



# CONSTITUTUM

## JURNAL ILMIAH HUKUM

- \* **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP ANAK YANG BERMASALAH DENGAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2012 TENTANG SISTEM PERADILAN PIDANA ANAK**  
Dr. Darwati, SH. MH
- \* **KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM TRANSAKSI KONSUMEN DAN PENGARUHNYA TERHADAP PERLINDUNGAN KONSUMEN**  
Benni Rusli, SH. MH
- \* **PENDELEGASIAN WEWENANG DALAM PENYELENGGARAAN PEMERINTAH DAERAH GUNA MEWUJUDKAN KONSEP NEGARA KESEJAHTERAAN**  
Edgar Rangkasa, SH. MH
- \* **HUBUNGAN HUKUM JAMINAN SOSIAL KETENAGAKERJAAN DALAM PRESPEKTIF HAK ASASI MANUSIA DI INDONESIA**  
Nur Hidayah, SH. MH
- \* **KAJIAN HUKUM PELANGGARAN KEIMIGRASIAN OLEH ORANG ASING DI PROVINSI DKI JAKARTA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2011 TENTANG KEIMIGRASIAN**  
Mugiati, SH. MH
- \* **ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WAJIB PAJAK PERTAMBAHAN NILAI DALAM PROSES BANDING DI PENGADILAN PAJAK (STUDI KASUS TERHADAP: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1351/B/PK/PJK/2016)**  
Ahmad Rahanyaan, SHi
- \* **RISIKO KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN YANG DIBERIKAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN**  
Jessica Condro, Olivia Laksmono, Tamara Ratnasari
- \* **KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS**  
Oleh; Rineke Sara, SH. MH

Diterbitkan oleh Fakultas Hukum Universitas Borobudur, dan dimaksudkan sebagai media informasi dan forum pembahasan masalah hukum. Berisi tulisan ilmiah, ringkasan hasil penelitian, resensi buku atau gagasan orisinal yang kritis dan segar. Redaksi mengundang para ahli, praktisi dan siapa saja yang berminat untuk berdiskusi dan menulis sambil berkomunikasi dengan masyarakat luas.



## **SUSUNAN REDAKSI**

### **Pembina :**

Rektor Universitas Borobudur  
Prof. Dr. H. Basir Barthos.

### **Penanggung Jawab :**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Borobudur  
Dr. Hj. Megawati, SH, MM.

### **Pemimpin Redaksi**

- Dr. H. Azis Budianto, SH, MS

### **Dewan Redaksi**

- Rineke Sara, SH, MH
- Indah Kusuma Wardhani, SH, MH
- Dyah Nur Sasanti, SH, MH
- Rini Handayani, SH, SpN.

### **Mitra Bestari**

- Prof. Dr. Wati Suwanti Haryono, SH, MH
- Prof. Dr. Koesparmono Irsan, SH, MH
- Prof. Dr. Satya Arinanto, SH, MH
- Dr. Petrus Irawan Panjaitan, SH, MH.

### **Staf Redaksi**

- Riswadi, SH, MH
- Dilla Haryanti, SH, MH.
- Azizah M, SH, MM

### **Sekretaris Redaksi**

- Mugiati, SH, MH.

### **Penterjemah**

- Dr. H. Suparno, SH, MM.
- Dra. Kiki Setiawati, MM

### **Sirkulasi**

- Drs. Jun Kurniadi

### **Lay out & design :**

Yola Octapianti

### **Alamat Redaksi**

Fakultas Hukum Universitas Borobudur  
Jl. Raya Kalimalang No. 1, Jakarta Timur.  
Telp: (021) 8613877, 8618293.

## **DAFTAR ISI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP ANAK YANG BERMASALAH  
DENGAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11  
TAHUN 2012 TENTANG SISTEM PERADILAN PIDANA ANAK**

hal. 1265-1275

Dr. Darwati, SH, MM

**KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM TRANSAKSI KONSUMEN DAN  
PENGARUHNYA TERHADAP PERLINDUNGAN KONSUMEN**

hal. 1276-1288

Benni Rusli

**PENDELEGASIAN WEWENANG DALAM PENYELENGGARAAN  
PEMERINTAHAN DAERAH GUNA MEWUJUDKAN KONSEP NEGARA  
KESEJAHTERAAN**

hal. 1289-1301

Edgar Rangka, SH, MH

**HUBUNGAN HUKUM JAMINAN SOSIAL KETENAGAKERJAAN DALAM  
PRESPEKTIF HAK ASASI MANUSIA DI INDONESIA**

hal. 1302-1310

Nur Hidayah

**KAJIAN HUKUM PELANGGARAN KEIMIGRASIAN OLEH ORANG ASING  
DI PROVINSI DKI JAKARTA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR  
6 TAHUN 2011 TENTANG KEIMIGRASIAN**

hal. 1312-1321

Mugiati, SH, MH

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WAJIB PAJAK  
PERTAMBAHAN NILAI DALAM PROSES BANDING DI PENGADILAN  
PAJAK (STUDI KASUS TERHADAP: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NOMOR 1351/B/PK/PJK/2016)**

hal. 1323-1338

Ahmad Rahayana SH, MH

**RESIKO KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN YANG DIBERIKAN STATUS HAK  
GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN**

hal. 1339-1349

Jessica Condro, Olivia Laksmono, Tamara Ratnasari

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN  
NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERDASARKAN UNDANG-  
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS  
UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN  
NOTARIS**

hal. 1350-1363

Rineke Sara, SH, MH

**ISSN No: 1412-1786**

Redaksi dapat menyunting dan memperbaiki tulisan yang akan dimuat, tanpa merubah maksud dan isinya.

Jurnal Ilmiah Terbit : April, Oktober

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI  
YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG  
PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30  
TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS  
Oleh; Rineke Sara, SH. MH**

*Abstract*

*Notary as a public official who is authorized to make authentic deeds and has the responsibility of ensuring the date of making the deed, storing the deed, giving the gross, copy and quotation of deed, also has other authorities, in accordance with Article 15 paragraph 2 of Act No. 2 of 2014 concerning Amendments For Law Number 30 of 2004 concerning Notary Position. The legal act of buying and selling land that is proven by a notary deed and registration of the transfer of rights to the land is carried out and the name of the owner has changed or the name is returned at the Land Office. The legal consequences of buying and selling carried out by parties can be said to have happened perfectly. If in making an authentic deed there is a violation and making a mistake in making the deed which results in the deed being legally flawed, deviation from formal and material requirements, including gross violations can be subject to administrative sanctions and dishonorable discharge from his / her position.*

**Keywords:** *Legal Strength of Sale and Purchase Deed made by Notary.*

**A. Pendahuluan**

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia, juga merupakan salah satu kekayaan yang mempunyai fungsi sosial yang amat penting bagi rakyat, guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Sehingga peruntukannya perlu ditetapkan dan diatur dengan peraturan perundang-undangan. Sesuai ketentuan Pasal 33 a 3 Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"<sup>1</sup>.

Dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai ke sidang Pengadilan, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala macam cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah

tersebut. Dimana untuk menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh anggota masyarakat.

Dalam melakukan pengalihan suatu hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bertujuan untuk memperoleh kekuatan hukum dengan pembuktian yang sah, yang dibuat dengan akta otentik. Jual beli tanah merupakan salah satu cara untuk pengalihan hak atas tanah, selain hibah, tukar menukar, pemberian wasiat dan perbuatan lain yang bermaksud sebagai pemindahan hak milik atas tanah tersebut. Dalam pelaksanaan jual beli Akta Jual Beli merupakan akta autentik sebagai alat bukti terkuat, yang mempunyai kekuatan hukum dan memegang peranan penting dalam setiap hubungan hukum. Sesuai ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara yang berbunyi: "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) di bawah tangan". Jadi akta me-

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 Ayat 3

upakan alat bukti yang sah dalam suatu perjanjian<sup>2</sup>.

Disisi lain Pasal 165 HIR menjelaskan bahwa:

"Akta autentik adalah suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu"<sup>3</sup>.

Akta autentik jual beli juga diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang khususnya mengenai Akta autentik jual beli, menyatakan bahwa "Suatu Akta autentik jual beli ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat"<sup>4</sup>.

Terkait dalam hal jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum tentang hak atas tanah. Banyak sekali terjadi sengketa kasus peralihan hak atas tanah di buat dihadapan notaris, misalnya.

Kasus antara Tn. Ferry Suryakusuma dan Tn. Setyo Oetomo, disebut sebagai (para Penggugat) melawan Tn. Kandi

Wijaya (Tergugat I) dan Ny. Endang Irawati, SH (Tergugat II). Atas jual beli tanah seluas kurang lebih 150 m<sup>2</sup>, dengan bangunan 2 ½ (dua setengah) lantai seluas kurang lebih 170 m<sup>2</sup> di Jl. Margasatwa Nomor 10A Rt. 001, Rw. 05, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.<sup>5</sup>

"Kemudian perkara antara Dapot Parulian Hutagaol melawan Dra. Tifah Lati-fah, Ny. Maisanah Sukarni, Ny. Mach-mudah Rijanto, Herizantos, SH., Bintang Simanjuntak, dan Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, Pemerintah Daerah DKI Jakarta, bahwa Penggugat secara bersama-sama dengan almarhumah Timeria Simanjuntak adalah sebagai pembeli yang sah atas bidang tanah seluas 310 M2 tanah mana dikenal terletak di Jalan H.Naman No. 85 A Rt.001 Rw. 002 Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dengan bukti Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah, Nomor.0947/1.7.11.52, tanggal 14 Oktober 1993, yang diterbitkan oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, Pemda DKI Jakarta.<sup>6</sup>

Dengan banyaknya permasalahan dalam atas peralihan hak atas tanah dalam masyarakat yang di buat dihadapan Notaris, dalam hal ini penulis ingin membahas tentang "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Pejabat Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris".

## B. Permasalahan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan permasalahan yang dibahas adalah:

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum atas akta jual beli yang dibuatnya ?
2. Bagaimanakah kekuatan hukum akta jual beli yang dibuat oleh Notaris

<sup>2</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1867

<sup>3</sup> HIR, Pasal 165

<sup>4</sup> KUHPerdata, Op.cit, Pasal 1868

<sup>5</sup> Putusan Nomor 266/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel..

<sup>6</sup> Putusan Nomor : 184/Pdt. G/2014/PN. Jkt.Tim.

sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta jual beli ?

### C. Metodologi

Metode yang digunakan melalui pendekatan yuridis normatif yang bersifat deskriptif, digunakan untuk meneliti norma-norma hukum. Data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data sekunder, terdiri dari bahan hukum primer yaitu, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder yaitu yang menjelaskan bahan hukum primer yaitu berupa literatur-literatur, hasil-hasil karya ilmiah dan hasil-hasil penelitian, dan bahan hukum tersier yaitu bahan yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu berupa kamus. Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis, dimana data yang sudah dikumpulkan, lalu dipelajari serta dianalisa secara sistimatis untuk mendapatkan gambaran yang jelas sehingga diambil suatu kesimpulan.

### D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### 1. Notaris

##### a. Pengertian Notaris

Kata notaris berasal dari kata *notarius* dan *notariui* yang berarti orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Sedangkan kata notariat berasal dari kata *latijnse Notariaat*. Pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Istilah notaris sebenarnya berasal dari akta "notarius" sesuai dengan nama pengabdinya yaitu Notarius yang ada pada zaman Romawi.<sup>7</sup>

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), menjelaskan bahwa, "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya seba-

gaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya".<sup>8</sup> Dalam hal ini jelaslah bahwa Notaris adalah pejabat umum atau pejabat negara yang berwenang untuk membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu Akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan kepada pejabat atau orang lain.

Jabatan Notaris merupakan jabatan yang keberadaannya dikehendaki guna mewujudkan hubungan hukum antara subjek-subjek hukum yang bersifat perdata. Dimana Notaris sebagai pejabat umum mempunyai peranan yang sangat penting yang dipercaya oleh Pemerintah dan masyarakat, untuk membantu Pemerintah dalam melayani masyarakat supaya menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum melalui sebuah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapannya. Hal ini mengingat bahwa akta otentik adalah sebagai alat bukti terkuat dan memiliki nilai yuridis yang sangat esensial, dalam setiap melakukan tindakan hukum atau hubungan hukum, bila terjadinya suatu sengketa dalam kehidupan bermasyarakat.

Notaris dalam menjalankan jabatannya adalah haruslah senantiasa bersikap profesional, dimana menyandang jabatan selaku notaris harus jujur terhadap diri sendiri yang berlandaskan pada spiritual, moral, mental, akhlak baik dan benar. Sehingga tercapai tertib hukum yang diinginkan selain itu juga harus mempunyai intelektual yang tinggi serta yang mempunyai sifat netral/tidak memihak, independen, mandiri, tidak mengejar materi, menjunjung harkat dan martabat Notaris yang profesional.

##### b. Kewenangan dan Kewajiban Notaris

Setiap kewenangan yang diberikan kepada suatu jabatan harus ada aturan hukumnya,

<sup>7</sup> Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hal. 13.

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (UUJN) Pasal 1 angka 1.

sebagai batasan agar supaya jabatan tersebut dapat berjalan dengan baik sesuai dengan apa yang diinginkan dari jabatan tersebut, sehingga tidak berbenturan dengan wewenang dari jabatan yang lainnya. Tanpa kecuali halnya dengan Jabatan Notaris, dimana Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan kewenangan jabatan Notaris sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa:

1. 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 itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
  - f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. Membuat Akta risalah lelang.

3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>9</sup> Artinya bahwa: Notaris berwenang untuk membuat akta otentik, hanya apabila hal itu dikehendaki atau diminta oleh yang berkepentingan, hal mana berarti bahwa Notaris tidak berwenang membuat akta otentik secara jabatan (*ambtshalve*). Wewenang Notaris dinyatakan dengan perkataan-perkataan "mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan.

Dalam menjalankan tugasnya Notaris selain diberikan kewenangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 UUNJ, juga diberikan kewajiban dengan mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris. Secara jelas dapat dilihat pada Pasal 16 a.1 nya menyatakan bahwa;

1. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
  - a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
  - b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
  - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari menghadap pada Minuta Akta;
  - d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
  - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
  - f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya

<sup>9</sup>*Ibid.*, hal.15.

- dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minita Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
  - h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
  - i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
  - j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
  - k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
  - l. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan di tandatangan pada saat itu juga oleh

penghadap, saksi, dan Notaris; dan

m. Menerima magang calon Notaris.<sup>10</sup>

Dari ketentuan tersebut jelaslah bahwa Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam hal ini Notaris juga dituntut untuk senantiasa mendengar keinginan para pihak. Maka tidak profesional notaris dalam menjalankan tugasnya, diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris. Didasari atau dilengkapi berbagai ilmu pengetahuan hukum dan ilmu-ilmu lainnya yang harus dikuasai secara terintegrasi. Notaris harus mempunyai *capital intellectual* yang baik dalam menjalankan tugas jabatannya.

## 2. Perjanjian Jual Beli

### a. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat, baik yang terjadi di pasar tradisional, toko-toko sampai ke mall, dengan berbagai macam tawaran jenis barang yang diperjual belikan sangat beragam. Pasal 1313 KUHPdata mendefinisikan; "perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih".<sup>11</sup> Menurut Subekti, jual beli adalah "suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan".<sup>12</sup>

Menurut Sahat HMT Sinaga menyebutkan bahwa :

"Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat, terjadi di pasar tradisional,

<sup>10</sup> UUJN, Op.cit.Pasal 16 ayat 1.

<sup>11</sup> KUHPdata, Op.cit, Pasal 1313

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta; Intermedia, 2005, hal. 79.

toko-toko, sampai ke mall dengan aneka macam tawaran. Jenis barang yang diperjualbelikan sangat beragam, sembilan bahan pokok, sandang, barang-barang elektronik modern, sampai tanah dan bangunan dapat menjadi barang yang menjadi objek jual beli. Kenyataan tersebut menempatkan pentingnya jual beli dalam pergaulan perlu membuat peraturan yang mengatur tentang jual beli".<sup>13</sup> Lebih lanjut Subekti menjelaskan bahwa;

"Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya, ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mempunyai mengenai barang yang tak bergerak".<sup>14</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga mengatur tentang perjanjian jual beli, sebagai diatur pada Pasal 1457 dan 1458. Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa; "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan".<sup>15</sup> Ketentuan jual beli tanah sepanjang diatur Pasal ini telah dicabut dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Keagrariaan (UUPA). Sedangkan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata juga menyatakan bahwa "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar".<sup>16</sup>

<sup>13</sup> Sahat HMT Sinaga, Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak, Bandung : Pustaka Sutra, Cetakan 1, 2007, hal. 11.

<sup>14</sup> Subekti, Op.cit., hal. 80.

<sup>15</sup> KUHPerdata, Op.cit, Pasal 1457.

<sup>16</sup> Ibid., Pasal 1458.

Dengan demikian jelaslah bahwa suatu jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk untuk membayar harga sesuai dengan yang sudah para pihak perjanjikan. Sebelum tercapai kesepakatan diantara para pihak, didahului dengan perbuatan tawar menawar, kegiatan tawar menawar ini berfungsi untuk menentukan sejak kapan terjadi persetujuan yang tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap tersebut maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.

Dalam mengadakan perjanjian jual beli tersebut juga harus terpenuhi syarat-syarat dari suatu perjanjian, sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.<sup>17</sup> Apabila para pihak dalam membuat perjanjian tidak terpenuhi syarat-syarat dari suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada. Disamping itu juga harus memperhatikan asas-asas dalam hukum perjanjian, antara lain adalah asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas mengikatnya suatu perjanjian, asas iktikad baik dan asas kepribadian.

#### b. Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

Saat pihak penjual atau pembeli menyatakan setuju dengan benda dan harga, ketika itu pula jual beli terjadi dan mengikat secara sah kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli sekaligus merekalah para pihak penjual dan pembeli tersebut. Kemudian lebih lanjut lagi Abdulkadir Muammad, mengemukakan bahwa pihak-pihak yang melakukan jual beli adalah;

1. Penjual, adalah Penjual mengikatkan diri kepada pembeli adalah untuk menyerahkan milik atas bendanya sehingga pemilikan benda itu beralih kepada

<sup>17</sup> Ibid, Pasal 1320.

pembeli. Hal ini harus dinyatakan dengan tegas dalam perjanjian.

2. Pembeli, adalah Pembeli berkewajiban pokok membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan menurut perjanjian.<sup>18</sup>

Pasal 1473 KUHPerdara, juga menjelaskan mengenai kewajiban penjual adalah "Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian dan menanggungannya".<sup>19</sup> Kemudian Pasal 1474 KUHPerdara juga menjelaskan lagi "Penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungannya".<sup>20</sup>

Kemudian M. Yahya Harahap, juga menjelaskan bahwa ada dua kewajiban pihak penjual yaitu :

1. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli,
2. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun perbedaan.<sup>21</sup>

Dalam melakukan jual beli, terdapat pihak penjual dan pihak pembeli yang mengikat diri, terpenuhinya hak-hak dan kewajiban bagi pihak penjual dan pembeli. Dimana hak dari penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Kewajiban penjual adalah menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk memungkinkan pelaksanaan pembayaran. Tempat pemba-

yanan di tempat yang disepakati kedua belah pihak, memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli, misalnya ongkos antar, biaya akta dan sebagainya kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya.

Menurut Abdulkadir Muhammad, menjelaskan bahwa;

"Perbuatan jual beli mencakup tiga istilah yaitu persetujuan, penyerahan, dan pembayaran. Persetujuan adalah yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai objek dan persyaratan jual beli. Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak milik atas objek jual beli dari penjual kepada pembeli. Sedangkan pembayaran adalah perbuatan menyerahkan sejumlah uang dari pembeli kepada penjual sebagai imbalan atas benda yang diterima".<sup>22</sup>

Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 Pasal 2 a.1 menetapkan bahwa pemindah hak atas tanah memerlukan izin dari instansi pemberi izin<sup>23</sup>. Ijin agraria memang merupakan syarat untuk melakukan jual-beli tanah, jika syarat tersebut tidak dipenuhi jual-beli menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dimana jual-beli yang tidak memperoleh izin dari agraria tidaklah menjadi batal dengan sendirinya, hanya peralihannya kepada pembeli tidak dapat dicatat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam buku tanah dan sertifikatnya. Meskipun haknya sudah beralih kepada pembeli (pemilik baru) tidak mempunyai bukti yang kuat mengenai sahnya peralihan hak milik tersebut dan pembeli (pemilik tanah) akan mengalami kesukaran jika kemudian hari akan mengalihkan hak atas tanah yang dibelinya itu kepada pihak lain atau akan menjadikannya jaminan hutang dengan membebaninya dengan hipotik.

Adapun syarat sah yang harus dipenuhi penjual dan pembeli dalam melakukan jual beli adalah adanya syarat material dan syarat

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014, hal. 321.

<sup>19</sup> KUHPerdara, *Op.cit.*, Pasal 1473.

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pasal 1474.

<sup>21</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 2006, hal. 181.

<sup>22</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.*, hal. 318.

<sup>23</sup> Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah, Pasal 2 a.1

formul.<sup>24</sup> Syarat material adalah untuk menentukan sahnyanya jual beli tanah, tentu dengan adanya penjual dan pembeli yang cakap melakukan perbuatan hukum. Sedangkan syarat formal baru dapat dilakukan apabila syarat-syarat materil terpenuhi tentang adanya identitas dan kapasitas penghadap (penjual dan pembeli), misalnya KTP, SIM, akta kelahiran, buku suami isteri dan akta atau buku nikah, kehadiran para pihak atau kuasanya, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum tersebut.

### 3. Akta Notaris

#### a. Pengertian Akta

Pengertian akta berasal dari bahasa Latin "acta" yang berarti geschrift atau surat sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio, kata "acta" merupakan bentuk jamak dari kata "actum" yang berasal dari bahasa Latin yang berarti perbuatan-perbuatan. Sedangkan A. Pitlo mengartikan akta itu sebagai; "surat-surat yang ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat."<sup>25</sup> Disamping akta sebagai surat yang sengaja dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dalam peraturan perundang-undangan sering dijumpai perkataan akta yang maksudnya sama sekali bukanlah "surat" melainkan perbuatan.

Akta adalah perbuatan hukum (rechts handling), diartikan sebagai suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa "akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian"<sup>26</sup>. Pasal 1 angka 7 UUJN, juga

menjelaskan, "akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini".<sup>27</sup>

Dari beberapa pengertian mengenai akta dapat disimpulkan bahwa sebagai suatu akta harus memenuhi syarat-syarat:

1. Surat tersebut harus ditandatangani, hal ini untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain atau dari akta yang dibuat oleh orang lain. Jadi tanda tangan berfungsi untuk memberikan ciri atau mengindividualisir sebuah akta.
2. Surat harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau peristiwa, yaitu pada akta harus berisi suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang diperlukan.
3. Surat tersebut sengaja dibuat sebagai alat bukti, maksudnya dimana di dalam surat tersebut dimaksudkan untuk pembuktian suatu peristiwa hukum yang dapat menimbulkan hak atau perikatan.

#### b. Jenis-Jenis Akta

Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan; "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) di bawah tangan"<sup>28</sup>. Kemudian ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata juga menyatakan bahwa; "suatu akta otentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana itu dibuat".<sup>29</sup>

Akta pengikatan jual-beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris berdasarkan perbuatan dan perjanjian dari para pihak yang berkepentingan kemudian ditetapkan sebagai suatu peraturan. Merupakan suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian, dimana perjanjian tersebut menggunakan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua

<sup>24</sup> J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Yogyakarta; Lakshang Mediatama, 2009, hal. 55.

<sup>25</sup> M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta; Intermedia, 1998, hal. 52.

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. cit.*, hal. 106

<sup>27</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, *Op.cit.* Pasal 1 angka 7.

<sup>28</sup> KUHPerdata, *Op.cit* Pasal 1867

<sup>29</sup> *Ibid*, Pasal. 1868.

belah pihak. Dengan kata lain suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian formal, karena akta otentik membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan meliputi apa yang dilihat, didengar dan dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya. Untuk akta yang dibuat di bawah tangan, kekuatan pembuktiannya hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tandatangan diakui oleh yang menandatangani. Kekuatan pembuktian formal menjamin kebenaran kepastian tanggal akta, kebenaran tandatangan dalam akta, identitas orang-orang yang hadir dan tempat dimana akta itu dibuat. Sedang kekuatan pembuktian material sepanjang diakui benar oleh para pihak, mengenai apa yang tercantum dalam akta.

Eksistensi notaris sebagai Pejabat Umum didasarkan atas UUJN yang menetapkan rambu-rambu bagi "gerak langkah" seorang notaris. Notaris sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik, mempunyai peran penting dalam kehidupan masyarakat, banyak sektor kehidupan transaksi bisnis dari masyarakat yang memerlukan peran serta dari Notaris, bahkan beberapa ketentuan yang mengharuskan dibuat dengan Akta Notaris yang artinya jika tidak dibuat dengan Akta Notaris maka transaksi atau kegiatan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam mewujudkan 2 (dua) sisi pekerjaan yang mengandung banyak resiko tersebut diperlukan pengetahuan hukum yang cukup dan ketelitian serta tanggung jawab yang tinggi. Untuk itu dalam praktek sehari-hari notaris diwajibkan untuk senantiasa menjunjung tinggi hukum dan asas negara serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.

Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan tugas jabatannya mengemban amanat yang berasal dari 2 (dua) sumber,

yaitu: anggota masyarakat yang menjadi klien notaris, menghendaki agar notaris membuat akta otentik yang berkepentingan; amanat berupa perintah dari undang-undang secara tidak langsung kepada notaris, agar untuk perbuatan hukum itu dituangkan dan dinyatakan dengan akta otentik, hal ini mengandung makna bahwa notaris terikat dan berkewajiban untuk mentaati peraturan yang mensyaratkan untuk sahnya sebagai akta otentik.

Kewenangan utama Notaris adalah untuk membuat akta otentik, supaya suatu akta memiliki otentisitasnya sebagai akta otentik, harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Suatu akta harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum. Maksudnya akta yang dibuat oleh pejabat umum yang menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan pejabat umum sendiri didalam menjalankan jabatannya, akta seperti ini lazim disebut sebagai akta berita acara. Yang dimaksud dengan dihadapan adalah bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak yang bersumber dari pernyataan, keterangan, tentang hak dan kewajiban maupun syarat-syarat yang diinginkan para pihak, yang kemudian dikonstatir dalam suatu akta otentik oleh pejabat umum, yang disebut dengan akta para pihak.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, jadi bentuk yang telah ditentukan dan dalam pembuatannya, akta tersebut harus sesuai dengan bentuk atau format yang telah ditentukan oleh peraturan perundangan yang berlaku. Dalam hal akta dibuat tetapi tidak memenuhi syarat, maka akta tersebut kehilangan otentisitasnya dan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan, apabila akta tersebut ditanda-tangani oleh para penghadap
3. Pejabat umum sebagaimana yang dimaksud harus mempunyai kewenangan atau berwenang untuk membuat akta tersebut, yaitu seseorang yang diangkat dan diber-

hentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publikas hal-hal tertentu.

#### 4. Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum Atas Akta Jual Beli Yang Dibuatnya

Keberadaan akta otentik notaris akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh. Seiring dengan semakin berkembangnya jaman, masyarakat semakin menyadari perlunya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak dibuat secara otentik untuk menjamin kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang kuat dikemudian hari. Akta Otentik yang dibuat oleh notaris ada 2 (dua) macam, yaitu: *Ambtelijk acten*, *procesverbaal acten* dan *Party maecten*. *Ambtelijk acten*, *procesverbaal acten* dimaksudkan yaitu akta yang dibuat oleh (*door enn*) notaris atau yang dinamakan "akta relaas" atau "akta pejabat" sebagai akta yang dibuat oleh notaris berdasarkan pengamatan yang dilakukan oleh notaris tersebut. Akta jenis ini diantaranya akta berita acara rapat umum pemegang saham perseroan terbatas, akta pendaftaran atau inventarisasi harta peninggalan dan akta berita acara penarikan undian.

Sedangkan *Party acten* atau akta para pihak dimaksudkan sebagai akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris berdasarkan kehendak atau keinginan para pihak dalam kaitannya dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak tersebut, dinamakan "akta partij". Akta jenis ini diantaranya akta jual beli, akta sewa menyewa, akta perjanjian kredit dan sebagainya. Uraian diatas menjelaskan bahwa ruang lingkup kewenangan notaris adalah dalam bidang hukum Perdata dalam rangka mencipkatan kepastian hukum melalui alat bukti akta otentik. Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, alat pembuktian meliputi, bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah, sedangkan bukti tertulis dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu berupa akta otentik dan akta dibawah tangan.

Notaris sebagai pejabat umum yang di-

berikan kewenangan dalam pembuatan akta, khususnya dibidang hukum perdata terutama untuk membuat alat bukti otentik yang berupa akta atau disebut juga dengan akta otentik. Dalam pembuatan akta notaries, Notaris bertanggungjawab supaya setiap akta yang dibuatnya mempunyai sifat otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPer. Dimana kewajiban notaris untuk dapat mengetahui peraturan hukum yang berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terhadap para pihak yang datang kepada notaris untuk membuat akta. Hal ini sangat penting supaya akta yang dibuat oleh notaris tersebut memiliki otentisitasnya sebagai akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna.

Namun dalam pelaksanaan pembuatan akta tersebut bisa saja notaris melakukan sebuah kesalahan, dimana kesalahan-kesalahan yang mungkin dapat terjadi dapat berupa;

- a. Kesalahan ketik pada salinan notaris, dimana kesalahan ini dapat diperbaiki dengan membuat salinan baru yang sama dengan yang asli dan hanya salinan yang sama dengan yang asli baru mempunyai kekuatan sama seperti akta asli.
- b. Kesalahan bentuk akta notaris, dalam hal ini dimana seharusnya dibuat berita acara rapat tapi oleh notaris dibuat sebagai pernyataan keputusan rapat.
- c. Kesalahan isi akta notaris, yaitu dengan memberikan keterangan dari para pihak yang menghadap notaris, di mana saat pembuatan akta dianggap benar tapi ternyata kemudian tidak benar.

Berkaitan dengan tugas dan kewenangan notaris tersebut, maka dapat dipahami bahwa keberadaan profesi notaris merupakan profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat kewenangan dari notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis berupa akta-akta otentik. Sebagai pejabat umum publik notaris hendaknya dalam melaksanakan tugasnya selalu dijiwai oleh Pancasila, sadar dan taat kepada hukum dan Peraturan Jabatan Notaris (UUJN), sumpah jabatan, kode etik notaris dan berbahasa Indonesia yang baik.

Profesi hukum khususnya notaris merupakan profesi yang menuntut pemenuhan nilai moral dan pengembangannya. Nilai moral merupakan kekuatan yang mengarahkan dan mendasari perbuatan luhur, oleh karena itu notaris dituntut supaya memiliki nilai moral yang kuat. Kode etik hanya sebagai pagar pengingat mana yang boleh dan tidak boleh yang dinamis mengikuti perkembangan lingkungan dan para pihak yang berkepentingan. Organisasi profesi notaris yaitu INI (Ikatan Notaris Indonesia) telah membentuk Kode Etik Profesi yaitu Kode Etik INI. Kode Etik INI bagi para notaris hanya sampai pada tataran sanksi moral dan administratif. Meskipun telah diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris, dan Kode Etik Notaris yang merupakan keseluruhan kaedah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang wajib ditaati oleh semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, baik dalam pelaksanaan tugas jabatan maupun dalam perilaku kehidupan sehari-hari.

Dalam menjalankan tugasnya berdasarkan pasal 68 UUJN, Notaris secara hirarkhis/berjenjang diawasi oleh Majelis Pengawas, yaitu: Majelis Pengawas Daerah untuk tingkat kabupaten atau kota; Majelis Pengawas Wilayah untuk tingkat Propinsi; Majelis Pengawas Pusat, untuk tingkat pusat di Jakarta. Mengenai ruang lingkup pengawasan terhadap notaris adalah meliputi keseharian/perilaku notaris dan pelaksanaan jabatan notaris, yaitu terhadap akta-aktanya. Pengawasan ini semula dilakukan secara hirarkhis/berjenjang mulai dari Ketua Pengadilan Negeri setempat, Ketua Pengadilan Tinggi, dan Ketua Mahkamah Agung. Namun sejak bulan Januari 2004 dengan dikeluarkannya Undang-undang No.4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang di dalamnya juga mengatur kewenangan pengawasan terhadap notaris, maka sejak saat itu kewenangan pengawasan beralih yang semula dilakukan oleh Pengadilan Negeri yang secara struktur berada dibawah Mahkamah Agung, kini beralih kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

## 5. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Pembuatan Akte

Setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dicatatkan dihadapan Notaris/PPAT guna memperoleh Akta jual beli, perbuatan hukum tersebut dapat dilakukan dengan tahapan, sesuai ketentuan Pasal 19 a.1 dan 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi;
  - a. Pengukuran, pemetaan dan pembelian tanah.
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian hak yang kuat.<sup>30</sup>

Dengan dilakukannya tahapan tersebut di atas, maka bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan atau dibuktikan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran kemudian dibukukan dalam daftar tanah. Jika dalam melakukan jual beli tanah yang tidak disertai dengan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris tidak dapat dialihkan dan didaftarkan haknya di Kantor Pertanahan. Secara yuridis jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Notaris bukanlah jual beli yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli.

Perjanjian jual beli yang masih harus di ikuti dengan jual beli yang sebenarnya yaitu perjanjian Akta jual beli tandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai harganya dan telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah

<sup>30</sup> Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Keagraria, Pasal 9 a.1 dan 2.

dilakukan perbuatan pemindahan hak, yang menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Sebagai alat bukti Pasal 1867 KUH Perdata "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan". Pasal 1868 KUH Perdata menjelaskan bahwa Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Yang sempurna maksudnya adalah kebenaran yang dinyatakan di dalam akta notaris itu tidak perlu dibuktikan dengan dibantu lagi dengan alat bukti yang lain. Undang-undang memberikan kekuatan pembuktian demikian itu atas akta tersebut karena akta itu dibuat oleh atau di hadapan notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah.

Fungsi akta otentik dalam hal pembuktian tentunya diharapkan dapat menjelaskan secara lengkap dalam proses pembuktian di persidangan, karena pada proses peradilan berdasarkan hukum acara pidana, di dalamnya terdapat proses pembuktian, yang menekankan pada alat-alat bukti yang sah menurut pasal 184 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana. Akta otentik sebagai produk notaris dalam pembuktian di persidangan dikategorikan sebagai alat bukti surat. Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 angka 1 UUJN, bahwa Notaris adalah pejabat umum, yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

## **E. Penutup**

### **1. Kesimpulan**

- a. Notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta autentik dan mempunyai tanggungjawab menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, juga

memiliki kewenangan lainnya yang dipertegas dengan ketentuan Pasal 15 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Dalam melakukan tugas pokok Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli tanah, dengan cara melakukan pendaftaran tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kewenangan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU No. 2 tahun 2014 atas perubahan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dapat dibagi dalam tiga bagian yaitu kewenangan umum, kewenangan khusus dan kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian hal ini merupakan suatu batasan, bahwa Notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan di luar wewenang tersebut, selain itu juga memiliki wewenang dibidang pertanahan dengan catatan sepanjang bukan wewenang yang telah ada pada PPAT.

- b. Kekuatan hukum akta yang dibuat oleh Notaris dalam perbuatan hukum jual beli tanah dibuktikan dengan akta notaris dan dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah serta telah selesainya perubahan nama pemilik atau balik nama di Kantor Pertanahan. Akibat hukum jual beli yang dilakukan dapat dikatakan telah terjadi dengan sempurna, dan juga mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

### **2. Saran**

- a. Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris hendaknya lebih berhati-hati dan teliti dalam melakukan pelayanan terhadap kehendak para pihak yang menghendaki adanya akte otentik dan tetap berpegang teguh ter-

hadap sumpah jabatan notaries yaitu melaksanakan jabatan dengan amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak.

- b. Diharapkan kepada para pihak yang menghadap Notaris untuk membuat akta otentik hendaknya memenuhi syarat-syarat formil dan memberikan keterangan yang sebenar-benarnya

agar tidak terjadi sengketa atas akta dikemudian hari hari, untuk menghindari pengingkaran yang dilakukan oleh pihak yang dirugikan baik sengaja maupun dengan tidak sengaja harus ada payung hukum dengan ketentuan sanksi yang lebih tegas serta perlindungan dan kepastian hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 2006.
- J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Yogyakarta : Laksbang Mediatama, 2009
- Lumban Tobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga, 2011.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, Anggota IKAPI, 2014.
- M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta; Intermasa, 1998
- Notodisoerjo, Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013.
- Sinaga, Sahat HMT, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung : Pustaka Sutra, 2007.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Jakarta; Intermasa, 1997
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah
- Putusan Nomor 266/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel..
- Putusan Nomor : 184/Pdt. G/2014/PN. Jkt.Tim.