

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah Negara hukum, pernyataan tersebut diatur dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Pasal 1 ayat (3) yang dirumuskan dalam amendemennya yang ketiga tanggal 10 November 2001, sebagai konsekuensi dari paham negara hukum, maka seluruh sendi kehidupan dalam masyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada dan tidak boleh menyimpang pada norma-norma hukum yang berlaku di Indonesia. Artinya hukum harus dijadikan panglima dalam setiap penyelesaian permasalahan yang berkenaan dengan individu, masyarakat dan Negara.<sup>1</sup> Untuk menjamin adanya kepastian hukum maka pemerintah menciptakan aturan hukum yang tegas yang mengatur setiap perbuatan warga negaranya contohnya dengan menciptakan Undang-Undang. Hal tersebut menegaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.<sup>2</sup> Alat bukti adalah segala apa yang menurut undang-undang

---

<sup>1</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 1.

<sup>2</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, cetakan pertama, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 13.

dapat dipakai untuk membuktikan sesuatu.<sup>3</sup> Menurut Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata macam alat bukti adalah: bukti tulisan; bukti dengan saksi-saksi; persangkaan-persangkaan; pengakuan; dan sumpah.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>4</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>5</sup>

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewenangan atau sebagian kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya.<sup>6</sup> Menurut Soetjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan

---

<sup>3</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009, hlm. 374

<sup>4</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

<sup>5</sup> Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm 30.

<sup>6</sup> C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 40.

kepadanya dan salah satu sifat sekaligus tujuan dari hukum itu sendiri adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat. Hal itu diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan sebagai perlindungan hukum terhadap masyarakat.<sup>7</sup>

Seorang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya haruslah berpegang teguh pada ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris juga harus berpegang teguh pada ketentuan yang diatur dalam kode etik jabatan, tanpa adanya aturan tentang kode etik, tidak adanya profesionalitas dan hilangnya kepercayaan masyarakat maka harkat dan martabat seorang notaris akan dipertaruhkan. Nilai moral yang tinggi diperlukan oleh seorang notaris sebagai kontrol terhadap dirinya dan meminimalisir kemungkinan adanya penyalahgunaan wewenang, sehingga dapat menjaga martabatnya sebagai pejabat umum yang mempunyai tugas untuk memberikan suatu pelayanan sesuai aturan yang telah berlaku. Kode etik notaris ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) satu-satunya organisasi profesi notaris di Indonesia yang telah berbadan hukum yang pengesahannya dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM). Hal ini sesuai dengan Pasal 82 Ayat (1) UUJN yang menyebutkan notaris berhimpun dalam satu wadah organisasi notaris.

Hubungan profesi notaris dengan organisasi diatur dalam kode etik notaris (KEN). Kode etik notaris memuat unsur kewajiban, larangan, pengecualian dan sanksi yang akan dijatuhkan apabila notaris melakukan pelanggaran terhadap kode etik. Selain itu kode etik juga mengatur tata cara penegakkan kode etik dan

---

<sup>7</sup> Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 21.

pemecatan sementara sebagai anggota INI.<sup>8</sup> Kode Etik dalam hal ini mempunyai kekuatan mengikat bagi seluruh notaris karena terdapat pendelegasian wewenang oleh Undang-Undang kepada INI untuk dapat menetapkan kaidah-kaidah yang ditampung dalam suatu aturan kode etik yang kemudian berlaku bagi seluruh notaris yang ada di Indonesia. Ketentuan Pasal 1 angka 2 Kode Etik Notaris merupakan kaidah moral yang ditentukan berdasarkan keputusan Kongres INI dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu berlaku dan wajib untuk diaati oleh setiap dan semua anggota INI serta semua orang yang melaksanakan tugas jabatan sebagai notaris, termasuk pula para pejabat sementara notaris, dan notaris pengganti pada saat pelaksanaan jabatannya.

Notaris memiliki peranan yang sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris untuk selanjutnya dalam penelitian ini disebut UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di Indonesia sebagai Negara hukum.

Kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN, “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan

---

<sup>8</sup> Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang Dan Di Masa Datang*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008, hlm. 194.

ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”. Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Wewenang Notaris dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, wewenang Notaris adalah membuat akta.<sup>9</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum mempunyai legitimasi yang sangat kuat, karena telah mendapat pengakuan, baik secara filosofis, yuridis maupun sosiologis. Secara filosofis, keberadaan jabatan PPAT adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sehingga, dengan adanya pelayanan tersebut, maka masyarakat akan mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum, yang dalam bahasa Inggris disebut *legal certainty*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *rechtszekerheid* adalah ketentuan-ketentuan hukum atau klausula-klausula yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara atau para pihak.<sup>10</sup>

Pengakuan secara yuridis, artinya bahwa keberadaan PPAT telah diatur di dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan itu, disajikan antara lain:

---

<sup>9</sup> Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepastian Dalam Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2010, hlm. 41.

<sup>10</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 90.

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>11</sup>

Secara sosiologis, PPAT mendapat pengakuan dari masyarakat, karena keberadaan jabatan PPAT sangat membantu masyarakat di dalam melakukan perubahan atau peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, sewa menyewa, hibah maupun perbuatan-perbuatan hukum lainnya, seperti pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan akta pemberian hak tanggungan. Dengan adanya perubahan terhadap objek tersebut, masyarakat pengguna jasa PPAT, dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang lainnya, yang berorientasi pada peningkatan kesejahteraan mereka. Misalnya, pinjam uang di bank, dengan jaminan hak tanggungan.<sup>12</sup>

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya dalam penelitian ini

---

<sup>11</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 91.

<sup>12</sup> H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 92.

disebut PP Nomor 24 Tahun 2016, PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Tugas Pokok PPAT berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 2016 yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum itu meliputi: Jual beli; Tukar menukar; Hibah; Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*); Pembagian hak bersama; Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; Pemberian Hak Tanggungan; Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 3 dan 4 PP Nomor 24 Tahun 2016 yaitu mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang dituntut profesional dan kemandirian dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. Berdasarkan Pasal 3 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada dasarnya, tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta pemindahan hak, akta pemberian hak tanggungan, pemberian hak atas tanah baru, dan pembagian hak bersama dan membantu mewujudkan tujuan pendaftaran

tanah, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>13</sup> Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam hal memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang dimaksud yaitu diberikan sertipikat hak atas tanah, untuk melaksanakan fungsi informasi yang dimaksud yaitu data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum, dan untuk mencapai tertib administrasi yang dimaksud setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>14</sup> Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan hal-hal apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.<sup>15</sup> Sistem publikasi dalam penyelenggaraan suatu *legal cadastre* para pemegang hak atas tanah diberikan tanda bukti hak. Dengan surat tanda bukti hak tersebut, ia dengan

---

<sup>13</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Ragulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 98.

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2015, hlm. 72

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 87

mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukan. Dengan demikian calon pembeli dan calon kreditor dengan mudah bisa memperoleh keterangan yang diperlukannya untuk mengamankan perbuatan hukum yang dilakukan, baik yang diperolehnya dari pihak PPT maupun dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>16</sup>

Tugas Notaris memberikan bantuan tentang membuat akta autentik. Dan demikian, penting bagi Notaris untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh Undang-Undang supaya masyarakat umum yang tidak tahu atau kurang memahami aturan hukum, dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.<sup>17</sup> Hak dan kewajiban notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut *rights and obligation of a notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechten en plichten van notarissen*,<sup>18</sup> kewajiban atau disebut *duty* atau obligation atau *responsibility* (bahasa Inggris) atau *verplichting* (Belanda) dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang, badan hukum atau notaris didalam melaksanakan kewenangannya.<sup>19</sup> Kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN dalam menjalankan jabatannya, beberapa diantaranya: bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum; membuat akta dalam bentuk minuta akta; membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 80

<sup>17</sup> Komar Andasmita, *Notaris Selayang Pandang*, Cet. 2, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 2.

<sup>18</sup> H. Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm 23

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm 24

untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Kewajiban membuat akta dalam bentuk minuta akta ini dimaksudkan untuk menjaga keautentikan suatu akta dengan menyimpan akta dalam bentuk aslinya, sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya dengan aslinya. Kewajiban Notaris membacakan akta dihadapan penghadap, bahwa Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta dihadapan penghadap dan saksi. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi kelalaian Notaris dalam pembuatan akta, yang dapat berdampak pada akta yang dibuatnya yang dikemudian hari menjadi bermasalah.

Pembacaan akta bukan hanya bermanfaat bagi Notaris namun bermanfaat pula bagi para penghadap, “berikut ini beberapa manfaat dari pembacaan akta yang dilakukan oleh Notaris, diantaranya Notaris masih memiliki kesempatan memperbaiki kesalahan-kesalahan yang sebelumnya tidak terlihat. Pembacaan akta adalah kemungkinan terakhir bagi seorang Notaris untuk memeriksa akta yang telah dibuat, namun manfaat ini bukanlah satu-satunya, para penghadap mendapat kesempatan untuk bertanya tentang hal-hal yang kurang jelas di dalam isi akta, pembacaan akta memberikan kesempatan Notaris dan para penghadap pada detik-detik terakhir, sebelum akta selesai diresmikan dengan tandatangan penghadap, saksi dan Notaris untuk melakukan pemikiran ulang dengan kata lain revisi isi perjanjian sehingga tidak terjadi permasalahan di kemudian hari”.<sup>20</sup>

Larangan bagi notaris, dalam bahasa inggris disebut dengan *prohibition for notary*, sedangkan dalam bahas belanda disebut dengan *verbod voor notaris*

---

<sup>20</sup> Erlinda Saktiani Karwelo, *Prospek Pembacaan dan Penandatanganan Akta Notaris Melalui Video Conference*, hlm. 5.

merupakan aturan yang memerintahkan kepada notaris untuk tidak melakukan sesuatu yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>21</sup> Larangan Notaris diatur dalam Pasal 17 ayat (1) UUN dalam menjalankan jabatannya, Notaris dilarang: menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya; meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah; merangkap sebagai pegawai negeri; merangkap jabatan sebagai pejabat negara; merangkap jabatan sebagai advokat; merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta; merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris; menjadi Notaris Pengganti; atau melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Kode Etik Notaris mengatur beberapa hal terkait dengan jabatan notaris seperti kewajiban, larangan, pengecualian, sanksi dan ketentuan-ketentuan lainnya terkait dengan pelaksanaan jabatan notaris. Kewajiban dalam melaksanakan jabatannya terdapat dalam Pasal 3 KEN, salah satu kewajiban menurut Pasal 3 Angka 15 KEN adalah notaris wajib untuk menjalankan jabatan notaris di kantornya, kecuali alasan-alasan tertentu.

Akta autentik merupakan salah satu bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya, sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1867 dan 1868 KUH Perdata. Mengamati bunyi ketentuan

---

<sup>21</sup> H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm 44

Pasal 15 ayat (1) UUJN dahulu diatur ketentuan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement op het Notaris-Ambt in Indonesia S.1860; PjN*) dan dihubungkan dengan Pasal 1867 dan 1868 KUH Perdata tersebut dapatlah diambil kesimpulan bahwa: akta autentik merupakan alat bukti tertulis; memuat tentang semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau atas permintaan dari para klien notaris; dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.<sup>22</sup> Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan pengertian akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Dan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Suatu akta adalah tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian, maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta adalah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu.<sup>23</sup>

Salah satu perbuatan hukum yang dilakukan PPAT adalah membuat akta jual beli dalam hal jual beli tanah. Jual beli tanah memiliki prinsip yang sama seperti perjanjian pada umumnya, bahwa “Pada prinsipnya, jual beli adalah suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih, dimana kesepakatan harus terjadi oleh antara kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli dan harus memenuhi unsur-

---

<sup>22</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hlm. 267.

<sup>23</sup> H.R. Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 10.

unsur dari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata”.<sup>24</sup> Menurut Pasal 1457 KUH Perdata apa yang disebut “jual beli tanah” adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>25</sup>

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa:

“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 dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Artinya bahwa perbuatan jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang digunakan dalam UUPA dilandaskan pada hukum adat, karena hukum adat adalah hukum asli Indonesia yang sesuai dengan kepribadian Bangsa Indonesia. Hukum adat tersebut masih harus dibersihkan dari cacatnya yang tidak asli dan kemudian disempurnakan dalam tuntutan zaman.<sup>26</sup>

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa

---

<sup>24</sup> Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia*, *Jurnal Hukum dan Pembangunan (Volume XXXV, Nomor 1)*, 2005, hlm. 17.

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2015, hlm. 27-28.

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2015, hlm. 163.

perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>27</sup>

Asas terang dan tunai merupakan suatu asas hukum dalam jual beli tanah yang tidak dapat diabaikan. Oleh karena itu, asas terang dan tunai menjadi jantungnya hukum agraria dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah. Asas terang dan tunai dalam praktek jual beli tanah seringkali terjadi di masyarakat sehingga merupakan salah satu konsep yang dapat diartikan juga sebagai sifat keterbukaan dalam bertransaksi. Terang dapat diartikan bahwa jual beli dilakukan di hadapan para pihak dan PPAT. Sedangkan tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.

Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya, Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru. Apabila tidak dipenuhinya salah satu

---

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 149

syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli, maka kemudian hari akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Banten Nomor:11/PTS/Mj.PWN Prov Banten/XII/2018 tanggal 6 Desember 2018, bahwa adanya laporan atas dugaan pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh Terlapor (Notaris Buchari), Notaris Kota Tangerang yang disampaikan oleh Pelapor (Balkis). Pada awalnya Balkis berhutang kepada Saleh sebesar Rp. 30.000.000.000 (tiga puluh miliar rupiah) melalui rekening Jimmy dan sebagai jaminannya Balkis menjaminkan sertipikat rumah Hak Milik Nomor 1110/Menteng yang terletak di Jakarta Pusat atas nama Balkis. Bahwa kira-kira pada bulan Januari 2012 terdapat tiga buah akta yang dibawa oleh staf Jimmy kerumah Balkis dimana ketiga akta tersebut dibuat karena Balkis mempunyai hutang kepada Saleh. Ketiga akta yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian dibuat oleh Notaris Buchari dan Balkis tidak mengenal Notaris Buchari. Pelapor diyakinkan oleh Saleh kalau ketiga akta tersebut hanya formalitas atas giro yang telah dibuka oleh Balkis. Bahwa Balkis menandatangani ketiga akta tersebut di rumah Balkis yang terletak di Jakarta Pusat tanpa dihadapan Notaris Buchari serta tanpa dibacakan Notaris Buchari. Setelah itu pada bulan April 2015 Sertipikat Hak Milik Balkis telah beralih nama pada Jimmy yang diproses berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian. Bahwa dengan demikian Balkis menilai ada pelanggaran kode etik atas pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris yang telah dilakukan oleh Notaris Buchari.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 369/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, bahwa berdasarkan Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Banten Nomor:11/PTS/Mj.PWN Prov Banten/XII/2018 tanggal 6 Desember 2018, Tergugat I (Notaris Buchari) dinyatakan bersalah melakukan pelanggaran kode etik notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan m dan Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN, maka timbul akibat hukum terhadap kedudukan akta notariil yang dibuat oleh Tergugat I (Notaris Buchari) yaitu Akta Nomor 77 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Februari 2012, Akta Nomor 78 tentang Kuasa Untuk Menjual tanggal 29 Februari 2012 dan Akta Nomor 77 tentang Peranjan tanggal 29 Februari 2012 menjadi akta dibawah tangan. Bahwa dengan turunnya derajat kualifikasi akta-akta yang dibuat oleh Tergugat I (Notaris Buchari) menjadi akta dibawah tangan, maka hal tersebut berdampak hukum pada keabsahan Akta Jual Beli Nomor 14/2014 tanggal 11 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat IV (PPAT Isyana). Bahwa dalam perkara Para Penggugat (Balkis) tidak ada kehendak untuk jual beli kepada Tergugat III (Jimmy) dan menyatakan Tergugat III (Jimmy) tidak pernah membayar harga jual beli yang dimaksud dalam akta jual beli tersebut. Maka dari itu Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutuskan menyatakan Tergugat I, Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat), Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan batal demi hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli, kuasa untuk menjual dan perjanjian untuk membeli kembali antara Penggugat (Balkis) dan Tergugat III (Jimmy) sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan batal demi hukum Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat IV (PPAT Isyana).

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka penulis bermaksud untuk menulis Karya Ilmiah dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBATALAN AKTA AUTENTIK BERDASARKAN PUTUSAN MAJELIS PENGAWAS WILAYAH NOTARIS NOMOR 11/PTS/Mj.PWN Prov Banten/XII/2018 DAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 369/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM”**

### **1.2. Rumusan Masalah.**

Berdasarkan beberapa uraian yang telah di paparkan maka penulis akan membatasi Karya Ilmiah ini dengan pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggung jawab notaris terhadap akta otentik yang dibuatnya?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta otentik dalam hal tidak melaksanakan kewajiban dan melakukan larangan menurut undang-undang jabatan notaris dan kode etik notaris?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan Identifikasi masalah diatas, penulis mengadakan penelitian ini dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab notaris terhadap akta autentik yang dibuatnya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap akta autentik dalam hal tidak melaksanakan kewajiban dan melakukan larangan menurut undang-undang jabatan notaris dan kode etik notaris.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

Kegunaan dan manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penyusunan ini, antara lain :

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

- a. Menerapkan teori yang didapatkan didalam perkuliahan Kenotariatan sehingga dapat menambah ilmu pengetahuan dan memberikan sumbangan pemikiran teori-teori yang telah diperoleh dengan melakukan pengkajian fakta hukum dan peraturan-peraturan atau undang-undang mengenai tanggung jawab notaris terhadap pembatalan akta autentik.
- b. Pengembangan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi peneliti mengenai tanggung jawab notaris terhadap pembatalan akta autentik.

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti dan pembaca serta menjadi masukan yang berarti, bagi Notaris dan juga masyarakat.

- a. Memberi masukan bagi Notaris dan Masyarakat mengenai tanggung jawab notaris terhadap pembatalan akta autentik.
- b. Memberikan dan menambahkan informasi kepada masyarakat terkait tanggung jawab notaris terhadap pembatalan akta autentik.

## **1.5. Sistematika Penulisan**

Sistematika penyusunan skripsi ini tertuang dalam lima (5) bagian yang tersusun dalam bab-bab dan terdiri dari sub bab yang saling berkaitan satu sama lain. Penulis memberi gambaran sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN.**

Dalam bab ini berisikan suatu rincian yang mengemukakan apa yang menjadi dorongan penulis untuk mengambil dan merumuskan permasalahan, yang secara umum berisi latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini menjelaskan tentang tinjauan umum mengenai notaris berisikan pengertian notaris, kewenangan notaris, kewajiban dan larangan notaris, tinjauan umum mengenai akta, tanggung jawab notaris, teori kepastian, tinjauan umum mengenai perjanjian berisikan pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat sahnya perjanjian, tinjauan umum mengenai perbuatan melawan hukum, cacat kehendak, penyalahgunaan keadaan, dan batal dan kebatalan akta autentik.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini menjelaskan mengenai metode penelitian, yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data yang terdiri dari penelitian pustaka dan penelitian kasus, cara memperoleh data yaitu dengan cara teknik studi dokumen, melakukan pendekatan dan analisis.

#### **BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS**

Dalam Bab ini menjelaskan hasil dari penelitian dan pembahasan tanggung jawab notaris terhadap akta autentik yang dibuatnya dan akibat hukum terhadap akta autentik dalam hal tidak melaksanakan kewajiban dan melakukan larangan menurut undang-undang jabatan notaris dan kode etik notaris.

#### **BAB V PENUTUP**

Dalam bab ini terdiri dari kesimpulan yang berkaitan dengan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan disertai dengan saran-saran yang memiliki daya guna bagi pihak-pihak yang berkaitan.

