

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang melakukan janji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakn atau melaksanakan sesuatu hal demi mendapatkan keuntungan bersama.¹ Bahwa dalam perjanjian ini akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban kepada setiap orang dalam memenuhi perjanjian tersebut. bahwa pelaksanaan perjanjian ini juga harus didorong dengan adanya kepercayaan antara kedua belah pihak sebagai pemenuhan perjanjian itu sendiri. Bahwa isi dari pada perjanjian ini merupakan hukum yang mengikat kepada para pihak untuk melaksanakan kewajibannya.

Perjanjian ini sendiri dapat dilihat dalam hukum perdata, hukum perdata sendiri adalah lapangan hukum yang substansinya mengatur hubungan hukum antar orang atau antar person. Bahwa dapat juga dipahami secara umum sebagai segala hukum yang mengatur kepentingan orang per orang dalam melakukan atau tidak melakukan sesuatu.² Adapun hukum perdata ini dapat dilihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mana lebih spesifik perjanjian ini dapat ditemukan pada buku ketiga tentang perikatan. Adapun perjanjian ini diatur dalam Pasal 1313

¹Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, 2005, h. 1

²Djoko Imbawani Atmadjaja, *Hukum Perdata*, Setara Press, Malang, 2016, h. 1

KUHPerdata yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sehingga dapat dimaknai bahwasanya perjanjian adalah pelekatan hubungan dengan berbagai kesepakatan antar orang dalam suatu kegiatan.

Pembuatan perjanjian ini sering sekali dihadapkan kepada kesepakatan dalam bentuk tulisan atau surat atau dikenal sebagai surat perjanjian. Pembuatan perjanjian dalam bentuk surat ini diharapkan akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak agar dapat melaksanakan kewajibannya, tentunya didalamnya juga terdapat sanksi atau akibat jika salah satu pihak melakukan ingkar janji (wanprestasi) atau perbuatan melawan hukum. bahwa pembuatan surat perjanjian ini dibuat dengan dua cara yaitu menjadikannya sebagai surat perjanjian dibawah tangan atau surat perjanjian otentik, yang mana dari kedua bentuk tersebut tentunya memiliki peredaan dalam hal pengkajian dalam pembuktian. Seperti halnya surat perjanjian dalam bentuk otentik.

Surat perjanjian dengan akat otentik merupakan surat yang dibuat dihadapan orang yang mempunyai tugas dalam membuat atau menerbitkan surat berdasarkan perintah undang-undang. Dimana dalam hal ini timbulnya akta otentik ini tidak terlepas dari kewenangan pemerintah melalui lembaga ataupun instansi negara, sehingga seluruh surat yang dikeluarkan merupakan otentik dan memiliki nilai pembuktian sempurna hal ini didasari adanya jaminan undang-undang. Namun diluar dari pada itu pemerintah juga

telah menetapkan Notaris sebagai pejabat umum dalam pembuatan dan penerbitan akta otentik sesuai dengan bunyi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris). Dimana Pasal 1 Angka 7 UU Jabatan Notaris yaitu Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Notaris dalam hal tugas dan kewenangannya dalam menerbitkan akta otentik juga harus memperhatikan nilai-nilai maupun kode etiknya sebagai pejabat public. Hal ini dasari karena adanya kepentingan orang lain didalamnya menyangkut hak dan kewajibannya, sehingga harus memperhatikan betul apa yang dapat dilakukan dan tidak dapat dilakukannya. Bahwa seorang notaris juga dapat melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum karena menerbitkan akta yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, karena akta tersebut disinyalir melanggar hukum. Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata (BW) hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.maka dapat diartikan Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan-perbuatan yang dianggap bertentangan dengan hukum dan undang-undang serta serta sering dikaitkan dengan permintaan ganti rugi

immaterial.³ Sehingga dengan adanya kesalahan tersebut tentunya harus dapat dipertanggungjawabkan karena menimbulkan kerugian kepada orang lain.

Berlakunya UU Jabatan Notaris diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum yang baik bagi masyarakat maupun bagi Notaris itu sendiri. Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsional dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁴ Karena Notaris sebagai pejabat umum tentunya memiliki tanggung jawab yang besar terhadap tugas dan fungsinya dalam membuat suatu akta yang didalamnya memuat tentang hak dan kewajiban orang.

Suatu kesalahan dalam menjalankan profesi dapat disebabkan oleh kurangnya pengetahuan atau ketidaktahuan (*onvoldoende kennis*), kurang pengalaman atau kurangnya jam terbang (*onvoldoende ervaring*), atau kurang pengertian (*onvoldoende inzicht*).⁵ Begitu pula dengan kesalahan

³Rai Mantili dan Sutanto, ***Kumulasi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi Dalam Kajian Hukum Acara Perdata di Indonesia***, Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi, Volume 10 Nomor 2, April 2019, p.001-018, h. 3

⁴Abdul Ghofur Anshori, ***Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika***, UII Press, Yogyakarta, 2009, h. 46.

⁵Nico, ***Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum***, Pressindo, Yogyakarta 2003, h. 98.

Notaris terkait profesinya sebagai pejabat pembuat akta, biasanya disebabkan oleh minimnya pengetahuan Notaris terkait persoalan yang diinginkan oleh para pihak yang menghadap baik dari aspek pengetahuan, aspek hukum maupun dari aspek yang berkaitan dengan keahlian Notaris. Sehingga kekurangan pengetahuan tersebut yang menyebabkan seorang notaris dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar undang-undang.

Mengenai tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan notaris sudah sering dijumpai sebagaimana dalam penebitan akta otentik yang melanggar undang-undang. Sebagaimana dalam Putusan Nomor: 491/Pdt/2022/PT.Mdn, dimana seorang Notaris telah menerbitkan suatu akta jual beli dengan menggunakan dokumen melanggar hukum. Dimana dari awal notaris diharapkan dapat memberikan jaminan hukum kepada para pihak, namun seiring waktu kedua pihak tersebut sepakat melakukan perjanjian jual beli, dimana dalam perjanjian jual beli tersebut Notaris menyertakan surat kuasa mutlak yang tentunya dalam hal ini sudah tidak dibenarkan hukum maupun undang-undang. Sehingga atas perbuatan Notaris tersebut telah terjadi perubahan nama pada suatu sertifikat hak milik, yang mana dengan adanya perubahan hak milik ini dengan menggunakan dokumen yang salah tentunya merugikan orang lain. Sehingga sampai pada tahap persidangan sebagaimana dalam amar Putusan Nomor:

491/Pdt/2022/PT.Mdn menyatakan Notaris melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian diatas penulis memilih judul yaitu **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Notaris Terhadap Penerbitan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor: 491/Pdt/2022/PT.Mdn)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana ketentuan pengaturan perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata?
2. Bagaimana bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris dalam penerbitan akta perjanjian pengikatan jual beli pada Putusan Nomor: 491/Pdt/2022/PT.Mdn?
3. Bagaimana pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Nomor: 491/Pdt/2022/PT.Mdn?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui ketentuan pengaturan perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata.
2. Untuk mengetahui bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris dalam penerbitan akta perjanjian pengikatan jual beli pada Putusan Nomor: 491/Pdt/2022/PT.Mdn.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Nomor: 491/Pdt/2022/PT.Mdn.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat:

1. Secara teoritis dapat memperkaya khasanah pengetahuan atau menambah wawasan pengetahuan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan seorang Notaris. Khususnya pengetahuan dalam penerbitan suatu akta perjanjian pengikatan jual beli antara masyarakat yang dalamnya terdapat kesalahan yang dilakukan oleh Notaris., sehingga dengan adanya pembahasan ini dapat dijadikan sebagai informasi bagi pembaca dan sekaligus dapat digunakan sebagai bahan penelitian lebih lanjut mengenai perbuatan melawan hukum oleh Notaris.
2. Secara praktis adalah diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pegiat hukum maupun mahasiswa hukum dalam mempelajari hukum perdata tentang perikatan, terutama mengenai penerbitan akta otentik oleh Notaris yang didalamnya terdapat kesalahan.

E. Definisi Operasional

1. Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan-perbuatan yang dianggap bertentangan dengan hukum dan undang-undang serta serta sering dikaitkan dengan permintaan ganti rugi immaterial.⁶

⁶Rai Mantili dan Sutanto, *Loc. Cit.* h. 3

2. UU Jabatan Notaris Pasal 1 Angka 1 menyebutkan 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
3. UU Jabatan Notaris Pasal 1 Angka 7 menyebutkan Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.
4. Perjanjian suatu peristiwa di mana seseorang melakukan janji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakn atau melaksanakan sesuatu hal demi mendapatkan keuntungan bersama.⁷
5. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁸

⁷Subekti, *Loc.Cit*, h. 1

⁸R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 1

BAB II

TINJAUN PUSTAKA

D. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah “*onrechmatige daad*” atau dalam bahasa Inggrisnya dikenal dengan “*tort*”. Perbuatan Melawan Hukum memiliki maknanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.⁹ Perbuatan melawan hukum diperluas pengertiannya menjadi membuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu atau melalaikan sesuatu, dengan ketentuan:

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan;
- c. Bertentangan dengan adanya kesusilaan, baik itu asas pergaulan dimasyarakat mengenai kehormatan orang lain atau barang orang lain.¹⁰

Beberapa sarjana memberikan definisi perbuatan melawan hukum, Sudargo Gautama dalam bukunya kumpulan prinsip-prinsip hukum yang memiliki tujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya dengan

⁹Munir Fuady, *Perbuatan Melwan Hukum*. Citra Aduya Bakti, Bandung, 2005, h. 3

¹⁰Amran Suadi, *Peyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah (Penemuan dan Kaidah Hukum)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, h. 120.

memberikan tanggung jawab atas kerugian yang muncul dari interaksi social terhadap korban dengan suatu gugatan.¹¹ Sedangkan Mariam Darus Badruzaman menyebutkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata menentukan adanya perbuatan melwan bukom yang menimbulkan kerugian kepada seseorang dan adanya kewajiban penggantian ganti rugi, dan ini memiliki arti yang sangat penting karena melalui pasal ini hukum yang tidak tertulis diperhatiakn oleh Undang-undang.¹²

Maka secara tegas adanya perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian yang ditimbulkan serta dalam sebuah perkara Penggugat harus membuktikan adanya perbuatan melawan hukum termasuk pada unsur kesalahan yang yang dilakukan oleh Tergugat. Terdapat tiga kategori dari perbuatan melawan hukum yakni: Perbuatan melawan hukum karena disengaja, Perbuatan melawan hukum tanpa melakukan kesalahan (dilakukan tidak dengan unsur sengaja atau kelalaian), dan Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.¹³ Terdapat perbedaan antara pengertian perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi. Kerugian yang ditimbulkan dalam wanprestasi dapat disebabkan karena adanya perjanjian, sedangkan melawan hukum diserahkan pada hakim untuk menilainya. Begitu juga dengan pembuktiannya terdapat perbedaan, wanprestasiharus dibuktikan hal

¹¹Muhammad Novandy, *Analisis Yuridis Atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Kredit Antara*, Pandu Dana Utama dan Bank Centuri, Skripsi Hukum Universitas Indonesia, 2012, h. 49.

¹²*Ibid*, 49

¹³Munir Fuady, *Op.cit*, h. 3.

apa saja yang dilanggar dalam perjanjian sedangkan perbuatan melawan hukum tentang kesalahan yang telah diperbuat tergugat, tuntutan dalam wanprestasi dapat dilakukan somasi untuk kelalaian tergugat sedangkan Perbuatan Melawan Hukum melakukan penuntutan langsung atas perbuatan tergugat.

2. Unsur Melawan Hukum

Salim dalam bukunya merumuskan yang menjadi unsur-unsur yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ialah :

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian);
- d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.¹⁴

Adanya syarat material yang harus dipenuhi untuk memenuhi unsur perbuatan melawan hukum menjadi dasar untuk menuntut adanya ganti rugi. Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam perbuatan melawan hukum, antara lain:

¹⁴Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 24

a. Adanya suatu pelanggaran hukum

Adanya perluasan pengertian dalam perbuatan melawan hukum maka perbuatan melawan hukum terdapat unsur:

- 1) Bertentangan dengan undang-undang atau peraturan yang berlaku;
- 2) Bertentangan dengan adanya hak orang lain;
- 3) Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- 4) Bertentangan dengan kesusilaan;
- 5) Bertentangan dengan keharusan yang diindahkan dalam pergaulan dimasyarakat

Bertentangan dengan hak orang lain adalah bertentangan dengan hak pribadi orang lain, hak-hak yang diakui oleh hukum seperti hak atas kebendaan, kehormatan, nama baik, dan kekayaan. Sedangkan kewajiban hukum diartikan sebagai dasar hukum, menurut rumusan perbuatan melawan hukum adalah kewajiban menurut undang-undang. Kategori ini masuk dalam perbuatan pidana yaitu penggelapan, pencurian, penipuan dan perusakan. Bertentangan dengan kesusilaan sulit untuk diartikan, walaupun demikian dapat dijelaskan sebagai norma-norma moral dalam masyarakat yang diakui norma hukum. Bertentangan dengan ketentuan atau keharusan berlaku dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain, dengan kata lain hidup harus seimbang antara kepentingan sendiri dengan kepentingan orang

lain dengan mengikuti perkembangan masyarakat agar dianggap layak dan patut.

b. Terdapat kesalahan

Unsur kesalahan menjadi salah satu unsur yang harus ada dalam perbuatan melawan hukum, karena tanggung jawab tanpa kesalahan tidak termasuk tanggung jawab. Unsur kesalahan dapat dimintakan tanggung jawab secara hukum apabila :

- 1) Ada unsur kesengajaan;
- 2) Ada unsur kelalaian;
- 3) Tidak adalasan pembenaran atau alasan pemaafan.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro dalam perdata tidak membedakan antara kesalahan dalam bentuk kesengajaan dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati, yang berbeda dengan hukum pidana yang membedakan antara kesengajaan dengan kurang hati-hati.³⁰

c. Adanya Kerugian

Berbeda dengan kerugian yang ditimbulkan dalam wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, kerugian dalam wanprestasi hanya mengenal kerugian materiil, sedangkan perbuatan melawan hukum selain kerugian materiil juga terdapat kerugian immaterial. Kerugian yang disebabkan perbuatan melawan hukum dapat berupa:

- 1) Kerugian materiil Kerugian ini dapat berupa kerugian secara nyata dari adanya perbuatan melawan hukum.

2) Kerugian immaterial Bentuk kerugian immaterial dapat berupa: Kerugian moral, Kerugian ideal, Kerugian yang tidak dapat dihitung dengan uang, dan Kerugian non-ekonomis. Penentuan besaran kerugian yang diganti harus dilakukan penilaian atas kerugian tersebut. Karena itu kerugian harus dibuktikan apakah ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum.

d. Adanya hubungan kausalitas

Salah satu unsur yang harus ada dalam perbuatan melawan hukum yakni adanya hubungan kausalitas. Ada dua teori untuk hubungan perbuatan melawan hukum, yaitu teori hubungan factual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan secara factual yakni masalah "fakta" atau apa yang secara factual telah terjadi, asal terjadinya kerugian dapat dibuktikan penyebabnya.

E. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris sebagaimana bunyi Pasal 1 Angka 1 UU Jabatan Notaris menyebutkan 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. Seorang notaris memiliki kemampuan untuk mengesahkan atau mengikat suatu hubungan yang tentunya sebagai ikatan hukum yang pasti atau berkekuatan hukum mengikat. Mengikat dalam hal ini adalah mengenai prestasi antara 2 (dua) orang subjek hukum dalam kepentingan keperdataan yang didalamnya

terdapat hak dan kewajiban. Kehadiran notaris dipandang sebagai pejabat umum dengan diberikan kewenangan tersendiri dalam menyelenggarakan kepentingan hukum setiap subjek hukum dalam membuat suatu prestasi (hubungan).

Kedudukan Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta autentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugasnya dalam membuat atau mengesahkan suatu tulisan yang berisi hubungan antar subjek hukum.¹⁵

2. Tugas Notaris

Tugas Notaris adalah mengkonstatir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta autentik, dengan demikian bentuk tulisan tersebut dapat dikatakan sebagai dokumen resmi yang memiliki nilai pembuktian pada suatu proses hukum.¹⁶ Dengan demikian, karena adanya pengaruh yang kuat dalam menentukan suatu dokumen Notaris layak disebut sebagai juga sebagai (*Openbare Ambtenaren*) yaitu pejabat yang mempunyai tugas bertalian dengan kepentingan publik secara luas, maka (*Openbare Ambtenaren*) diartikan sebagai pejabat publik. Khususnya bertalian dengan (*Openbare Ambtenaren*)

¹⁵Dody Radjasa Waluyo, ***Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum***, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember 2001, h. 63

¹⁶Tan Thong Kie, ***Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris***, Buku I, Cetakan 2, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, h.159.

yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum yang diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris sesuai dengan perintah UU Jabatan Notaris.¹⁷

Pemberian kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenang Notaris. Sebagaimana bunyi Pasal 15 UU Jabatan Notaris

- (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 (disebut juga "*legalisatie*");
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (disebut juga "*waarmerken*");
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan (disebut juga "*copie collationnee*");
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (disebut juga "*legalisir*");
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.

¹⁷Habib Adjie, ***Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik***, Cetakan 2, Refika Aditama, Bandung, 2009, h. 27.

- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan wewenangnya dalam membuat akta autentik, maka sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain, dikarenakan seluruh pertanggung jawaban dari pada akta tersebut ada pada diri Notaris yang membuatnya.

3. Tanggungjawab Notaris

Tanggungjawab Notaris secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 65 UU Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.

Notaris mempunyai tanggungjawab materiil dan formil terhadap akta yang dibuatnya. Notaris bertanggungjawab atas keabsahan akta autentik yang dibuatnya dan jika ternyata terdapat cacat hukum sehingga akta tersebut kehilangan otentisitasnya serta merugikan pihak yang berkepentingan maka Notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga. Sedangkan Mengenai tanggungjawab materiil terhadap akta yang dibuat di hadapan Notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan Notaris dalam pembuatan akta autentik bukan berarti Notaris dapat secara

bebas sesuai kehendaknya membuat akta autentik tanpa adanya para pihak yang meminta dibuatkan akta.

Tanggungjawab Notaris meliputi kebenaran materil atas akta terkait, dibedakan menjadi 4 poin, yaitu:

- a. Tanggungjawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya; Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggungjawab perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
- b. Tanggungjawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya; Terkait ketentuan pidana tidak diatur dalam UU Jabatan Notaris namun tanggungjawab Notaris secara pidanadikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana. UU Jabatan Notaris hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap UU Jabatan Notaris, sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan autentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan. Terhadap Notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi yang berupa teguran hingga pemberhentian secara tidak hormat.
- c. Tanggungjawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya; Tanggungjawab Notaris disebutkan dalam Pasal 65 UU Jabatan

Notaris yang menyatakan bahwa Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris.

- d. Tanggungjawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris

F. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual. Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁸

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang

¹⁸R. Subekti, *Loc.Cit*, h. 1

lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bila sebelum penyerahan suatu piutang yang telah dijual, debitur membayar utangnya kepada penjual, maka hal ini cukup untuk membebaskan debitur.¹⁹

Berdasarkan pengertian yang diberikan pasal 1457 di atas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu: Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.²⁰

2. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.²¹ Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam KUHPerdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata, yang memberikan kebebasan yang

¹⁹R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Prana Paramita, Jakarta, 2013, h. 36

²⁰M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, h. 181

²¹Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, h. 632

seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang biasa disebut sebagai PPJB merupakan perjanjian yang timbul akibat adanya jual beli objek tidak bergerak dimana biasanya dilakuakn dengan adanya perencanaan atas objek tersebut, sehingga timbul perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*). Kemudian, tindakan jual beli pendahuluan tersebut dituangkan dalam akta perikatan jual beli rumah. Pengikatan ini kemudian lebih dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB merupakan ikatan awal anantara pihak penjual dan pihak pembeli yang bersifat di bawah tangan atau akta non otentik. Karena sifatnya yang non otentik, hal tersebut menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjian, dan tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam pembuatan PPJB harus mengikuti pedoman yang telah ditetapkan dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli (Kepmenpera No. 09/1995) beserta lampirannya, yang secara garis besar berisikan:

- a. Pihak yang melakukan kesepakatan;
- b. Kewajiban bagi penjual
- c. Uraian obyek pengikatan jual beli;

- d. Kewajiban pembeli;
- e. Jaminan Penjual;
- f. Pemeliharaan bangunan;
- g. Penggunaan bangunan;
- h. Pengalihan hak;
- i. Pembatalan pengikatan;
- j. Penyelesaian Perselisihan;

3. Pengertian Akta Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya sebagai berikut, Pasal 1870 KUH Perdata “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.” Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan Akta Jual Beli yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.

Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli telah diatur sedemikian rupa melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan Peraturan Kepala Badan Nasional (Perkaban) Nomor 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan ke kantor pertanahan setempat atau yang biasa dikenal dengan istilah balik nama sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.