan dilaksanakan oleh setiap notaris. Baik dalam menjalankan jabatannya maupun dalam kehidupan sehari-hari.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Kode Etik Notaris, kewajiban dirumuskan sebagai sikap, perilaku, perbuatan atau tindakan yang harus atau wajib dilakukan oleh anggota perkumpulan

maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris, dalam rangka menjaga dan memelihara citra serta wibawa lembaga Kenotariatan dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabata Jabatan Notaris. Sedangkan yang dimaksud dengan larangan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 Kode Etik Notaris adalah sikap, perilaku dan perbuatan atau tindakan apapun yang tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris, yang dapat menurunkan citra serta wibawa lembaga Kenotariatan atau pun keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris.

#### **4. Prinsip Kehati-hatian**

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan istilah “kehati-hatian” yaitu memerhatikan dengan sungguh-sungguh.<sup>39</sup> Pengertian “kehati-hatian” yang demikian itu mengandung amanat bahwa dalam konteks pengelolaan negara dan perusahaan, setiap aparat negara atau pengurus perusahaan harus melaksanakan tugas dan fungsinya dengan bertanggung jawab dan sungguh-sungguh untuk kepentingan negara dan perusahaan berlandaskan hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, Hal.301.

<sup>40</sup>Juni Sjafrien Jahja, *Prinsip Kehatian-hatian dalam Memberantas Manajemen Koruptif Pada Pemerintahan dan Korporasi*, Visimedia, Jakarta, 2013, Hal.15.

Kehati-hatian berasal dari kata “hati-hati” (*prudent*) yang erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. *Prudent* dapat juga diterjemahkan dengan bijaksana, namun dalam dunia perbankan istilah itu digunakan dan diterjemahkan dengan hati-hati atau kehati-hatian (*prudential*).<sup>41</sup>

Pengertian “*prudential*”, menurut A.C Page dan R.B. Ferguson<sup>42</sup> sebagaimana dijelaskan dalam “*The Prudent Man Rule*” bahwa setiap orang yang bertugas mengelola sesuatu investasi untuk kepentingan pihak lain, harus selalu bertindak hati-hati dan di dalam pikirannya merasa terikat secara moral dengan pihak lain tersebut. Secara umum prinsip kehati-hatian diartikan sebagai dasar mengenai kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.<sup>43</sup>

Ross Cranston mengemukakan bahwa di perbankan, aturan prinsip kehati-hatian (*prudential regulation*) membedakan antara aturan preventif dan aturan protektif sebagai berikut:<sup>44</sup>

- a) Preventif mencakup hal-hal bersifat teknis yang sengaja diadakan untuk mencegah krisis dengan cara mengurangi risiko yang dihadapi bank. Teknik- teknik ini meliputi

---

<sup>41</sup>Permadi Gandapraja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, Hal.21.

<sup>42</sup>A.C. Page dan R.B. Ferguson, *The Prudent Man Rule: Investor Protection*, WeidenFeld and Nicolson Ltd., London, 1992, Hal.19-20.

<sup>43</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, Hal.19.

<sup>44</sup> Ross Cranston, *Prinseples og Banking Law 84*, 1997, Hal.11.

pengawasan manajemen bank, kecukupan modal, kemampuan perusahaan membayar kewajibannya (solvensi), standar likuiditas dan batas maksimum pemberian kredit.

b) Protektif bermaksud memberikan perlindungan dan dukungan kepada bank terutama pada saat krisis mengancam.

## **5. Asas Umum Pemerintahan Yang Baik**

Sebagai Pejabat Umum yang memiliki tugas penting Notaris dapat berpegang pada Asas-Asas Pemerintahan yang Baik (AUPN), yakni: <sup>45</sup>

- a. Asas persamaan  
Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak membedakan satu dengan lainnya berdasarkan keadaan sosial-ekonomi atau alasan lainnya
- b. 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 tidak berarti apa-apa jika ternyata mereka yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris adalah orang yang tidak dapat dipercaya. Salah satu contohnya adalah kepercayaan dalam merahasiakan hal-hal mengenai akta yang dibuatnya.
- c. Asas kepastian hukum  
Notaris dalam menjalankan tugas dan 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

---

<sup>45</sup> Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, Surabaya, 2001, Hal.270.

akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.

d. Asas kecermatan

Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan dan pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Asas Kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 Ayat (1) huruf a, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya Notaris wajib bertindak saksama.

e. Asas pemberian alasan

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 atau penghadap.

f. Larangan penyalahgunaan wewenang

g. Larangan bertindak sewenang-wenang

## **B. Akta Notaris**

### **1. Pengertian Akta**

Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi, untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus

ditandatangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari Pasal 1869 BW.<sup>46</sup>

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh notaris pejabat pemerintah yang berwenang.<sup>47</sup>

Ada empat unsur yang tercantum dalam pengertian ini, yaitu :

1. Surat tanda bukti;
2. Isinya pernyataan resmi;
3. Dibuat menurut peraturan yang berlaku;
4. Disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang.

Surat tanda bukti merupakan tulisan yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa atau perbuatan hukum. Isi akta berupa pernyataan resmi artinya bahwa apa yang tertulis dalam akta itu merupakan pernyataan yang sah dari pejabat atau para pihak. Dibuat menurut peraturan yang berlaku artinya bahwa akta yang dibuat di muka pejabat atau dibuat oleh para pihak, didasarkan ke pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>46</sup>R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Gradika, Jakarta, 2011, Hal.6.

<sup>47</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Hal.17.



Menurut Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, kata *acta* merupakan bentuk jamak dari kata *actum*, suatu kata yang berasal dari bahasa Latin yang berarti perbuatan-perbuatan :<sup>48</sup>

Ahli hukum Prof. Mr. A. Pitlo, menyebutkan :<sup>49</sup> “Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat”.

Pengertian akta dari Pitlo adalah sama dengan yang dikemukakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., yang mengemukakan :<sup>50</sup> “Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula sengaja untuk pembuktian”.

Pasal 1867 KUH Perdata mengemukakan dua macam akta yaitu:

#### 1. Akta Autentik

Akta autentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata<sup>51</sup> adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

---

<sup>48</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1990, Hal.9.

<sup>49</sup>Prof. Mr. A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Hukum KUHP Belanda* diterjemahkan oleh M. Isa, Inermasa, Jakarta, 1978, Hal.43.

<sup>50</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, Hal.120.

<sup>51</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dari definisi tersebut, maka ada tiga unsur akta autentik, yaitu

:

- a. Dibuat dalam bentuk tertentu;
- b. Di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu; dan
- c. Tempat dibuatnya akta

Akta dalam bentuk tertentu merupakan akta autentik yang telah ditentukan bentuknya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti awal akta, badan akta dan penutup akta. Maksud dihadapan pejabat yang berwenang adalah bahwa akta autentik itu harus dibuat dimuka pejabat tersebut. Pejabat yang berwenang merupakan pejabat yang diberikan hak dan kekuasaan untuk membuat akta autentik. Pejabat yang berwenang membuat akta adalah notaris, PPAT, Pejabat Lelang, Pengadilan , dan lain-lain. Tempat dibuatnya akta merupakan tempat dilakukannya perbuatan hukum,yang berkaitan dengan pembuatan akta.<sup>52</sup> Keistimewaan akta autentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs* tentang apa yang dimuat di dalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta

---

<sup>52</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, Hal.18.

merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.<sup>53</sup>

## 2. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa-menyewa.<sup>54</sup>

Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi<sup>55</sup>. Pasal 1875 KUH Perdata menyatakan bahwa :

suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) berbunyi :

---

<sup>53</sup> R.Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, Hal.7.

<sup>54</sup> *Ibid*, Hal.8.

<sup>55</sup> *Ibid*.

Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.

## **2. Pengertian Akta Notaris**

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat suatu akta autentik. Akta adalah surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu. (Pasal 165 Staatblad Tahun 1941 Nomor 84).<sup>56</sup>

Akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Akta Notaris disebut minuta akta, yaitu asli akta notaris yang dibuat oleh notaris dan ditandatangani oleh para pihak, saksi dan notaris itu sendiri. Minuta akta ini akan disimpan oleh notaris sebagai protokol, dan kepada penghadap atau pihak akan diberikan salinan akta, yaitu salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya”.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> Wiratni Ahmadi, dkk., *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Logoz Publishing, Bandung, 2016, Hal.7.

<sup>57</sup> *Ibid.*

Akta notaris sebagai alat bukti yang kuat, untuk akta tertentu juga dapat bersifat eksekutorial atau bersifat eksekusi. Akta itu disebut juga Grosse akta, yaitu salah satu salinan akta untuk pengakuan hutang dengan kepala akta terdapat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.<sup>58</sup>

Suatu akta notaris dibuat dengan menggunakan Bahasa Indonesia (Pasal 43 UUJN). Dalam hal para penghadap atau pihak tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, Notaris wajib menerjemahkannya atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap. Pembuatan akta dapat menggunakan bahasa asing apabila para penghadap sepakat atau menghendaki akta tersebut dibuat dengan menggunakan bahasa asing, tetapi notaris tetap wajib menerjemahkannya ke dalam bahasa Indonesia (Notaris dapat menggunakan jasa penerjemah resmi yang telah disumpah untuk menjelaskan isi akta yang menggunakan bahasa asing). Dan apabila terdapat perbedaan penafsiran terhadap isi akta dalam penggunaan dua bahasa, maka yang digunakan adalah penafsiran yang menggunakan Bahasa Indonesia.<sup>59</sup>

Seseorang yang melakukan perbuatan hukum dan ingin kehendaknya tersebut dimuat pada suatu akta autentik, maka orang tersebut dapat mendatangi Notaris. Penghadap harus memenuhi

---

<sup>58</sup> *Ibid.*

<sup>59</sup> *Ibid.*

syarat-syarat sebagai berikut (Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN):

1. Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut :
  - a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
  - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
2. Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
3. Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Setiap akta yang dibacakan notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain. Saksi tersebut haruslah memenuhi syarat sebagai berikut (Pasal 40 ayat 2 UUJN):

1. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
2. Cakap melakukan perbuatan hukum;
3. Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
4. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf;
5. Tidak memiliki hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak;
6. Saksi tersebut haruslah dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitasnya dan kewenangannya kepada notaris kepada penghadap dan hal tersebut dinyatakan tegas didalam akta.

Akta notaris dituliskan dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan. Ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum

akta ditandatangani, kecuali untuk akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan.<sup>60</sup>

Semua bilangan untuk menentukan banyaknya atau jumlahnya sesuatu yang disebut dalam akta, penyebutan tanggal, bulan, dan tahun dinyatakan dengan huruf dan harus didahului dengan angka. Tetapi hal tersebut tidak berlaku bagi surat kuasa yang belum menyebutkan nama penerima kuasa.<sup>61</sup>

### **3. Macam-macam Akta Notaris**

#### **1) Akta Relas**

Salah satu kewenangan notaris adalah membuat akta berita acara. Istilah berita acara berasal dari bahasa Inggris, yaitu *deed of minutes* atau *minutes of deed*, sedangkan dalam bahasa Belandanya disebut dengan *de notulen van de*, sedangkan dalam bahasa Jerman disebut dengan *das protokoll der*.<sup>62</sup>

Algra mengartikan relas sebagai : “Berita Acara (proses verbaal) dari pegawai penyidik, relas pendaftaran dari suatu akte: pencantuman”.<sup>63</sup>

Relas dalam definisi ini diartikan sebagai berita acara. Berita acara diartikan sebagai : “Catatan laporan yang dibuat oleh polisi

---

<sup>60</sup> *Ibid.*

<sup>61</sup> *Ibid.*

<sup>62</sup> Salim H.S., *Teknik Pembuatan Akta Satu*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, Hal.89.

<sup>63</sup> N.E Algra, *et al.*, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda Indonesia*, Binacipta, Jakarta, 1983, Hal.471,

atau pejabat lain mengenai waktu terjadi, tempat, keterangan dan petunjuk lain mengenai suatu perkara atau peristiwa”.<sup>64</sup>

A. Andi Prayitno menyajikan pengertian suatu akta relaas. Ia mengemukakan bahwa akta relaas adalah : “Mencatat segala peristiwa apa yang dilihat, didengar, dan dirasakan dari pelaksanaan jalannya rapat atau acara yang diliput”.<sup>65</sup>

G.H.S. Lumbun menyajikan pengertian akta relaas atau akta berita acara, yaitu : “Berisi uraian notaris yang dilihat dan disaksikan notaris sendiri atas permintaan para pihak agar tindakan atau perbuatan para pihak dituangkan ke dalam bentuk akta notaris”.<sup>66</sup>

Salim H.S mengartikan akta relaas atau berita acara, yaitu : “Surat tanda bukti yang dibuat oleh notaris tentang apa yang dipandanginya, diketahuinya, atau diperhatikan (dilihat) dan disaksikan tentang terjadinya suatu perbuatan atau peristiwa secara langsung”.

Unsur-Unsur akta relaas, yaitu :

- a. Adanya surat tanda bukti;
- b. Yang dilihat dan disaksikan;
- c. Adanya peristiwa;

---

<sup>64</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, Hal.108.

<sup>65</sup> A.A.Andi Prayitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010, Hal.69.

<sup>66</sup> G.H.S. Lumbun, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, Hal.51.



d. Langsung.

Surat tanda bukti merupakan tulisan yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa atau perbuatan hukum. Relaas akta biasanya dibuat berkenaan dengan kehadiran orang banyak, oleh karena minuta cukup ditandatangani oleh salah satu yang hadir, Notaris, dan saksi-saksi.<sup>67</sup>

## 2) Akta Pihak/Akta Partij

Di dalam praktik kenotariatan, jenis akta yang banyak diminta dan dibuat oleh notaris maupun PPAT, yaitu akta yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang yang satu dengan yang lainnya. Di dalam praktiknya, jenis akta ini lazim disebut dengan akta pihak. G.H.S. Lumbun Tobing mengartikan akta pihak, yaitu<sup>68</sup> : “Berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diceritakan di hadapan notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan dalam bentuk akta notaris”

Akta para pihak, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *deed of the parties*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *akte van de partijen*. Terdiri dari dua suku kata yaitu akta dan para pihak. Akta dikonstruksikan sebagai surat tanda bukti.

---

<sup>67</sup> Wiratni Ahmadi, *et al.*, *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Logoz Publishing, Bandung, 2016, Hal.11.

<sup>68</sup>G.H.S. Lumbun, *Op.Cit*, Hal.51.

Para pihak yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the parties* diartikan sebagai : “*Are those with whom the deed or contract is actually made or entered into*”. Yaitu mereka yang sebenarnya akan membuat akta atau memasuki suatu kontrak.<sup>69</sup>

Akta para pihak menurut Salim HS., yaitu :“Surat tanda bukti yang dibuat di muka dan di hadapan notaris yang memuat kehendak dan pernyataan para pihak atau penghadap yang dituangkan dalam bentuk akta notaris”.

Unsur-unsurnya meliputi :

- a. Adanya surat tanda bukti;
- b. Dibuat di muka dan di hadapan notaris; dan
- c. Adanya kehendak dan pernyataan para pihak.

---

<sup>69</sup>Salim H.S., *Teknik Pembuatan Akta Satu, Op.Cit*, Hal.106.

#### 4. Kekuatan Pembuktian Akta Autentik

Akta autentik merupakan akta yang kekuatan pembuktiannya sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil.<sup>70</sup>

##### 1) Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige bewijskracht*)

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta dibawah tangan. Karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah apabila ssemua pihak yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan. Apabila suatu akta kelihatan sebagai akta autentik, artinya dari kata-katanya yang berasal dari seorang pejabat umum (notaris) maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta autentik.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> *Ibid*, Hal. 29.

<sup>71</sup> *Ibid*, Hal.30.

Bahwa dari bentuk lahiriah tampak luar sebuah akta diakui autentik karena sesuai dengan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (*acta publica probant seseipsa*).

Aturannya ditentukan dalam Pasal 38 dan 43 UUJN.

- (1) Setiap Akta terdiri atas :
  - a. Awal akta atau kepala akta;
  - b. Badan akta; dan
  - c. Akhir atau penutup akta
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat :
  - a. Judul akta;
  - b. Nomor akta;
  - c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
  - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- (3) Badan akta memuat :
  - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
  - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup Akta memuat :
  - a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
  - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
  - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
  - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- (5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan

tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

#### Pasal 43 UUJN

- (1) Akta wajib dibuat dalam bahasa Indonesia.
- (2) Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap.
- (3) Jika para pihak menghendaki, akta dapat dibuat dalam bahasa asing.
- (4) Dalam hal Akta dibuat sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Notaris wajib menerjemahkannya ke dalam bahasa Indonesia.
- (5) Apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, Akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi.
- (6) Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran terhadap isi Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka yang digunakan adalah Akta yang dibuat dalam bahasa Indonesia.

#### 2) Pembuktian Formal

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya.<sup>72</sup> Dalam arti formal terjamin :

- a. Kebenaran tanggal akta itu;
- b. kebenaran yang terdapat dalam akta itu;
- c. kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir; dan
- d. kebenaran tempat dimana akta dibuat.

Sebagaimana kewenangan Notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Jika secara formil dipermasalahkan

---

<sup>72</sup>*Ibid.*

otentitasnya oleh para pihak, maka harus dibuktikan dari formalitas akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang mereka lihat, disaksikan dan didengar oleh para Notaris, juga harus membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris, dan keaslian tanda tangan para pihak, saksi dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Bahwa pihak yang mempersalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formil dari akta Notaris.<sup>73</sup>

### 3) Pembuktian Materiil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.<sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> Freddy Harris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, PT. Lintas Cetak Djaja, Jakarta Pusat, 2017, Hal.68.

<sup>74</sup> Salim HS., *Teknik Pembuatan Akta Satu, Op.Cit*, Hal.30.

Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta meminta alat bukti lainnya lagi karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.<sup>75</sup>

Keterangan atau pernyataan yang dituangkan dalam akta pejabat (akta berita acara) atau keterangan para pihak yang disampaikan dihadapan Notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar sebagai kejadian sebenarnya yang diinginkan dan kemudian dituangkan dalam akta. Jika ada yang menyangkal maka secara materi hal tersebut bukan tanggung jawab para penghadap sendiri.<sup>76</sup>

Terpenuhinya tiga syarat tersebut secara lahiriah, formil dan materiil, suatu akta autentik mempunyai kepastian sebagai fakta yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna) di antara para penghadap dan para ahli warisnya serta penerima hak mereka.<sup>77</sup>

#### Pasal 41 UUJN

“Pasal 41 Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40

---

<sup>75</sup> *Ibid.*

<sup>76</sup> Freddy Harris dan Leny Helena, *Op.Cit*, Hal.69.

<sup>77</sup> *Ibid.*

mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.”

Ketiga pembuktian di atas merupakan syarat kesempurnaan akta autentik, jika dapat dibuktikan dalam suatu pengadilan bahwa salah satu atau keseluruhan pembuktian tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan saja.<sup>78</sup>

Akta Notaris sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambahkan dengan alat bukti lainnya, jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku.

## **5. Syarat Sah Akta Autentik**

Syarat-syarat akta autentik, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the terms of the deed of authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de voorwaarden van de akte van aurhentic*, yaitu berkaitan dengan hal-hal yang harus ada supaya suatu akta

---

<sup>78</sup>*Ibid.*



disebut akta autentik. Secara yuridis, syarat akta autentik telah ditentukan dalam:

- 1) KUH Perdata; dan
- 2) Undang-undang Jabatan Notaris, yang disebut UUJN.

Di Pasal 1868 KUH Perdata ditemukan tiga syarat suatu akta disebut akta autentik, yang meliputi:

- 1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; dan
- 3) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Di dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah ditentukan tiga syarat suatu akta disebut akta autentik, yang meliputi:

- 1) Dibuat oleh atau di hadapan notaris;
- 2) Bentuknya ditentukan dalam undang-undang; dan
- 3) Tata caranya juga ditentukan dalam undang-undang.

Philipus M. Hadjon mengemukakan dua syarat suatu akta disebut akta autentik, yang meliputi:

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan undang-undang (bentuknya baku); dan

2) Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.

Di samping itu, C. A. Kraan mengemukakan lima ciri akta autentik, yang meliputi:

- 1) Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja;
- 2) Suatu tulisan sampai da bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang;
- 3) Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya c.q. data di mana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
- 4) Seorang pejabat

## **C. Tinjauan Umum tentang Perikatan**

### **1. Pengertian, Lahirnya, dan Hapusnya Perikatan**

Istilah Perikatan dalam bahasa Belanda disebut dengan *verbintenis*. Perikatan merupakan terjemahan dari *verbintenis* atau

*verbiden* yang artinya mengikat.<sup>79</sup> *Verbintenis* menunjuk pada adanya “ikatan” atau “hubungan” sehingga “*verbintenis*” diartikan sebagai suatu hubungan hukum. Oleh karena itu, istilah “*verbintenis*” lebih tepat diartikan sebagai istilah “perikatan”.<sup>80</sup>

Dalam Hukum Perdata, perikatan adalah suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih atau sebagai para pihak yang melakukan ikatan hukum, yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.<sup>81</sup>

Menurut Pasal 1233 KUHPerdata :

Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang.

Menurut Prof. Dr. Ahmadi Miru, pasal 1233 KUHPerdata seharusnya menerangkan tentang perikatan karena merupakan awal ketentuan hukum yang mengatur tentang perikatan, namun pasal ini hanya menerangkan tentang sumber lahirnya perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang.<sup>82</sup>

Tingkatan dari mengikatnya perjanjian menurut hukum adalah sama dengan kekuatan undang-undang, bahwa perjanjian berlaku

---

<sup>79</sup> Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, Hal.2.

<sup>80</sup> *Ibid.*

<sup>81</sup> *Ibid.*

<sup>82</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Cetakan keenam, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, Hal.3.

seperti undang-undang bagi yang membuatnya.<sup>83</sup> Hal ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Berdasarkan Pasal 1352 KUHPerdota, sumber perikatan yang berupa undang-undang terdiri atas undang-undang saja dan undang-undang karena adanya perbuatan manusia.

Berdasarkan Pasal 1353 KUHPerdota, sumber perikatan yang bersumber dari undang-undang karena adanya perbuatan manusia, terdiri atas perbuatan manusia yang sesuai hukum/halal dan perbuatan manusia yang melanggar hukum.

Perikatan yang bersumber langsung dari undang-undang tanpa melalui perbuatan manusia dalam KUHPerdota menurut Munir Fuady terdiri atas :<sup>84</sup>

- a. Perikatan yang menimbulkan kewajiban bagi penghuni perkarangan yang berdampingan (Pasal 625 KUHPerdota).
- b. Perikatan yang menimbulkan kewajiban mendidik dan memelihara anak (Pasal 104 KUHPerdota).

Sedangkan perikatan yang bersumber dari undang-undang tetapi melalui perbuatan manusia terdiri atas :

- a. Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad, tort*) vide Pasal 1365 KUHPerdota.

---

<sup>83</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, Hal.169.

<sup>84</sup> *Ibid.*

b. Perbuatan Menurut Hukum (*Rechtmatige Daad*), yang terdiri atas :

1. Perwakilan Sukarela (*Zaakwarneming*) vide Pasal 1354 KUHPperdata.
2. Pembayaran Tidak Terutang vide Pasal 1359 ayat (1) KUHPperdata.
3. Perikatan Wajar (*Natuurlijke Verbintenissen*) vide Pasal 1359 ayat (2) KUHPperdata

Ketentuan tentang hapusnya perikatan diatur dalam Bab IV Buku III KUHPperdata yaitu tentang hapusnya perjanjian karena perikatan pada umumnya baik yang lahir dari perjanjian maupun lahir dari perbuatan melanggar hukum.<sup>85</sup>

Pasal 1381 KUHPperdata mengatur beberapa cara hapusnya perikatan yang menyatakan sebab hapusnya perikatan :

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaruan utang;
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Karena percampuran utang;
- f. Karena pembebasan utangnya;
- g. Karena musnahnya barang yang terutang karena kebatalan atau pembatalan;
- h. Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam buku kesatu bab ini;
- i. Karena lewatnya waktu;
- j. Hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri;

---

<sup>85</sup> *Ibid.*

## 2. Pengertian dan Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Pengertian mengenai perjanjian atau kontrak ditemukan dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang tertulis:

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Secara dogmatik, KUHPerdara sebagai produk hukum kontrak warisan kolonial Belanda menggunakan istilah “*overeenkomst*” dan “*contract*” untuk pengertian yang sama, sebagaimana dapat dicermati dari judul Buku III Titel Kedua tentang “Perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian” yang dalam bahasa Belanda sebagai bahasa aslinya, yakni “*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*”.<sup>86</sup>

Menurut Prof. Dr. Ahmadi Miru, Kontrak atau perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.<sup>87</sup>

Menurut Muhammad Syaifuddin, mengikat atau tidak mengikatnya suatu kontrak terhadap suatu para pihak yang

---

<sup>86</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, Hal.15.

<sup>87</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit*, Hal.110.

membuatnya tergantung kepada sah atau tidak sahnya kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut.<sup>88</sup>

Sah atau tidak sahnya suatu perjanjian dapat dipastikan dengan mengujinya menggunakan instrumen hukum yang terkonkretisasi dalam wujud syarat-syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana diatur secara sistematis dalam Buku III KUHPerdata, yaitu<sup>89</sup> :

- a. Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata;
- b. Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur di luar Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu Pasal 1335, Pasal 1339, dan Pasal 1347.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif,

---

<sup>88</sup> Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit*, Hal.110.

<sup>89</sup> *Ibid*.

sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif.<sup>90</sup>

Kesepakatan yang dimaksudkan dalam Pasal 1320 ayat (1) adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Sementara itu, kecakapan yang dimaksudkan dalam Pasal 1320 ayat (2) adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian), dalam hal ini dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah.<sup>91</sup>

Suatu hal tertentu dalam Pasal 1320 ayat (3) menerangkan bahwa harus adanya objek perjanjian yang jelas sehingga suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Sementara itu, suatu sebab yang halal yang dimaksud dalam Pasal 1320 ayat (4) adalah isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>92</sup>

### **3. Asas-Asas Perjanjian**

Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa aturan-aturan hukum yang menguasai kontrak sebenarnya penjelmaan dari dasar-dasar filosofis yang terdapat pada asas-asas hukum secara umum. Asas hukum sebagai landasan norma menjadi alat uji bagi norma

---

<sup>90</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit*, Hal.67.

<sup>91</sup> *Ibid.*

<sup>92</sup> *Ibid.*



hukum yang ada, dalam arti norma hukum tersebut pada akhirnya harus dapat dikembalikan pada asas hukum yang menjiwoinya.<sup>93</sup>

Muhammad Syaifuddin mengelompokkan asas-asas hukum perjanjian dalam aturan hukum (positif) perjanjian menurut fungsinya ke dalam dua kelompok, yaitu :

- a. Asas-asas hukum perjanjian yang membangun konstruksi hukum perjanjian, dan
- b. Asas-asas hukum perjanjian yang mengarahkan substansi hukum perjanjian.

Asas-asas hukum perjanjian yang membangun konstruksi hukum perjanjian adalah asas yang berfungsi menempatkan kedudukan hukum para pihak yang membuat perjanjian dalam hubungan-hubungan hukum perjanjian yang setara, jelas dan konkret.<sup>94</sup> Asas-asas hukum perjanjian yang membangun konstruksi hukum perjanjian terdiri atas:<sup>95</sup>

- a. Asas konsensualisme  
Asas konsensualisme berasal dari bahas Latin “*consensus*” yang artinya sepakat. Asas konsensualisme terkandung dalam Pasal 1320 ayat (1), asas konsensualisme memiliki makna perjanjian itu lahir dengan adanya sepakat. Disini yang ditekankan adalah adanya persesuaian kehendak (*meeting of mind*) sebagai inti dari hukum perjanjian.<sup>96</sup>
- b. Asas kebebasan membuat perjanjian  
Asas ini mengandung pengertian bahwa setiap orang dapat mengadakan perjanjian apa pun juga, baik yang telah diatur

---

<sup>93</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta, 2013, Hal.15.

<sup>94</sup> *Ibid*, Hal.77.

<sup>95</sup> *Ibid*, Hal.77-101.

<sup>96</sup> Firman Floranta Adonara, *Op.Cit*, Hal.98.

dalam Undang-Undang, maupun yang belum diatur dalam Undang-Undang (Pasal 1338 KUHPerduta).<sup>97</sup>

c. Asas kekuatan mengikat perjanjian

Asas kekuatan mengikat ini adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat ke dalam (Pasal 1340 KUHPerduta).<sup>98</sup>

d. Asas iktikad baik

Asas iktikad baik tercantum dalam Pasa 1338 ayat (3) KUHPerduta yang berbunyi: "*Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik*". Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak<sup>99</sup>

e. Asas keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditor mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik.<sup>100</sup>

f. Asas kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka di belakang hari.<sup>101</sup>

Asas-asas hukum perjanjian yang mengarahkan substansi hukum perjanjian adalah asas yang berfungsi mengarahkan para pihak yang membuat kontrak untuk menentukan sendiri hak dan kewajiban mereka dalam hubungan-hubungan hukum perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum,

---

<sup>97</sup> Amir Ilyas dan Muhammad Nursal, *Kumpulan Asas-Asas Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, Hal.38.

<sup>98</sup> *Ibid*, Hal.39.

<sup>99</sup> *Ibid*, Hal.38.

<sup>100</sup> *Ibid*, Hal 42.

<sup>101</sup> *Ibid*, Hal.41.

dan kesusilaan.<sup>102</sup> Asas-asas hukum perjanjian yang mengarahkan substansi hukum perjanjian terdiri dari :<sup>103</sup>

- a. Asas Kepatutan  
Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.<sup>104</sup>
- b. Asas moral  
Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam *zaakwarneming*, yaitu seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral). Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.<sup>105</sup>
- c. Asas kebiasaan  
Suatu perjanjian tidak mengikat hanya untuk hal-hak yang diatur secara tegas saja dalam peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan sebagainya, tetapi juga hal-hal yang menjadi kebiasaan yang diikuti masyarakat umum. Jadi sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan. Dengan kata lain, hal-hal yang dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam persetujuan, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.<sup>106</sup>
- d. Asas ganti kerugian
- e. Asas ketepatan waktu
- f. Asas keadaan memaksa  
Debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian karena suatu sebab yang memaksa.<sup>107</sup>
- g. Asas pilihan hukum
- h. Asas penyelesaian sengketa

---

<sup>102</sup> Agus Yudha Hernoko , *Op.Cit*, Hal.77.

<sup>103</sup>*Ibid*, Hal.102-109.

<sup>104</sup> Amir Ilyas dan Muhammad Nursal, *Op.Cit*, Hal.42.

<sup>105</sup>*Ibid*.

<sup>106</sup>*Ibid*, Hal.51.

<sup>107</sup>*Ibid*, Hal.53.

## **D. Tinjauan Hukum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah**

### **1. Hukum Tanah di Indonesia**

Tanah merupakan permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi tubuh bumi yang ada di bawahnya serta yang ada di atasnya, namun dalam penggunaannya hanya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.<sup>108</sup>

Tanah merupakan sumber daya alam utama bagi Negara Indonesia yang merupakan Negara Agraris. Tanah mempunyai fungsi yang amat penting bagi Negara pada umumnya dan masyarakat pada khususnya. Hukum Tanah mengatur mengenai hubungan manusia dengan tanah. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria hukum agraria di Indonesia masih dualistik, yaitu bahwa disamping hukum agraria adat juga berlaku hukum tanah barat.<sup>109</sup>

Hukum adat yang dimaksud adalah adat kebiasaan yang mempunyai akibat hukum hukum adat terdiri daripada peraturan-peraturan yang tidak tertulis sedangkan hukum barat itu terdiri dari peraturan-peraturan yang tidak tertulis sedangkan hukum barat itu terdiri dari peraturan-peraturan hukum yang tertulis. Dualisme ini

---

<sup>108</sup> Arie S. Hutagalung , *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, Hal.19.

<sup>109</sup> Sudikno Mertokusumo, *Perundang-undangan Agraria di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2011, Hal.5.

merupakan peninggalan dari zaman Hindia Belanda dimana dahulu masyarakat Indonesia dibagi menjadi beberapa golongan timur asing dan tionghoa, dan golongan Indonesia dan terhadap mereka masing-masing tidak diperlakukan satu macam hukum.<sup>110</sup>

Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945 mempunyai dua arti penting bagi pembentukan Hukum Agraria Nasional, yaitu :<sup>111</sup>

1. Dengan Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia, Bangsa Indonesia memutuskan hubungannya dengan Tata Hukum Kolonial;
2. Dengan Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia, Bangsa Indonesia sekaligus membentuk tata Hukum Agraria Nasional.

Setelah Proklamasi Kemerdekaan terdapat keinginan yang kuat untuk segera mengakhiri berlakunya hukum pertanahan peninggalan pemerintah Kolonial Belanda. Hal ini dilakukan antara lain dengan penghapusan beberapa tanah Hak Barat yang dianggap bertentangan dengan nilai-nilai keadilan dan semangat Proklamasi, yaitu :<sup>112</sup>

1. Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir.
2. Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda.
3. Tanah-Tanah Milik Badan Hukum yang ditinggal Direksi.

---

<sup>110</sup>*Ibid.*

<sup>111</sup> H.Muchsin dkk., *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Rafika Aditama, Bandung, 2007, Hal.1

<sup>112</sup> Status Hukum Tanah-Tanah Bekas Hak Barat, Kamis 10 April 2008, <http://opini-manadopost.blogspot.com>, diakses Rabu 22 Januari 2020, pukul 15.15 WITA.

4. Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perorangan  
Warga Negara Belanda.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka semua hak-hak Barat yang belum dibatalkan sesuai ketentuan sebagaimana tersebut di atas, dan masih berlaku tidak serta merta hapus dan tetap diakui, akan tetapi untuk dapat menjadi hak atas tanah sesuai dengan sistem yang diatur oleh UUPA, harus terlebih dahulu dikonversi menurut dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan konversi dan aturan pelaksanaannya. Dalam pelaksana konversi tersebut ada prinsip yang mendasarinya, yaitu :<sup>113</sup>

1. Prinsip Nasionalitas;
2. Pengakuan Hak-Hak Tanah Terdahulu;
3. Penyesuaian Kepada Ketentuan Konversi;
4. Status Quo Hak-Hak Tanah Terdahulu.

Dengan berlakunya UUPA, maka tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak baru atas tanah-tanah yang tunduk kepada hukum Barat. Setelah disaring melalui ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dan aturan pelaksanaannya, maka terhadap hak-hak atas tanah bekas hak Barat dapat menjadi :<sup>114</sup>

1. Tanah Negara karena terkena ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut UUPA.

---

<sup>113</sup>*Ibid.*

<sup>114</sup>*Ibid.*

2. Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut UUPA seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

## **2. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah**

Tanah menurut UUPA adalah, hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut: “Atas dasar Hak Menguasai Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut Tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya”.<sup>115</sup>

Dan diperjelas dengan penjelasan umum II Ayat II (1) UUPA yaitu: “...ditegaskan bahwa, dikenal Hak Milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dari bumi Indonesia. Dalam pada itu hanya permukaan buminya sajalah yang disebut sebagai Tanah, yang dapat di haki oleh seseorang.

Jadi siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, Itupun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan kepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan yang ketentuannya diatur di dalam Peraturan Perundang-undangan tersendiri.<sup>116</sup>

---

<sup>115</sup> Dyara Radhite, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018, Hal.7.

<sup>116</sup> *Ibid*, Hal.8.

Menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA hak atas tanah terbagi atas 7 (tujuh), yaitu :<sup>117</sup>

1. Hak milik
2. Hak Guna Usaha (HGU)
3. Hak Guna Bangunan (HGB)
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Hutan
7. Hak memungut Hasil Hutan
8. Dan adapun hal lainnya adalah hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan UU serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Tanah Hak adalah tanah yang sudah dilekati atau dibebani dengan suatu hak tertentu, misalnya HakMilik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai.<sup>118</sup>

Tanah Hak dapat diperoleh dengan cara :

1. Pelepasan/Pembebasan Tanah. Pelepasan hak atas tanah atau pencabutan hak atas tanah biasanya terjadi apabila pihak yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Sedangkan pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula diantara pemegang hak dengan cara memberikan ganti rugi. Pelepasan dan/atau pembebasan mempunyai pengertian yang sama, perbedaannya pembebasan hak atas tanah adalah dilihat dari yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk lahan tanah yang luas, sedangkan pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana ia melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain.<sup>119</sup>

---

<sup>117</sup> *Ibid*, Hal.22.

<sup>118</sup> *Ibid*, Hal .85.

<sup>119</sup> *Ibid*, Hal.85-86.



## 2. Pemindahan Hak

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak-hak atas tanah secara sengaja dialihkan kepada pihak lain. Hal ini dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya.

## 3. Pencabutan Hak Atas Tanah

Dasar hukum pengaturan pencabutan hak atas tanah adalah:

- Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Pencabutan hak atas tanah merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah hak yang diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum setelah berbagai cara melalui musyawarah tidak berhasil.<sup>120</sup>

## 3. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Dasar hukum jual beli Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerduta. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dan perolehan hak milik tersebut (Pasal 1457 KUHPerduta).<sup>121</sup>

---

<sup>120</sup> *Ibid*, Hal.87.

<sup>121</sup> Wiratni Ahmadi,.dkk, *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Logoz Publishing, Bandung, 2016, Hal.95.

Perjanjian jual beli berdasarkan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perikatan KUHPerdara, sudah dilahirkan saat tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan: “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>122</sup>

Istilah jual beli dalam UUPA disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan.<sup>123</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menerangkan secara jelas apa yang dimaksud dengan jual beli akan tetapi mengikat dalam Pasa 5 UUPA, yang artinya menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.<sup>124</sup> Dengan demikian, pengertian mengenai jual beli menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli menurut hukum adat, namun hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA adalah hukum yang *disaneer* atau hukum adat yang telah dihilangkan kedaerahannya dan diberi sifat nasional.<sup>125</sup>

---

<sup>122</sup>*Ibid*, Hal.96.

<sup>123</sup> Siti Zumrokhatus dan Dahda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*, Dunia cerdas, Jakarta Timur,2014, Hal.170.

<sup>124</sup>*Ibid*.

<sup>125</sup>*Ibid*.

Pengertian perjanjian jual beli menurut hukum adat yaitu merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama.<sup>126</sup>

### **1. Pengertian Jual Beli Dalam Peraturan Perundang-undangan**

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara suka rela.<sup>127</sup>

Jadi, untuk mengetahui jual beli, kita lihat Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>128</sup>

Dari perumusan pasal di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.<sup>129</sup>

---

<sup>126</sup>*Ibid*, Hal.171.

<sup>127</sup> Soedharyo Solmin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Hal.86.

<sup>128</sup> R.Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgelijk Wetboek*, Cetakan ke Tigapuluh Lima, Pradnya Pramita, Jakarta, 2004, Hal.366.

<sup>129</sup> Soedaharyo Soimin, *Op.Cit*, Hal. 86.

Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata ini hanya bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak. Penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.<sup>130</sup>

Tentang persetujuan jual beli Pasal 1458 KUHPerdata, menyebutkan; jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Di sini dapat diartikan pula, bahwa jual beli itu adalah suatu persetujuan kehendak, antara penjual/pembeli mengenai suatu barang dan harga karenatanpa barang yang akan dijual dan

---

<sup>130</sup>*Ibid*, Hal. 86-87.

tanpa harga yang dapat disetujui antara dua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli, atau jual beli tidak pernah.

Lain halnya dengan jual beli terhadap tanah. Istilah jual beli dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 26 mengatur bahwa :

- 1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang Warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 (2), Adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut lagi.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah Pasal 37:

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan hak dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **2. Pengertian Jual Beli Tanah**

Jual beli tanah yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang diperjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/Kepala BPN No.21 Tahun 1994. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli.

Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Hukum Agraria Nasional), yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 5-nya, yaitu: "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa

ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.<sup>131</sup> Pengertian jual beli tanah menurut Boedi Harsono, ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Dalam hukum positif, hak atas tanah yang dapat menjadi objek jual beli tidak hanya terbatas hanya pada Hak milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak milik Atas Satuan Ruman Susun.

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin, adalah :

---

<sup>131</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi, dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, 1971, Hal.81.

a. *Contant* atau Tunai

*Contant* atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh.

Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual).

b. Terang

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.<sup>132</sup>

Sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah :

a. Tunai artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu

---

<sup>132</sup> Urip santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, Hal. 360-361.



juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dari harga ke harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.

- b. Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.
- c. Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>133</sup>

Khusus jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur dalam *Overschrijving Ordonnatie Stb.* 1934 Nomor 27. Jual beli tanah di sini terdapat dua perbuatan hukum, yaitu :

- a. Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan. Perjanjian jual beli ini, pengaturannya termasuk hukum perjanjian. Pada saat

---

<sup>133</sup>*Ibid.* Hal.361-362.

itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

- b. Penyerahan yuridis (*juridische levering*) diselenggarakan dengan pembuatan Akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar*. Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat suatu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan bayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan di hadapan kepala desa/kelapa adat setempat (bersifat terang).

### **3. Pemindahan Hak Jual Beli**

Peralihan hak atas tanah dibagi menjadi dua bentuk :

- a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.

Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek hukum), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah.

b. Dialihkan/Pemindahan Hak

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.

Dalam dialihkan atau pemindahan hak disini, pihak lain mengalihkan atau memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah.

Tidak semua hak tanah dapat diperjualbelikan oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak

dapat dialihkan berupa diperjualbelikan oleh pemegang haknya kepada pihak lain, adalah Hak Pakai atas tanah Negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, yang dipunyai oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial (Penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).

#### **4. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah**

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu :

##### **a. Syarat Materiil**

Pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

##### **a) Bagi penjual**

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah

1. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam setifikat atau selain sertifikat.

2. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa
3. Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya
4. Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya.
5. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.
6. Kalau hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.

b) Bagi pembeli

Pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

1. Kalau objek jual beli itu tanah hak milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
2. Kalau objek jual beli tanah Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan

menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Kalau objek jual beli tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Kalau objek jual beli tanah itu adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga Negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 377 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik

Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu “Dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kalau jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta dibawah tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta di bawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh Kepala desa/Kepala Kelurahan setempat di atas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli.

Jual beli tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak berlaku efektif Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Agar permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT.



## 5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.<sup>134</sup> Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>135</sup>

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono<sup>136</sup> yang menyatakan perjanjian bertujuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk

---

<sup>134</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1998, Hal.1.

<sup>135</sup> Herlien Budiono, artikel *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, Edisi tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, Hal.57.

<sup>136</sup> *Ibid.* Hal.56-57.

mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

Dengan 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.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya 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 ditanda tangani 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 di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

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>137</sup>

## **6. Prosedur Pembuatan Pengikatan Jual Beli**

Dalam prakteknya prosedur pembuatan perjanjian pengikatan jual beli sama halnya dengan pembuatan akta otentik (akta partij)

---

<sup>137</sup> *Ibid.*

lainnya, seperti perjanjian, surat kuasa dan lain sebagainya. Adapun prosedur dalam perjanjian pengikatan jual beli, antara lain:<sup>138</sup>

1. Menyerahkan identitas para pihak kepada Notaris, seperti halnya:
  - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP)/ Surat Keterangan (apabila belum mendapatkan KTP elektronik)
  - b. Kartu Keluarga (KK)
  - c. Akta Nikah (bagi yang sudah menikah)
  - d. Akta Cerai (bagi yang sudah cerai)
  - e. Surat keterangan Ahli Waris
2. Menyerahkan bukti pendukung, seperti halnya:
  - a. Akta Kematia (bagi yang menunjukkan orang yang sudah meninggal)
  - b. Surat Kuasa/Persetujuan (bagi yang mewakili atau dikuasakan)
  - c. Surat Bukti Tanda Kepemilikan Hak (sertipikat/tanah tanah, hak milik/hak guna bangunan/ha katas satuan rumah susun dan lain sebagainya)
  - d. Kwitansi pembayaran
  - e. Surat Pernyataan lainnya.

Dari data-data yang didapat semua dokumen yang diserahkan dibuat salinannya sesuai dengan aslinya kemudian akan dilekatkan dalam Minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, semua dokumen baik identitas maupun bukti pendukung wajib diperiksa mengenai masa berlakunya, kebenaran isinya maupun keaslian dokumennya.<sup>139</sup> Khusus mengenai Surat Bukti Tanda/Kepemilikan Hak (sertipikat/buku tanah (Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Atas Satuan Rumah Susun dan lain sebagainya)

---

<sup>138</sup> <http://repository.unpas.ac.id/35465/2/K.%20BAB%20III.pdf> diakses pada Tanggal 23 Juli 2021 Pukul 22.05 WITA.

<sup>139</sup> *Ibid.*

wajib diperiksa ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)/ Kantor Pertanahan setempat dimana objek tersebut berada, hal ini disesuaikan dan dicocokkan apakah benar isi yang termuat di dalam sertipikat telah sesuai dengan yang terdapat di dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan setempat.<sup>140</sup> Pemeriksaan ini dilakukan agar tidak terjadi penyalahgunaan dokumen palsu seperti halnya pemalsuan sertipikat dalam transaksi pengikatan jual beli dan jual beli nantinya.<sup>141</sup>

Ketelitian dan kecermatan Notaris menjadi kunci kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya. Apabila hasil dari pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan adalah bersih/clear, maka pembuatan pengikatan jual beli dapat dilakukan dihadapan Notaris, dalam hal ini Notaris membuat dan membacakan isi dari akta perjanjian pengikatann jual beli tersebut.<sup>142</sup>

Pada saat akta Perjanjian pengikatan jual beli ditandatangani perlu dicamtukan klausula mengenai Surat Kuasa untuk menjalankan kekuasaan Pihak Pertama oleh pihak Kedua untuk menjual obyekk tersebut apabila seluruh hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi.<sup>143</sup>

Kwitansi pembayaran atas sejumlah uang baik yang dilakukan melalui pembayaran bertahap/angsuran wajib disertai

---

<sup>140</sup> *Ibid.*

<sup>141</sup> *Ibid.*

<sup>142</sup> *Ibid.*

<sup>143</sup> *Ibid.*

kwitansi pembayaran sebagai bukti telah diberikannya sejumlah uang sebagaimana yang telah disepakati. Perjanjian pengikatan jual beli berlaku selama para pihak belum memenuhi hak dan kewajiban para pihak maupun belum terlaksananya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>144</sup>

## **E. Landasan Teori**

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum terdiri dari 2 (dua) kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan didefinisikan tempat berlindung; hal (perbuatan sebagainya); memperlindungi,<sup>145</sup> sedangkan hukum menurut hierarki peraturan perundangan-undangan dari atas ke bawah yaitu UUD 1945 dan peraturan di bawahnya sesuai UU Nomor 12 Tahun 2011.

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi.

Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap

---

<sup>144</sup> *Ibid.*

<sup>145</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007, Hal.674.

kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>146</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>147</sup>

Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan

---

<sup>146</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hal.53.

<sup>147</sup> *Ibid*, Hal.69.

berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>148</sup>

Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan L.B Wya Putra bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.<sup>149</sup>

Dari uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

## **2. Teori Tanggung Jawab Hukum**

Teori tanggung jawab hukum dalam bahasa Inggris disebut dengan *the theory of legal liability*, bahasa Belandanya disebut dengan *de theorie van wettelijke aansprakelijkheid*, sedangkan dalam bahasa Jermannya, disebut dengan *die theorie der haftung*

---

<sup>148</sup>*Ibid.* Hal.54.

<sup>149</sup> Lili Rasjidi dan L.B. Wya Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993, Hal.118.



merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana sehingga menimbulkan kerugian, atau cacat, atau matinya orang lain.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia,<sup>150</sup> kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.

Menurut Algra, dkk., pengertian tanggung jawab atau *verantwoordelijkheid* adalah Kewajiban memikul pertanggungjawaban dan memikul kerugian yang diderita (bila dituntut), baik dalam hukum maupun dalam bidang administrasi.<sup>151</sup> Dalam definisi ini terdapat dua jenis tanggung jawab, yakni tanggung jawab hukum dan tanggung jawab administrasi.

Tanggung jawab hukum adalah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana. Sehingga yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti rugi dan/atau menjalankan pidana. Sedangkan tanggung jawab administrasi

---

<sup>150</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, Hal.899.

<sup>151</sup> N.E. Algra, dkk., *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda Indonesia*, Binacipta, Jakarta, 1983, Hal.68.

adalah suatu tanggung jawab yang dibebankan kepada orang yang melakukan kesalahan administrasi, seperti, misalnya dokter yang telah melakukan pelanggaran administratif, maka yang bersangkutan dapat dicabut izi praktiknya.<sup>152</sup>

Teori Tanggung jawab hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kesediaan dari subjek hukum atau pelaku tindak pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun kealpaannya.<sup>153</sup>

Tanggung jawab hukum dapat dikategorikan dalam tiga bidang tanggung jawab, yaitu:<sup>154</sup>

- 1) Perdata;
- 2) Pidana
- 3) Administrasi

Munculnya tanggung jawab di bidang perdata adalah disebabkan karena subjek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apabila subjek hukum itu tidak melaksanakan prestasinya, maka ia dapat digugat atau dimintai pertanggung jawaban perdata, yaitu melaksanakan prestasi dan/atau membayar

---

<sup>152</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, Hal.208.

<sup>153</sup> *Ibid.*

<sup>154</sup> *Ibid.*

ganti rugi kepada subjek hukum yang dirugikan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1346 KUH Perdata, yaitu:<sup>155</sup>

- 1) Kerugian yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya kerugian; dan
- 2) Keuntungan yang sedianya akan diperoleh.

Dalam bidang pidana, pelaku dapat dimintai pertanggungjawaban pidana karena pelaku melakukan perbuatan pidana. Bentuk tanggung jawab yang dibebankan kepada pelaku yang melakukan perbuatan pidana, yaitu penjatuhan sanksi pidana.

<sup>156</sup>

Dalam bidang administrasi, maka bentuk tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek yang melakukan kesalahan administratif. Misalnya, dalam bidang kesehatan, maka dokter yang melakukan kesalahan profesional, dapat dicabut izin praktiknya oleh Menteri Kesehatan atau pejabat di bawahnya.<sup>157</sup>

Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:<sup>158</sup>

- 1) *Liabelity based on fault*; dan
- 2) *Strict liabilty*.

---

<sup>155</sup>*Ibid*, Hal.208-209.

<sup>156</sup>*Ibid*, Hal.209.

<sup>157</sup>*Ibid*, Hal.210.

<sup>158</sup> Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1988, Hal.334- 335.

*Liability based on fault*, baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya kesalahan pada pihak tergugat. Kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggungjawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberikan ganti rugi<sup>159</sup>. perintah untuk membuktikannya ini diintrodusir dalam Pasal 1865 KUH Perdata, yang berbunyi:<sup>160</sup>

Barangsiapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana ia mendasarkan sesuatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; sebaliknya barangsiapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu.

Ketentuan ini mensyaratkan pihak penggugat membuktikan adanya kesalahan-kesalahan yang telah dilakukan tergugat. Untuk membuktikan adanya kesalahan itu, maka pihak penggugat harus membuktikannya berdasarkan alat-alat bukti, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1866 KUH Perdata.<sup>161</sup>

*Strict liability* yaitu pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal dengan tanggung jawab resiko atau tanggung jawab

---

<sup>159</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Op.Cit, Hal.210.

<sup>160</sup> KUH Perdata.

<sup>161</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Op.Cit, Hal. 210.

mutlak.<sup>162</sup> Menurut E. Suherman *strict liability* disamakan dengan absolut liability, dalam prinsip ini tidak ada kemungkinan untuk membebaskan diri dari tanggung jawab, kecuali apabila kerugian yang timbul karena kesalahan pihak yang dirugikan sendiri tanggung jawab adalah mutlak.<sup>163</sup>

---

<sup>162</sup> Titik Triwulan dan Sinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta 2010, hlm. 49.

<sup>163</sup> Suherman, *Masalah Tanggung Jawab Pada Charter Pesawat Udara dan Beberapa Masalah Lain Dalam Bidang Penerbangan* (Kumpulan Karangan), Cet II, Bandung: Alumni, 1979, hlm. 23

## F. Kerangka Pikir



## **G. Definisi Operasional**

1. Asas/Prinsip Kehati-hatian merupakan dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.
2. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.
3. Akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris.
4. Tanah merupakan permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi tubuh bumi yang ada di bawahnya serta yang ada di atasnya, namun dalam penggunaannya hanya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.
5. Hak Atas Tanah adalah kekuasaan atau kewenangan yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum atas permukaan bumi
6. Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.