

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dasar hukum yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli adalah Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyebutkan “jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan”.

Jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*), yaitu mengenai barang dan harga biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak.¹

Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi : “Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdata tersebut juga dikatakan bersifat *obligatoir*, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPerdata tersebut *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*). *Levering* atau *transfer of ownership* adalah penyerahan suatu barang oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas barang tersebut dalam hal ini adalah satuan unit apartemen. *Levering* atau *transfer of ownership* ini mengikuti perjanjian obligator, karena menurut sistem KUHPerdata, perjanjian obligator itu baru dalam taraf melahirkan hak dan

¹R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2016, h.79.

kewajiban saja, belum memindahkan hak milik, supaya hak milik berpindah, perlu diikuti dengan penyerahan barangnya²

Transaksi jual beli tidak terlepas dari adanya perjanjian yang dituangkan dalam suatu akta yang di dalamnya terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjian sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerduta. “Perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli”.³

Perjanjian jual beli dalam lalu lintas keperdataan, maka para pihak dengan sengaja membuat alat-alat bukti berhubung dengan kemungkinan diperlukannya bukti-bukti itu dikemudian hari. Para pihak yang membuat suatu perjanjian dengan pihak lain meminta dibuatnya perjanjian itu hitam di atas putih dan lain sebagainya sehingga dengan sendirinya dalam suatu masyarakat yang sudah maju, tanda-tanda atau bukti-bukti yang tepat adalah tulisan yang dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris.

Filosofi dibuatnya akta perjanjian adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang hak-hak dan kewajiban para pihak. Kepastian hukum, yang dalam bahasa inggris disebut *legal certainty*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut *rehtzekerheld*, adalah ketentuan-ketentuan hukum atau klausula-klausula yang mampu

²Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, h.106.

³Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, “Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik”, *Jurnal Konstitusi*, Volume 15 Nomor 4 Desember 2021, h.2.

menjamin hak dan kewajiban para pihak. Kepastian itu meliputi tanggal dibuatnya perjanjian, para pihaknya, kehendak para pihak atau objeknya dan tanda tangan.⁴

Seiring dengan pentingnya kepastian hukum yang diwujudkan dalam suatu alat bukti yang kuat yaitu berupa akta otentik, maka kedudukan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik (kecuali ditentukan lain oleh undang-undang) juga semakin penting. Akta-akta yang dibuat oleh notaris benar-benar dapat diterima sebagai alat bukti sempurna diantara para pihak yang membuat perjanjian. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud undang-undang ini".

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memperhatikan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan "Notaris mempunyai kewajiban bertindak jujur, amanah, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum". Apabila dihubungkan dengan kewajiban notaris, notaris wajib untuk melakukan pengecekan untuk menjaga kepentingan para pihak didalam melakukan perbuatan hukum, dan juga pengecekan seluruh bagian akta dimulai dari bagian awal akta, komparasi,

⁴ Agustining, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Yang Berkeadilan*, Qiara Media, Pasuruan-Jawa Timur, 2021, h.57-58.

isi akta hingga akhir akta. Notaris yang tidak memperhatikan dan menerapkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, sehingga akta yang dibuat tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak, maka notaris tersebut dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap akta yang telah dibuatnya. Tanggung jawab notaris dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu tanggung jawab administrasi, tanggung jawab perdata dan tanggung jawab pidana. Pentingnya pertanggungjawaban ini dimaksudkan agar Notaris dalam membuat akta harus mengutamakan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dan bagi pihak yang dirugikan agar mendapatkan perlindungan hukum serta ganti rugi.

Contoh kasus perbuatan melawan hukum notaris akibat menerbitkan akta jual beli yang cacat hukum adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3507 K/Pdt/2023 dengan terdakwa Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, S.H digugat oleh penggugat (Retno Probowati) karena merekayasa menerbitkan 2 (dua) buah yaitu akta jual beli Nomor 134/2016 dan akta jual beli yaitu Nomor 135/2016.

Proses pembuatan akta jual beli tersebut tidak dilakukan di Kantor Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, S.H. melainkan dilakukan di rumah/klinik tergugat III (H.Triyo Sugeng) dan tergugat I (Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, S.H.) tidak hadir dalam pembuatan akta jual beli tersebut. Mengingat bahwa tergugat II (Anita Susanty) bukan merupakan pegawai dari tergugat I (Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, S.H., namun dalam

sengketa tergugat II (Anita Susanty) yang mengaku staff notaris dari malang yang membawa surat-surat/dokumen yang ditandatangani oleh Penggugat, hal tersebut menandakan ada rekayasa antara para tergugat dalam membuat akta jual beli tersebut. Akibat perbuatan tergugat (Notaris PPAT/Roy Pudyono,S.H.) yang menerbitkan akta jual beli membuat kedua sertifikat hak milik penggugat beralih nama.

Perbuatan tergugat (Notaris PPAT/Roy Pudyono,S.H.) yang menerbitkan akta jual beli tanpa sepengetahuan penggugat, direkayasa dan cacat hukum merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga akta jual beli Nomor 134/2016 dan akta jual beli Nomor 135/2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Roy Pudyono Hermawan, S.H., tergugat I cacat dan batal demi hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dilakukan penelitian dengan judul : **“Perbuatan Melawan Hukum Notaris Akibat Menerbitkan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3507 K/Pdt/2023)”**.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hukum notaris dalam menerbitkan jual beli yang cacat hukum ?
2. Bagaimana pertanggungjawaban hukum Notaris menerbitkan akta jual beli yang cacat hukum ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3507 K/Pdt/2023 ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum notaris dalam menerbitkan jual beli yang cacat hukum
2. Untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum Notaris menerbitkan akta jual beli yang cacat hukum
3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3507 K/Pdt/2023

D. Manfaat Penelitian

Manfaat atau kegunaan penulisan skripsi ini adalah:

1. Secara teoritis bermanfaat memberikan masukan sekaligus menambah ilmu pengetahuan, khususnya tentang perbuatan melawan hukum notaris akibat menerbitkan akta jual beli yang cacat hukum.
2. Secara praktis adalah sebagai bahan masukan bagi Notaris dan masyarakat khususnya dalam perbuatan melawan hukum notaris akibat menerbitkan akta jual beli yang cacat hukum, sehingga membantu masyarakat umum terkait hal prosedur pembuatan akta jual beli.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian adalah:

1. Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian.⁵

⁵ MA. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2016, h. 17

2. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan peundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁶
3. Akibat hukum adalah akibat-akibat yang timbul karena adanya suatu perbuatan, sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Misalnya, kesepakatan dua belah pihak yang cakap, dapat mengakibatkan lahirnya perjanjian.⁷
4. Akta menurut Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.
5. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan para pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁸

⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Telematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2020, h. 21.

⁷ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2015, h.3.

⁸ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h. 15.

6. Cacat hukum adalah sebagai suatu ketidaksempurnaan atau ketidaklengkapan hukum, baik suatu peraturan, perjanjian, kebijakan, atau suatu hal lainnya. Hal ini disebabkan karena tidak sesuai dengan hukum sehingga tidak mengikat secara hukum.⁹

⁹Willa Wahyuni, "Mengenal Cacat Hukum", diunduh melalui <https://www.hukumonline.com>, diakses Senin 02 Januari 2025 Pukul 21.00 Wib.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah tindakan dari seseorang yang dengan sengaja melakukan pelanggaran terhadap suatu ketentuan, sehingga dengan adanya pelanggaran tersebut telah menimbulkan kerugian pula bagi orang lain.

Pengertian melawan hukum yang dikemukakan oleh Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), yang secara jelas menyebutkan akibat dari adanya tindakan atau kesalahan seseorang tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan orang yang karena perbuatannya untuk mengganti kerugian tersebut.

Perbuatan melawan hukum dalam arti sempit diartikan bahwa "orang yang berbuat pelanggaran terhadap orang lain atau ia telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri".¹⁰

Pengadilan dahulu menafsirkan melawan hukum sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda, dengan mengartikan perkataan melawan hukum bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat.¹¹

¹⁰ H.F.A.Volmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata* (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta, 2014, h.184

¹¹M .A Moegni Djojodirdjo, *Op.Cit*, h. 26

Setelah adanya *Arrest* dari *Hoge Raad* 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919, maka pengertian perbuatan melawan hukum lebih diperluas, yaitu :

Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepantasan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain".¹⁰

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas berdasarkan pernyataan di atas, bahwa perbuatan itu tidak saja melanggar hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya atau yang berbuat, tetapi perbuatan itu juga berlawanan dengan kesusilaan dan kepantasan terhadap diri atau benda orang lain, yang seharusnya ada di dalam masyarakat, dalam arti bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis, seperti adat istiadat dan lain-lain.

Sejak tahun 1919 tersebut, di negeri Belanda dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.¹²

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUH Perdata.

¹⁰ H.F.A.Volmar, *Op.Cit.*, h.185

¹² M.A Moegni Djodirdjo, *Op.Cit*, h. 28

Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut :

- a. Hak- hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*).
- b. Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*).
- c. Hak-hak kebebasan.
- d. Hak atas kehormatan dan nama baik.¹³

Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri juga termasuk ke dalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari pelakunya. Dengan istilah “kewajiban hukum”, yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang (*wettelijk recht*). Karena itu pula, istilah yang dipakai untuk perbuatan melawan hukum adalah *onrechtmatige daad*, bukan *onwetmatige daad*.

Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Karena itu, manakala dengan tindakan melanggar kesusilaan itu telah terjadi kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan atas perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 1365 KUHPerdara.

¹³ *Ibid*, h.30

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* yang juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

Pasal 1365 KUHPerdata untuk orang-orang yang betul-betul berbuat, sedangkan dalam Pasal 1366 KUHPerdata itu untuk orang yang tidak berbuat. Pelanggaran kedua pasal ini mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian. Perumusan perbuatan positif Pasal 1365 KUHPerdata dan perbuatan negatif Pasal 1366 KUHPerdata hanya mempunyai arti sebelum ada putusan Mahkamah Agung Belanda 31 Januari 1919, karena pada waktu itu pengertian melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) itu masih sempit. Setelah pada putusan Mahkamah Agung Belanda tersebut, pengertian melawan hukum itu sudah menjadi lebih luas. Ketentuan Pasal 1366 KUHPerdata itu sudah termasuk pula dalam rumusan Pasal 1365 KUHPerdata.

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ialah :

a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*).

Unsur pertama ini, sebenarnya terdapat dua pengertian, yaitu perbuatan dan melawan hukum

Keduanya saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Keterkaitan ini dapat dibuktikan dengan dua cara, yaitu dengan cara penafsiran bahasa, melawan hukum menerangkan sifatnya dari perbuatan itu dengan kata lain melawan hukum merupakan kata sifat, sedangkan perbuatan merupakan kata kerja. Sehingga dengan adanya suatu perbuatan yang sifatnya melawan hukum, maka terciptalah kalimat yang menyatakan perbuatan melawan hukum.¹⁴

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, hanya meliputi hak orang lain, dan kewajiban si pembuat yang bertentangan atau hanya melanggar hukum/undang-undang saja. Pendapat ini dikemukakan sebelum adanya *arrest Hoge Raad* Tahun 1919. Sedangkan dalam arti luas, telah meliputi kesusilaan dan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan barang-barang orang lain. Pendapat ini dikemukakan setelah pada waktu *arrest Hoge Raad* Tahun 1919 digunakan.

b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.

Kerugian yang dimaksud di dalam unsur kedua ini, undang-undang tidak hanya menjelaskannya tentang ukurannya dan yang termasuk kerugian itu. Undang-undang hanya menyebutkan sifat dari kerugian tersebut, yaitu materiil dan immateriil. "Kerugian ini dapat bersifat kerugian materiil dan kerugian immateriil, apa ukurannya, apa yang termasuk

¹⁴ *Ibid*, h. 142.

kerugian itu, tidak ada ditentukan lebih lanjut dalam undang-undang sehubungan dengan perbuatan melawan hukum".¹⁵

Termasuk kerugian yang bersifat materil dan immateril ini adalah :

- 1) Materil, maksudnya bersifat kebendaan (*zakelijk*). Contohnya : Kerugian karena kerusakan tubrukan mobil, rusaknya rumah, hilangnya keuntungan, keluarnya ongkos barang dan sebagainya.
- 2) Immateril, maksudnya bersifat tidak kebendaan. Contohnya : Dirugikan nama baik seseorang, harga diri, hilangnya kepercayaan orang lain, membuang sampah (kotoran) di pekarangan orang lain hingga udara tidak segar pada orang itu atau polusi, pencemaran lingkungan, hilangnya langganan dalam perdagang.¹⁶

Berdasarkan pernyataan di atas, apakah contoh-contoh tersebut telah memenuhi ukuran dari kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum. Hal ini dapat saja terjadi, karena undang-undang itu sendiri tidak ada mengaturnya. Namun demikian bukan berarti orang yang dirugikan tersebut dapat menuntut kerugian orang lain tersebut sesuka hatinya. Karena ada pendapat yang mengatakan :

Hoge Raad berulang-ulang telah memutuskan, bahwa kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum, ketentuannya sama dengan ketentuan yang timbul karena wanprestasi dalam perjanjian (Pasal 1246-1248), walaupun ketentuan tersebut tidak dapat langsung diterapkan. Akan tetapi jika penerapan itu dilakukan secara analogis, masih dapat diperkenankan.¹⁷

Praktek hukumnya, pernyataan di atas dapat dibuktikan kebenarannya, bahwa secara umum pihak yang dirugikan selalu mendapat ganti kerugian dari si pembuat perbuatan melawan hukum, tidak hanya

¹⁵ *Ibid*, h.148

¹⁶ Marheinis Abdulhay, *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta, 2016, h.83

¹⁷ R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 2018, h. 85

kerugian yang nyata saja, tetapi keuntungan yang seharusnya diperoleh juga diterimanya. Dengan demikian, kerugian yang dimaksud pada unsur kedua ini, dalam prakteknya dapat diterapkan ketentuan kerugian yang timbul karena wanprestasi dalam perjanjian. Walaupun penerapan ini hanya bersifat analogi. Namun tidak menutup kemungkinan terlaksananya penerapan ketentuan tersebut terhadap perbuatan melawan hukum. Alasannya, karena tidak adanya pengaturan lebih lanjut dari Undang-undang tentang hal tersebut.

c. Perbuatan itu hanya dilakukan dengan kesalahan

Kesalahan dalam uraian ini, ialah perbuatan yang disengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan atau yang perbuatan itu melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).

Menurut hukum perdata, seseorang itu dikatakan bersalah jika terhadapnya dapat disesalkan bahwa ia telah melakukan/tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan. Perbuatan yang seharusnya dilakukan/tidak dilakukan itu tidak terlepas dari pada dapat atau tidaknya hal-hal itu dikira-dira. Dapat dikira-kira itu harus diukur secara objektif, artinya manusia normal dapat mengira-ngirakan dalam keadaan tertentu perbuatan seharusnya dilakukan/tidak dilakukan.¹⁸

Perbuatan melawan hukum itu adalah perbuatan yang sengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan. Kesalahan dalam unsur ini merupakan suatu perbuatan yang dapat dikira-kira atau diperhitungkan oleh pikiran manusia yang normal sebagai tindakan yang dilakukan atau tidak dilakukannya perbuatan itu. Dengan demikian, melakukan atau tidak melakukan dapat dikategorikan ke dalam bentuk kesalahan.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad., *Op.Cit*, h.147.

Pendapat lain yang menyatakan bahwa "kesalahan itu dapat terjadi, karena : disengaja dan tidak disengaja".¹⁹ Tentunya yang dimaksud dengan disengaja dan tidak disengaja dalam pernyataan di atas adalah dalam hal perbuatan. Disengaja dan tidak disengaja berarti kesalahan itu dapat terjadi dan dilakukan akibat dari suatu kelalaian. Jika kelalaian dapat dianggap suatu unsur dari kesalahan, maka menurut pandangan hukum, kodrat manusia sebagai makhluk yang tidak pernah luput dari kesalahan dan kesilapan, merupakan satu pedoman dasar di dalam menentukan bahwa perbuatan itu termasuk ke dalam suatu perbuatan yang melawan hukum dan tidak dapat dipungkiri lagi. Tetapi di dalam kenyataannya, kenapa masih banyak orang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, dapat menghindari dirinya dari tuduhan dan gugatan tersebut dalam arti mengingkari perbuatan melawan hukum yang ditunjukkan kepadanya.

Perbuatan yang memang disengaja, berarti sudah ada niat dari pelakunya atau si pembuat. Tetapi jika perbuatan itu tidak disengaja untuk dilakukan, dalam arti unsur kesilapan, suatu contoh dalam hal pembayaran harga barang dalam jual beli tanah yang dilakukan si pembeli, apakah si pembeli dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, menurut pendapat di atas. Atau seorang kasir pada suatu bank, yang silap melakukan perhitungan terhadap rekening si nasabah. Apakah perbuatan si kasir tersebut dapat dikatakan sebagai suatu kesalahan dan kepadanya dapat digugat Pasal 1365 KUHPerdara tersebut.

¹⁹ Marheinis Abdulhay., *Op.Cit*, h.84.

d. Antara perbuatan dan kerugian ada hubungan kausal.

Pasal 1365 KUHPerdara, hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Kerugian itu timbul disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauhmanakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan. Apakah pendapat tersebut tidak bertentangan dengan hukum alam, yang menyatakan bahwa terjadinya alam ini, mengalami beberapa proses yang

Hubungan kausalitas tersebut terdiri dari beberapa sebab yang merupakan peristiwa, sehingga kerugian bukan hanya disebabkan adanya perbuatan, tetapi terdiri dari beberapa syarat dari perbuatan. Hubungan kausalitas antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

Hubungan kausalitas tersebut tidak termasuk ke dalam unsur-unsur perbuatan melawan hukum disebabkan tidak terdapatnya hubungan kausalitas tersebut di dalam pengertian Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga sarjana tersebut hanya melihat hal-hal yang jelas dan nyata saja dari bunyi pasal tersebut, dalam arti ia hanya melihat hal-hal yang tersurat. Sedangkan hubungan kausalitas menurut pendapat sarjana yang lain, itu merupakan hal yang tersirat. Sehingga tidak perlu disebutkan sebagai salah satu unsur.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh para sarjana di atas mempunyai maksud dan tujuan yang sama, yaitu memberi penjelasan dan penegasan terhadap kriteria-kriteria dari suatu perbuatan yang melawan hukum yang tujuannya menerangkan bahwa perbuatan itu merupakan perbuatan melawan hukum.

3. Subjek Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Marheinis Abdulhay bahwa "yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum atau orang (person), karena subjek diakui mempunyai hak dan kewajiban".²⁰ Setiap ada perbuatan dalam pergaulan masyarakat, baik perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang lain maka harus ada pelakunya. Pelaku inilah yang melakukan perbuatan, dan untuk menilai perbuatan ini baik atau salah maka diperlukan atau digunakan hukum atau norma.

Perbuatan yang dipertanggungjawabkan kepada seseorang adalah karena perbuatan melawan hukum yang dilakukannya dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian pada orang lain. Semua ini tujuannya untuk memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat dan sebagai pendukung hak dan kewajiban, bukan saja manusiawi tapi badan hukum juga termasuk di dalamnya. Badan hukum sebagai subjek hukum, maka badan hukum juga dapat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sehingga padanya dapat juga dimintakan pertanggungjawaban.

²⁰ Marheinis Abdulhay., *Op.Cit*, h.89

B. Tinjauan Tentang Notaris

1. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.”

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.²¹

Notaris merupakan salah satu pejabat umum yang fungsinya banyak dibutuhkan oleh masyarakat pada umumnya, dan kalangan pengusaha pada khususnya di masa sekarang ini.

Notaris karena kewenangannya dalam membuat akta autentik hampir di semua perbuatan hukum di masyarakat, yang dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak, termasuk pihak ketiga yang terkait dengan perbuatan hukum para pihak tersebut, bila terjadi sengketa dikemudian hari.²²

. Notaris sebagai pejabat publik berbeda dengan Pejabat Tata Usaha Negara. Perbedaannya terletak pada produk yang dihasilkan.

Produk akhir notaris sebagai pejabat publik adalah akta otentik yang terikat dalam ketentuan hukum perdata, terutama dalam pembuktian. Akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak dari para pihak yang kemudian dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris. Notaris merupakan wakil pemerintah yang membantu dan melayani masyarakat yang memerlukan jasa

²¹ Habib Adjie, *Op.Cit*, h. 13.

²² R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notaris di Indonesia : Suatu Penjelasan*. Rajawali. Jakarta, 2019, h. 2.

dalam pembuatan akta otentik sebatas masih menjadi kewenangannya.²³

2. Kewenangan dan Tugas Notaris

Kewenangan Umum Notaris ditegaskan didalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu bahwa salah satu kewenangan Notaris membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan Undang-Undang;
- b. Berkaitan dengan akta yang wajib dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum, perjanjian, dan ketetapan yang telah diwajibkan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
- c. Berkaitan dengan subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.²⁴

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, kewenangan Notaris meliputi 4 hal, yaitu sebagai berikut :

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Akta - akta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam

²³ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 34.

²⁴ Sulhan, et.al. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.h.78.

garis keturunan lurus ke bawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan;

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta 8 sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.²⁵

Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum merupakan lembaga yang tidak boleh terlepas dari rambu-rambu yang harus ditaatinya. Salah satunya adalah peraturan tentang persyaratan untuk dapat diangkat sebagai notaris, yaitu meliputi pengetahuan hukum dan ilmu-ilmu lainnya, khususnya keahlian dibidang ilmu kenotariatan yang harus dikuasai secara integrasi oleh notaris, sehingga lancar dalam merancang, menyusun, dan membuat berbagai akta otentik. Dengan demikian susunan bahasa, teknik yuridisnya rapi, baik, dan benar.

Syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan

²⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2013, h.49-50.

lain yang umum mengatur tentang kewajiban notaris yang harus dipenuhi, agar akta yang dibuatnya mempunyai otensitas, karena fungsi notaris bukan hanya sekedar mencatat dan membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum pihak-pihak yang dicantumkan dalam akta saja, melainkan juga untuk mengupayakan agar urusan yang dipercayakan kepadanya dapat berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku.²⁶

Salah satu tugas jabatan notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap/para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Bahwa notaris tidak memihak tetapi mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak dan tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan. Tugas pokok notaris ialah membuat akta otentik, baik yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan maupun oleh keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukannya.²⁷

Produk hukum dari seorang Notaris adalah akta otentik yaitu akta notaris yang tidak semua pejabat umum memiliki kewenangan tersebut. Notaris harus memiliki kemampuan yang baik agar dapat menuangkan keinginan dan kebutuhan masyarakat kedalam suatu akta. Untuk dapat diangkat menjadi Notaris seseorang harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;

²⁶ Afriana Anita, "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya", *Jurnal Poros Hukum Padjajaran*. No.2 .Vol. 1. 29 Mei 2020, h.251.

²⁷ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 37.

- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris;
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Notaris tidak dapat memaksakan keinginannya atau pendapatnya agar diikuti oleh para penghadap kemudian dituangkan ke dalam akta. Tugas notaris sebelum penandatanganan suatu akta, terlebih dahulu harus mempertimbangkan diri pribadi para penghadap, khususnya yang berkaitan dengan kecakapan bertindak para penghadap, yang merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah.

Notaris dalam pembuatan akta harus mempertimbangkan keadaan pribadi para penghadap dalam pengertian yuridis sebagaimana yang diatur dalam Pasal 39 ayat (2) UUJN yang menegaskan bahwa penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkannya kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenalan. Dalam menjalankan tugasnya, notaris berkewajiban untuk menjelaskan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dipahami dan dimengerti dan sesuai dengan kehendak para

pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga isi dari akta itu jelas bagi para pihak.

Tindakan ini wajib dilakukan oleh notaris dalam menjalankan kewenangannya dalam membuat semua jenis akta. Oleh karenanya para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak terhadap isi akta yang akan ditandatanganinya. Penandatanganan akta menunjukkan menunjukkan bahwa akta tersebut mengikat atau tidaknya. Berdasarkan Pasal 3 Kode Etik Notaris, dikatakan bahwa notaris memiliki kewajiban, yaitu salah satunya menjalankan jabatan notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan, dan penandatanganan akta. Kode etik menjadi pedoman perilaku notaris apakah layak/tidak layak, patut atau tidak perbuatan dilakukan.

Dasar kewenangan notaris sebagai pejabat umum berdasarkan undang-undang, negara memberikan wewenang untuk menjalankan fungsi administrasi negara. Atas dasar tersebut notaris menjadi jabatan kepercayaan karena diyakini memiliki sikap netral dalam membuat akta otentik. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (*konstatir*) oleh seorang notaris sebagai seorang pejabat adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.²⁸

Pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang kewajiban notaris bertindak jujur, amanah dan tidak berpihak yang harus dipatuhi dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum pembuat akta autentik hampir di seluruh perbuatan hukum, kecuali undang-undang memberi kewenangan

²⁸ Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notaris; Serba Serbi Praktek Hukum*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2010, h. 157.

dalam pembuatan akta autentik tersebut kepada pejabat lain. Sikap tidak berpihak atau independen notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya membuat akta autentik bagi kepentingan hukum oara pihsk atau para penghadap memiliki kriteria hukum bila dikaitkan dengan pembuatan akta autentik yang dilaksanakan oleh notaris tersebut.

Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris berhak untuk menolak pembuatan akta autentik yang diajukan kepadanya. Pada penjelasan tersebut ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan "alasan untuk menolak pembuatan akta" adalah alasan yang mengakibatkan notaris menjadi tidak bisa lagi untuk tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, atau masih memiliki hubungan kekeluargaan dengan notaris tersebut sampai derajat ketiga baik ke atas, ke bawah maupun ke samping.

Pasal 52 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris telah memberi pedoman kepada notaris mengenai pembatasan kewenangan notaris dalam pembuatan akta autentik tersebut. Apabila notaris memiliki hubungan kekeluargaan dengan para penghadap maka notaris memiliki hak sekaligus kewajiban untuk menolak pembuatan akta autentik yang dimohonkan kepadanya. Hal tersebut disebabkan karena dengan adanya hubungan kekeluargaan notaris terhadap salah seorang penghadap maka akan mengakibatkan notaris tidak akan dapat bertindak netral dalam pembuatan akta autentik tersebut.

Akibat adanya keterikatan hubungan emosional kekeluargaan dengan salah seorang penghadap dikhawatirkan notaris menjadi tidak netral dalam pembuatan akta autentik tersebut, sehingga tidak lagi dapat membuat akta autentik yang memuat hak dan kewajiban para penghadap yang seimbang dan adil sesuai ketentuan hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁹

3. Akta Notaris

Akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni Notaris sendiri.

Akta Notaris dapat merupakan suatu cerita, dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan Notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan itu dihadapan Notaris agar keterangan itu *dikonstatir* oleh Notaris ke dalam suatu akta otentik.³⁰

Akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk berbuat demikian itu, ditempat di mana akta itu dibuat.

Terlihat adanya beberapa unsur yaitu:

- a. Akta itu dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.³¹

²⁹ R.Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2014, h, 44.

³⁰ *Ibid*, h.8

³¹ Habib Adjie, *Op.Cit*, h.20.

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otensitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan pada Pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Akta tersebut harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Apabila melihat dari sifat suatu akta, maka akta itu dapat dibedakan kedalam 2 bentuk, yaitu:

- a. Akta yang bersifat otentik
- b. Akta dibawah tangan.³²

Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta dibawah tangan adalah sebagai berikut:

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti yang mengatakan menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya, sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian.
- b. *Grosse* dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan *eksekutorial*.
- c. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.³³

Akta Notaris merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi

³² *Ibid*, h. 11.

³³ Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Jurnal Lex Crimen*, Vol.6 Nomor 1 Thn 2021, h.17.

dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh Notaris yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik. Dalam melaksanakan tugasnya Notaris menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat dikemudian hari.

Sebuah akta Notaris dikatakan sah apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundang-undangan. Namun apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi maka, akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui Pengadilan. Apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi maka, akta yang dibuat batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta tersebut dianggap tidak ada.³⁴

Notaris melaksanakan tugas pembuatan akta di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan. Notaris dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor Notaris karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan Notaris di tempat pembuatan akta yang disepakati.

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Pasal 1457 KUHPerdara disebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk

³⁴ Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah", *Jurnal Konstitusi*, Vol.1 Nomor 1 Tahun 2018, h.49

menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara tersebut dapat dilihat unsur-unsur dari perjanjian jual beli yaitu adanya penyerahan suatu benda dan pembayaran harga dari benda yang diserahkan. Dengan demikian jika tidak terlaksana penyerahan benda dan pembayaran akan harga benda maka dianggaplah perjanjian jual beli itu tidak pernah ada.

Berdasarkan pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdara di atas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu :

- a. "Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual".³⁵

R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan :

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan penjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan pembeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en ver koop* yang satu '*verkoop*' (menjual) sedangkan yang lainnya *koop* (membeli).³⁶

Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah "suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli".³⁷ Perjanjian jual beli itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

³⁵M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2012, h.181.

³⁶R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, *Op.Cit*, h 22.

³⁷Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, h.49.

“Perjanjian jual beli itu termasuk ke dalam jenis perjanjian timbal balik, dan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli”.³⁸ Berdasarkan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik yang berarti masing-masing pihak mempunyai kewajiban sebagai akibat yang diperbuatnya. Adapun penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya dan sekaligus berpihak atas pembayaran dari si pembeli.

Mengenai saat terjadinya perjanjian jual beli dapat dilihat pada Pasal 1458 KUHPerdara bahwa “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak. Seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Adanya ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara ini bisa dilihat bahwa unsur yang paling utama adalah persamaan kehendak diantara penjual dengan pembeli tentang benda dan harga. Jadi tidak boleh mengandung unsur paksaan (*dwang*) ataupun unsur penipuan (*bedrog*) yang dapat mengakibatkan cacat hukumnya perjanjian tersebut.

2. Unsur dalam Jual Beli

Unsur yang terkandung dalam perjanjian jual beli adalah :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;

³⁸Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 2018, h.90.

- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.³⁹

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur *naturalia*.⁴⁰

Walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu :

- a. Benda Bergerak
Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.
- b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh
Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.

³⁹Salim H.S, *Op.Cit*, h.52.

⁴⁰Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, h.127.

- c. Benda tidak bergerak
Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta.⁴¹

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

Hak dan kewajiban yang dimaksud di sini adalah hak dan kewajiban pihak pembeli dan pihak penjual dalam suatu perjanjian jual beli. Sehubungan dengan hak dan kewajiban yang dimaksud adalah merupakan suatu akibat dari diadakannya persetujuan jual beli yang telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan kata lain, dipenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli yang mempunyai sifat obligatoir, maka akan timbul akibat hukum berupa adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tersebut.

a. Hak dan kewajiban penjual

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan

KUHPerduta mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu :

- a) Penyerahan benda bergerak
Mengenai penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerduta yang menyatakan penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

⁴¹Salim H.S, *Op.Cit*, h.49.

- b) Penyerahan benda tidak bergerak
Mengenai penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama.
- c) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh
Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta di bawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan *endosemen*.⁴²

2) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Perjanjian jual beli ini pihak penjual berkewajiban terhadap kedua kewajiban itu dengan berpedoman pada Pasal 1491 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi atau yang menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”.

Menurut Pasal 1504 KUHPerdara disebutkan bahwa “penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijual yang membuat barang itu tidak sanggup untuk pemakaian sehingga pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Tetapi jika cacat yang dimaksudkan jelas kelihatan oleh pembeli pada saat perjanjian diadakan, maka penjual tidak akan menanggungnya, tetapi jika

⁴²Ahmadi Miru, *Op.Cit*, h.128.

cacat itu adalah cacat tersembunyi, maka penjual yang akan bertanggung jawab atau menjaminnya”.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Ada 3 (tiga) kewajiban pokok pembeli yaitu sebagai berikut :

- a. “Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual;
- b. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak;
- c. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak”.⁴³

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 pembayaran di tempat yang disepakati kedua belah pihak.

Kewajiban pihak pembeli adalah :

2. “Membayar harga barang yang dibelinya sesuai dengan janji telah dibuat;
3. Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli, misalnya ongkos antar, biaya akta dan sebagainya kecuali diperjanjikan sebaliknya”.⁴⁴

Hak dan kewajiban penjual pada pokoknya adalah berhak atas harga penjualan sebesar yang diperjanjikan, serta berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijualnya serta menanggung pemilikannya atas

⁴³Salim HS, *Op.Cit*, h.56.

⁴⁴*Ibid*, h.57.

gangguan pihak ketiga secara terus menerus. Sebaliknya dengan pembeli yang mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga pembelian barang yang dibelinya sebesar yang dijanjikan pada waktu dan tempat yang diperjanjikan, serta mempunyai hak pokok yaitu untuk memperoleh hak milik atas barang yang dibelinya dari pembeli serta memperoleh jaminan dari penjual atas gangguan pihak lain.