

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEMBUATAN AKTA KUASA
MENJUAL DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

TESIS



OLEH:

Nama Mahasiswa : ANDI SAPUTRA, S.H

No. Pokok Mahasiswa : 18921042

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2022



**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

Oleh:

Nama Mahasiswa : ANDI SAPUTRA, S.H
No. Pokok Mahasiswa: 18921042

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Tesis Program Magister (S-2) Kenotariatan dan dinyatakan **LULUS** pada hari Kamis, 17 Februari 2022

Pembimbing 1

Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 10 Maret 2022

Pembimbing 2

Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 10 Maret 2022

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO & PERSEMBAHAN

MOTTO

“.... Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal ia amat baik bagimu, dan boleh

jadi (pula) kamu menyukai sesuatu, padahal ia amat buruk bagimu; Allah mengetahui, sedang kamu tidak mengetahui.”

*(QS : Albaqarah
: 216)*

“Ridho Allah tergantung pada ridho orang tua dan murka Allah tergantung pada murka orang tua.”

(HR at-Tirmidzi)

Tesis ini dipersembahkan untuk :

1. Istri dan Anak-Anak serta Keluarga Besar tercinta
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam
Indonesia
3. Sahabat-Sahabatku

SURAT PERNYATAN

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : ANDI SAPUTRA, S.H.

Nomor Mahasiswa : 18921042

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis yang berjudul :

**“PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEMBUATAN AKTA KUASA
MENJUAL DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUALBELI TANAH”**

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini menyatakan:

1. Bahwa karya ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh pada etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli, bebas dari unsur “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangan, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal :

Yang Membuat Pernyataan

Andi Saputra, S.H.

NPM. 18921042



KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamin, segala Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat-Nya serta nikmat iman dan nikmat Islam. Tak lupa shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW sehingga penulis dapat melaksanakan dan menyelesaikan Tesis yang berjudul **"PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH"**.

Tesis ini disusun dan merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Strata-2 Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis Menyadari dalam penulisan Tesis ini, masih terdapat kekurangan terkait dengan isi maupun penulisannya. Sehingga, penulis dengan ini mengharapkan saran, koreksi dan kritik yang mendapat membangun dari berbagai pihak untuk perbaikan serta kesempurnaan penulisan Tesis ini.

Dengan demikian, penulis menyampaikan rasa hormat serta mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak hingga Tesis ini dapat diselesaikan penulis dengan ini mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia sekaligus Dosen Penguji saya terimakasih atas saran dan ilmu pengetahuan demi kesempurnaan Tesis ini.
4. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I Tesis, terimakasih atas kesediaannya memberikan bimbingan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
5. Bapak Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II Tesis, terima kasih yang tidak terhingga atas kesediaannya memberikan bimbingan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
6. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang luar biasa kepada Penulis.

7. Seluruh Karyawan dan Staff Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuannya selama ini.
8. Seluruh Narasumber yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar dan membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
9. Teman-teman Program Magister Kenotariatan angkatan ke-Sepuluh yang saya banggakan, terima kasih atas dukungan dan kebersamaan kalian.

Manusia adalah tempat salah dan lupa, oleh karena itu Penulis akan selalu membuka diri dan mengharapkan saran dan masukan yang sifatnya membangun sehingga tesis ini akan lebih bermanfaat bagi kita semua. Akhir kata, semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya

Yogyakarta
Hormat Saya,

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	i
MOTTO & PERSEMBAHAN	ii
SURAT PERNYATAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAK	Error! Bookmark not defined.
BAB I	
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Orisinalitas Penelitian.....	7
E. Telaah Pustaka atau Kerangka Teori	9
F. Metode Penelitian	23
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan.....	26
BAB II	
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN	
PENGIKATAN JUAL BELI, AKTA KUASA MENJUAL	28
A. Tinjauan tentang Perjanjian.....	28
B. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli	43
C. Akta.....	47

D. Tinjauan mengenai Kuasa	53
E. Perjanjian dalam perspektif Islam.....	61
BAB III	
PEMBAHASAN PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL	64
A. Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris.	64
B. Akibat hukum yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris apabila terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli mengesampingkan prinsip kehati-hatian	83
BAB IV	
PENUTUP.....	100
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran	103
DAFTAR PUSTAKA	105
LAMPIRAN	111

ABSTRACT

The deed of binding sale and purchase agreement and the deed of power of attorney to sell in the land are one of the products of the notary as an agreement whose contents are the will of the parties who appear, not the notary personally. But Notaries are often involved in court when there are legal problems. This research is to examine how a Notary applies the Prudential Principle of Making a Deed of Power to Sell in a Land Sale and Purchase Binding Agreement so as to minimize the Notary being entangled in legal problems related to the deed he made and to analyze the legal consequences that can be imposed on a Notary if the making of the Deed overrides the precautionary principle. -be careful. The research method used is a normative library research method supported by interviews with resource persons, namely High Court Judges and Notaries in three regencies, namely Bantul, Kulon Progo and Sleman. From the results of the research, we get a general picture which concludes that the precautionary principle must be applied by a Notary in making a deed. The legal consequence for a Notary who overrides the precautionary principle is that the Notary may be subject to Article 1365, namely an unlawful act and the consequence for the deed he has made is null and void, can be canceled or its power is degraded into a private deed. A Notary Deed which is made in accordance with the precautionary principle but is disputed by one or both parties, the Notary does not need to be afraid of facing lawsuits. The Supreme Court's decision Number 385 K/Pid/2006, in its decision strengthens the position of a Notary in carrying out his duties, namely, a Notary cannot be blamed for not knowing the bad intentions of one of the parties appearing.

Keywords: *Notary, Deed, Prudential Principle.*

ABSTRAK

Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta Kuasa Menjual dalam tanah adalah salah satu produk Notaris sebagai perjanjian yang isinya merupakan kehendak para pihak penghadap bukan pribadi Notaris. Tetapi Notaris sering terlibat dipersidangan manakala terjadi permasalahan hukum. Penelitian ini untuk mengkaji bagaimana seorang Notaris menerapkan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah sehingga meminimalisir Notaris terjerat permasalahan hukum berkaitan dengan akta yang dibuatnya dan menganalisis akibat hukum yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris apabila terhadap pembuatan Akta mengesampingkan prinsip kehati-hatian. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kepustakaan (*library research*) yang bersifat Normatif didukung dengan wawancara Narasumber yaitu Hakim Pengadilan Tinggi dan Notaris di tiga Kabupaten yaitu Bantul, Kulon Progo dan Sleman. Dari hasil penelitian mendapat gambaran secara umum yang kesimpulannya adalah prinsip kehati-hatian wajib diterapkan oleh Notaris dalam pembuatan akta. Akibat hukum bagi Notaris yang mengesampingkan prinsip kehati-hatian adalah Notaris tersebut dapat dikenakan Pasal 1365 yaitu perbuatan melawan hukum dan akibat untuk akta yang telah dibuatnya adalah batal demi hukum, dapat dibatalkan atau kekuatannya terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Akta Notaris yang pembuatannya sesuai dengan prinsip kehati-hatian tetapi dipermasalahkan oleh salah satu pihak maupun para pihak, maka Notaris tersebut tidak perlu takut menghadapi tuntutan hukum. Putusan Mahkamah Agung Nomor 385 K/Pid/2006, dalam putusannya memperkuat kedudukan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya yaitu, seorang Notaris tidak dapat dipersalahkan karena tidak mengetahui itikad buruk salah satu pihak penghadap.

Kata Kunci: Notaris, Akta, Prinsip Kehati-hatian.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu objek hak kebendaan yang penting dalam kehidupan. Populasi manusia yang berkembang pesat, memerlukan tanah sebagai ruang, hal ini juga berpengaruh dalam perkembangan kebutuhan tanah serta pengaturannya, baik secara konsep kepemilikan maupun aturan hukumnya.

Konsep kepemilikan tanah menurut hukum Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria sebagai hukum produk nasional, merupakan hukum terpenting mengenai tanah, dengan berlakunya tidak ada lagi dualisme hukum tanah dan hukum agraria peninggalan Belanda (*Agrarische Wet 1870*) tidak berlaku.

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 2 ayat (1) merupakan turunan dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bumi, air, ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Konsepsi hukum tanah nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah milik Bangsa Indonesia, artinya negara hanya sebagai 'penguasa' bukan 'pemilik' yang berkewenangan mengatur penyediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah, mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum antara subjek hukum dengan tanah.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang oleh Undang-Undang diberikan sebagian kewenangan yaitu dalam hal legalisasi kepemilikan atas tanah maupun peralihannya melalui Akta-aktanya sebelum diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional.

Notaris merupakan pejabat umum yang idealnya mempunyai tugas dan kewajiban untuk memberikan pelayanan dan konsultasi hukum kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan hukum, yang diwujudkan dalam bentuk akta autentik atau kewenangan lain sebagaimana yang diamanahkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Notaris adalah jabatan kepercayaan sehingga oleh masyarakat seorang Notaris dituntut profesional. Kriteria Notaris yang profesional adalah yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, tanda tangannya serta segelnya (capnya) dapat memberi jaminan, bukti kuat, dianggap seorang ahli keilmuan dibidang hukum yang tidak memihak dan sebagai penasehat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang dapat menyimpan rahasia, membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya dan menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Profesi Notaris merupakan salah satu profesi yang mulia (*nobile officium*). Akta yang dibuat Notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta yang dibuat Notaris dapat berakibat fatal yaitu tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban, oleh karena itu Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya

harus mematuhi berbagai ketentuan yang tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.¹

Kewenangan Notaris yang utama adalah membuat Akta Autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta.² Notaris berwenang pula:³

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 46.

² Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 1.

³ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: Refika Aditama, 2015), hlm. 2.

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti yang otentik mengenai keadaan ataupun peristiwa atau perbuatan hukum.⁴

Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 38 ayat (3) huruf c menegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap Notaris. Dengan demikian, isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, melainkan Notaris hanya meringkainya dalam bentuk akta Notaris sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris.⁵

Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta Kuasa Menjual dalam tanah adalah salah satu produk Notaris yang isinya merupakan kehendak para pihak sebagai perjanjian awal untuk mengalihkan suatu hak kepemilikan terhadap benda bergerak maupun tidak bergerak dan banyak dipraktekkan di dalam dunia kenotariatan.

Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta kuasa Menjual adalah salah satu istilah pada proses transaksi jual beli dalam hal ini tanah atau benda tidak bergerak. Kedua istilah tersebut memiliki kesamaan yaitu adalah suatu perjanjian, akan tetapi memiliki akibat hukum yang berbeda. Dalam kaitannya dengan Akta Autentik tersebut, Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki

⁴ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 6.

⁵ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 30.

kekuatan pembuktian yang sempurna, “Suatu Akta Autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris - ahli waris atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”.

Kasus yang terjadi dalam Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn dan yang telah mendapat putusan ditingkat Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Nomor 61/PDT/2020/PT YYK, yang saat penelitian ini dibuat, perkaranya sedang berproses Kasasi di Mahkamah Agung yang belum berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) adalah contoh dalam praktek kenotariatan yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta Kuasa Menjual yang telah dibuat dan membawa seorang Notaris yang membuatnya ke dalam proses persidangan di pengadilan. Hal tersebut berawal karena penggugat selaku pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang merasa telah membelinya tidak dapat menguasai objek tersebut karena pihak tergugat masih bertahan di atas objek tanah dan bangunan tersebut, karena tergugat mendalilkan bahwa seluruh proses jual beli atas objek tanah dan bangunan yang menjadi sengketa mengandung cacat hukum dalam proses pembuatannya, yaitu tergugat yang merasa tidak dilibatkan dan bahkan tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan antara penggugat dan mantan suami tergugat terhadap objek sengketa yang sebagian masih menjadi haknya karena objek sengketa tersebut masih dalam status harta bersama yang belum dibagi. Hal lain yang juga dipermasalahkan menurut tergugat adalah jangka waktu berakhirnya pemberian kuasa, karena dalam perkara ini tergugat mendalilkan bahwa selain proses pembuatan aktanya dianggap cacat hukum, jangka waktu pemberian kuasa oleh

tergugat dianggap telah berakhir karena si pemberi kuasa yakni mantan suami tergugat telah meninggal dunia sedangkan dalam akta kuasa menjual tidak terdapat klausula yang secara tegas menyatakan mengesampingkan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga pasal tersebut oleh kuasa hukum tergugat dianggap berlaku dalam Akta Kuasa Menjual tersebut dan segala akibat dari proses peralihan yang menggunakan Akta Kuasa Menjual ini dianggap tidak sah karena sudah tidak berlaku/gugur. Berdasarkan hal-hal tersebut, dengan tidak mengurangi rasa hormat dan mendahului proses peradilan yang sedang berjalan, penulis tidak akan menyinggung pokok perkara ataupun menganalisis putusan Hakim, akan tetapi jika diperlukan pertimbangan hakim akan lebih baik sebagai penyempurna. Lebih khusus penulis melakukan penelitian berkaitan dengan proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual beli oleh Notaris yang penulis berasumsi/hipotesis mengesampingkan prinsip kehati-hatian sehingga menimbulkan gugatan.

Penulisan penelitian ini untuk mendorong pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan baik oleh para Notaris dan mengurangi faktor penyebab timbulnya sengketa hukum dikemudian hari, sehingga Kepastian Hukum dapat dirasa manfaatnya bagi para pihak maupun Notaris itu sendiri. Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengangkat topik dalam penulisan tesis ini dengan judul “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah”.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana seorang Notaris menerapkan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah?
2. Apa akibat hukum yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris apabila terhadap pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah mengesampingkan prinsip kehati-hatian?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana seorang Notaris mengupayakan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta autentik khususnya Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum jika seorang Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta autentik khususnya Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran baik secara kepustakaan, media cetak, internet maupun sejauh yang diketahui oleh penulis, penelitian mengenai Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah pernah dilakukan, penulis menemukan 3 (tiga) penelitian terdahulu yang telah dipublikasi yang mungkin isi penelitiannya

memiliki kesamaan. Apabila ada kesamaan terhadap isi penelitian, maka penelitian ini sebagai penyempurna penelitian-penelitian terdahulu untuk menambah khasanah keilmuan dibidang ilmu hukum. Penelitian yang berkaitan dengan penulisan ini diantaranya adalah :

1. Fikri Ariesta Rahman, (2018) dengan Judul : “Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap”, dengan mengangkat Permasalahan sebagai berikut :
 - a. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian Notaris dalam mengenal para penghadap ?
 - b. Apa akibat hukum Akta Autentik dan Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengenal para penghadap ?
2. Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, (2018) dengan Judul : “Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik”, dengan mengangkat Permasalahan sebagai berikut :
 - a. Bagaimana bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian Notaris dalam proses pembuatan akta autentik?
 - b. Bagaimana akibat hukum terhadap akta Notaris yang dibuat berdasarkan surat palsu dan keterangan palsu?
3. Indri Srimenganti, (2011) dengan Judul: “Peran Notaris dalam Menerapkan Asas Keseimbangan serta Prinsip Kehati-Hatian pada Pembuatan Akta Perjanjian Kredit”, dengan mengangkat Permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana peran Notaris dalam menerapkan asas keseimbangan pada pembuatan Akta Perjanjian Kredit?
- b. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian yang perlu dilakukan terhadap permasalahan hukum dalam praktek berkenaan dengan Perjanjian Kredit Perbankan?

Ketiga penelitian di atas secara garis besar menerangkan bagaimana dalam pembuatan suatu akta oleh pejabat yang berwenang menjadi turun derajatnya menjadi akta di bawah tangan apabila dalam pembuatan akta tersebut tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Perbedaan penelitian yang akan penulis teliti dengan penelitian sebelumnya adalah pada latar belakang permasalahan seorang Notaris dapat terjatuh ke dalam persoalan hukum karena pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dianggap mengesampingkan prinsip kehati-hatian.

E. Telaah Pustaka atau Kerangka Teori

1. Notaris

Notaris yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van Notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya.

Secara yuridis, pengertian Notaris tercantum dalam peraturan perundang-undangan berikut ini:⁶

- a. *Staatsblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*) di dalam pasal 1 *Staatsblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*) telah dirumuskan pengertian Notaris, Pasal 1 berbunyi:

“Para Notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-Akta Autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk itu diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse akta, salinan dan kutipannya, semuanya itu sejauh pembuatan akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat atau orang lain”. Ada

dua hal yang tercantum dalam pasal ini, yaitu :

- 1) Kedudukan Notaris, dan;
- 2) Kewenangannya.

Kedudukan Notaris dalam Pasal 1 *Staatsblad* 1860 nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in indonesie*), yaitu sebagai Pejabat Umum. Pejabat Umum,

⁶ Salim H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 14.

yaitu orang yang memegang jabatan untuk mengurus kepentingan orang banyak. Kewenangan Notaris dalam ketentuan ini, yaitu untuk:

- a) Membuat akta autentik, maupun;
 - b) Akta-akta yang dikehendaki oleh orang-orang berkepentingan.
- b. Pengertian Notaris tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu:

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

2. Akta Notaris

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1870 dan HIR Pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat, lebih lanjut akta Notaris merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868 dan HIR Pasal 165, suatu Akta Autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, sehingga akta Notaris adalah tulisan atau surat pembuktian yang utama, dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang kuat.⁷

⁷ Agus Pandoman, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi, 2017), hlm.9.

Akta Notaris menurut Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris adalah suatu 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, yaitu terdapat pada Bab VII, terdiri dari beberapa bagian yaitu Bagian Pertama adalah bentuk dan sifat Akta mulai dari pasal 38 hingga pasal 53, selanjutnya Bagian Kedua adalah Grosse Akta, Salinan Akta, dan Kutipan Akta yang dimulai dari pasal 54 hingga pasal 57, dan yang terakhir adalah Bagian Ketiga yaitu Pembuatan, Penyimpanan, dan Penyerahan Protokol Notaris yang dimulai dari pasal 58 hingga pasal 65A.

3. Perjanjian Perikatan Jual beli

Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah kesepakatan jual beli para pihak yang dibuat dihadapan Notaris yang dengan perjanjian ini kepemilikan hak atas tanah belum beralih sebagaimana akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kesepakatan Jual beli yang dibuat dihadapan Notaris atau yang biasa disebut Perjanjian Pengikatan Jual beli bukanlah perjanjian jual beli dalam arti yang sebenarnya, melainkan hanyalah suatu perjanjian kesepakatan untuk melakukan jual beli yang hanya meletakkan hak dan kewajiban antara calon penjual dan calon pembeli (*konsensuil obligatoir*). Perjanjian Pengikatan Jual beli juga dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan (*levering*) hak atas tanah, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁸

⁸ Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm. 97.

Notaris dalam berpraktek mengenal dua istilah Perjanjian Pengikatan Jual beli yaitu Perjanjian Pengikatan Jual beli lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual beli belum lunas yang masing-masing memiliki konsekuensi berbeda. Dengan sifat *obligatoir* dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli lunas yang belum mengalihkan hak kepemilikan atas tanah, tentu akan dibutuhkan suatu perlindungan bagi pembeli yang telah membayar lunas harga tanahnya, oleh sebab itu, umumnya Notaris akan melakukan tindakan awal pengamanan / perlindungan kepada pembeli yaitu dengan membuat kuasa mutlak yaitu kuasa menjual yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*).

Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual beli oleh para pihak sebagai syarat yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian Pengikatan Jual beli merupakan Perjanjian untuk pengikatan dalam transaksi jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual beli merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang dibuat secara di bawah tangan ataupun secara autentik. Perjanjian Pengikatan Jual beli mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli dan bagaimana mekanisme pembayaran oleh pembeli kepada penjual. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukan proses pembuatan Akta Jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual beli merupakan ikatan awal untuk dapat dilakukan transaksi jual beli yang bersifat autentik.

4. Akta Kuasa Menjual

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa akta kuasa menjual adalah kuasa mutlak yaitu kuasa menjual yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*), yang merupakan salah satu bentuk penemuan hukum oleh Notaris sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum, yaitu tindakan awal pengamanan / perlindungan kepada pembeli yang telah membayar lunas atas sebuah objek tanah.

5. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan yang wajib dipatuhi Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya yang berhubungan dengan segala tindakannya dalam pembuatan Akta Autentik. Kepastian hukum menjadikan Akta Autentik yang telah dibuat harus memberikan tafsir bahwa masing-masing pihak terpenuhi hak dan kewajibannya sehingga tidak menimbulkan sengketa hukum diantara keduanya.

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam Negara hukum. Menurut Gustav Radbruch hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada hal-hal berikut:

- a. Kepastian Hukum.
- b. Keadilan.
- c. Daya guna atau kemanfaatan.⁹

⁹ O. Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, (Salatiga: Griya Media, 2011), hlm. 33.

Kepastian hukum memberi hak dan kewajiban apapun yang dikehendaki oleh para pihak sebagaimana yang tertuang di dalam akta yang dibuatnya. Pemberian kuasa secara tepat dan tidak multi tafsir serta kewajiban yang dibebankan oleh para pihak. Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.¹⁰

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat itu juga, yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf serta tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).¹¹

Semua hal tersebut dilakukan oleh Notaris untuk mengupayakan setiap akta/produk Notaris mampu memberikan kepastian hukum terhadap para pihak. Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris dikatakan bahwa

¹⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2013), hlm. 53.

¹¹ *Ibid*, hlm. 72-73.

dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum sehingga akta yang dibuatnya harus memberikan kepastian hukum.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatan wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan alat bukti oleh para pihak.

6. Asas Kehati-Hatian

Permasalahan hukum dalam praktek kenotariatan disebabkan karena kurang kehati-hatian Notaris dalam membuat akta autentik terhadap data para pihak baik berkaitan dengan syarat subjektif maupun syarat objektif sebagai landasan untuk membuat akta autentik sehingga menyebabkan sering terjadinya tindakan kejahatan seperti dokumen atau keterangan yang tidak sesuai yang sering ditemukan dalam praktek Notaris oleh para pihak dalam pembuatan akta autentik.

Notaris dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar Notaris sebelum mengambil keputusan,

meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²

Meneliti dengan saksama semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap, wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan dalam pembuatan akta.

Notaris yang tidak mengupayakan pemenuhan bukti secara formal maupun secara materil sebagai dasar pembuatan akta, maka Notaris dikatakan telah bertindak secara tidak hati-hati. Pemenuhan asas kehati-hatian ini merupakan aplikasi seorang Notaris untuk memenuhi perintah yang tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan “dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak saksama”. Saksama yang terkandung dalam pasal tersebut, memiliki arti teliti, cermat dan hati-hati.

Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa Notaris dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan para pihak yang mempercayakan kepentingannya padanya, karena jabatan Notaris adalah jabatan kepercayaan sehingga harus dapat memberikan rasa aman kepada para pihak.

Notaris adalah jabatan kepercayaan, di mana masyarakat (pengguna jasa) mempercayai Notaris dengan menggunakan jasa hukumnya dan negara memberikan kewenangan terbatas di bidang hukum privat kepada Notaris.

¹² M.Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm. 38-39.

Keberadaan Notaris pada hakekatnya adalah hasil kekuatan dari seleksi alam, Dalam hal Notaris dalam menjalankan jabatannya atau dalam perilakunya sehari-hari senantiasa harus didasarkan pada nilai, moral dan etika Notaris, dan jika Notaris tidak berperilaku baik, maka keberadaan Notaris akan terseleksi secara alami atau tidak dipercayai oleh masyarakat atau akan dihapus kewenangannya yang sebagian atau seluruhnya oleh negara.¹³

Tujuan penerapan prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar Notaris selalu dalam rambu-rambu yang benar. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian ini, diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap Notaris tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu menggunakan jasa Notaris. Sesuatu perbuatan harus diambil dan disusun dengan pertimbangan cermat.

Upaya pelaksanaan asas kehati-hatian wajib dilakukan dalam pembuatan akta dengan cara sebagai berikut:

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris;
- b. Menanyakan, mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut dengan wawancara/tanya-jawab;
- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak.;
- d. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak;

¹³<https://ikanotariatui.com/kode-etik-notaris/#:~:text=Notaris%20adalah%20jabatan%20kepercayaan%2C%20di,yang%20ditentukan%20oleh%20Undang%2DUndang>, Akses 13 Desember 2020.

- e. Memenuhi segala teknik administrasi pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta;
- f. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.¹⁴

7. Asas Pertanggung Jawaban

Asas pertanggung jawaban menjelaskan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum. Bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang dilakukan itu mengandung unsur pelanggaran. Hans Kelsen membagi pertanggungjawaban menjadi 4 (empat) macam yaitu:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu pertanggungjawaban yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

¹⁴ Ida Bagus Paramaningrat, I wayan Parsa, I Gusti Ketut Ariawan, Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 2017-2018, hlm 67.

- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Asas tanggung jawab dalam hal ini jika dikaitkan dengan tanggung jawab Notaris dalam hal pembuatan akta berdasarkan dokumen-dokumen tidak benar yang diberikan oleh pihak yang menghadap dalam hal ini pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli merupakan tindak pidana dimana di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak mengatur secara detail mengenai seperti apa pertanggungjawaban pidana yang dapat diberikan kepada Notaris, karena akta yang telah dibuatnya berdasarkan data dan informasi yang belakangan diketahui ternyata tidak benar sehingga timbul kekosongan norma hukum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang berkaitan dengan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan surat atau akta berdasarkan data dan informasi yang diberikan tidak benar oleh para pihak dan Notaris memiliki keterbatasan dalam memenuhi kebenaran secara materiil.

8. Aspek Hukum Perjanjian dalam Hukum Islam

Sejarah hukum Indonesia berkaitan dengan dengan Hukum Islam, secara etimologis perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'* atau Akad. Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan

dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁵

Perjanjian dapat dibedakan antara perjanjian konsensual (*consensual contract*) dan kontrak riil (*real contract*), berdasarkan cara pembentukan kontrak atau perjanjian. Perjanjian konsensual pada kontrak yang di bentuk semata-mata berdasarkan konsensus (kata sepakat) para pihak. Di dalam tipe kontrak, kontrak telah ada sejak adanya kata sepakat (*consensus*) para pihak. Perjanjian konsensual ini di dalam hukum kontrak Islam dikenal dengan istilah ‘*aqdun ridai*’.¹⁶

Al-Qur’an mengatur dua istilah yang berkaitan dengan perjanjian¹⁷, yaitu akad (*al-aqadu*) dan ahd (*al-ahdu*), Al-Qur’an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian (Surah Al Maidah ayat 1), sedangkan kata kedua dalam Al Qur’an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian (Surah An Nahl ayat 9 dan Al-Isra’ ayat 34). Istilah Akad dapat disamakan dengan istilah perikatan, sedangkan kata *al-ahdu* dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu dan tidak ada hubungan dengan keinginan pihak lain.

Kaum Muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati, kecuali syarat yang mengharamkan suatu yang halal atau menghalalkan suatu yang haram. Jadi seorang Muslim terikat dengan

¹⁵ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm 1.

¹⁶ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jualbeli*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm. 21.

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman (*et al*), *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm 247.

peraturan dan perjanjian yang telah disepakati bersama, sebagaimana yang disebutkan dalam hadist:

المُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ وَالصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ

“Muslim itu terikat dengan persyaratan (yang dibuat oleh) mereka. Mengadakan perjanjian adalah diperbolehkan sesama Muslim.” (HR Hakim).

Maka seorang Muslim yang sengaja melanggar perjanjiannya dengan terang-terangan, ia telah berbuat aniaya dan pelanggaran.¹⁸

Seperti asas di negara Indonesia yang ambil dari peninggalan hukum Belanda yaitu asas “*pacta sunt servanda*” yang mengandung arti perjanjian menjadi undang-undang oleh para pihak yang membuatnya.

Perjanjian yang dibuat secara sah menurut Hukum Islam mempunyai dua macam konsekuensi yuridis yaitu:¹⁹

- a. bahwa perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak dengan sukarela dan dengan iktikad baik. Dalam hal perjanjian tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak atau terjadi wanprestasi, maka para pihak yang merasa haknya dirugikan untuk menuntut ganti kerugian dan atau mengajukan gugatan di pengadilan.
- b. Bahwa pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuatnya, maka ia akan mendapat hukuman dan balasan dari Allah baik di dunia maupun di akhirat kelak, hal ini menunjukkan bahwa

¹⁸ <https://umma.id/post/muslim-itu-terikat-dengan-peraturan-dan-perjanjian-yang-telah-disepakati-bersama-2243908?lang=id>, Akses 14 Desember 2020.

¹⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*, (Yogyakarta: UGM Press, 2018), hlm 31.

perjanjian yang dibuat oleh seorang muslim mempunyai implikasi baik di dunia maupun di akhirat.

F. Metode Penelitian

Dalam peneliti ini penulis menggunakan beberapa perangkat penelitian guna memperoleh hasil yang maksimal, antara lain sebagai berikut:

Jenis Penelitian

Penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) yang bersifat Normatif yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui putusan pengadilan, bahan-bahan kepustakaan, penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sejarah hukum dan perbandingan hukum.

Objek dan Subjek Penelitian

1. Objek dalam penyusunan suatu karya ilmiah adalah sesuatu yang memberikan data atau informasi dalam penelitian. Dalam hal ini yang menjadi objek penyusun dalam melakukan penelitian adalah Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah.
2. Subjek penelitian:
 - 1) Hakim di Pengadilan Tinggi Yogyakarta untuk menambah khasanah keilmuan serta melihat dari sisi pertimbangan Hakim pada Putusan Pengadilan yang telah diputusan di Pengadilan Tinggi berkaitan dengan kasus yang diangkat dalam penelitian.
 - 2) Notaris di Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Kulon Progo.

1. Data Penelitian dan Bahan Hukum

- a. Penelitian Kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan tujuan memperoleh data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui :
 - 1) Bahan Hukum Primer, yaitu berhubungan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan Pengadilan.
 - 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil penelitian, artikel, buku-buku referensi, dan media informasi lainnya.
 - 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, berupa kamus umum, kamus hukum, jurnal.
- b. Penelitian Lapangan (*field research*) dilakukan guna mendapatkan data primer sebagai pendukung data kepustakaan.

2. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Teknik Pengumpulan Data dalam penelitian ini meliputi:

- a. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk melengkapi data yaitu dengan mengajukan beberapa pertanyaan yang relevan dengan penelitian yang dilakukan penulis dengan narasumber.
- b. Penelitian kepustakaan

Penelitian Kepustakaan dilakukan dengan cara memilah-milah data sekunder atau bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum, serta menyusun data hasil penelitian secara teratur sistematis dan logis. Dengan demikian mendapat prespektif, hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya sehingga mendapat informasi.

3. Pendekatan Penelitian

Metode Pendekatan yang digunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah Pendekatan Kasus, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.²⁰ Dalam hal ini pendekatan kasus digunakan untuk menganalisa Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah.

4. Analisis Penelitian

Data yang diperoleh dianalisis menggunakan Analisis Yuridis, yaitu kegiatan mencari dan memecahkan masalah dari komponen-komponen dalam permasalahan untuk dikaji mendalam kemudian menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum, norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahan, kegiatan analisis yuridis adalah mengumpulkan hukum dan hal

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm 134.

lain yang relevan untuk kemudian memperoleh kesimpulan sebagai jalan keluar atau jawaban atas permasalahan.²¹

G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Dalam tesis ini yang berjudul “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah”, agar memudahkan dalam memahami penelitian ini, maka peneliti menyusun sistematika penulisan dengan membagi dalam 4 (empat) bab yaitu:

BAB I

PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang pendahuluan yang akan menjelaskan latar belakang permasalahan yang akan dibahas, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, kerangka teori, dan sistematika yang akan diajukan dalam laporan penelitian tersebut.

BAB II

KERANGKA TEORI

Bab ini menjelaskan tentang Tinjauan umum mengenai Perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual beli, Akta Kuasa Menjual.

²¹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm 83.

BAB IV

PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta saran yang dapat dijadikan sebagai masukan demi terciptanya penyelesaian permasalahan.

DAFTAR PUSTAKA



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, AKTA KUASA MENJUAL

A. Tinjauan tentang Perjanjian

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Prof. Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau suatu peristiwa dimana dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²²

Pengertian Perjanjian dan Kontrak menurut Salim H.S adalah sama sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”²³

Perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo merupakan suatu hubungan hukum, yang dilakukan antara dua pihak yang lahir dari kesepakatan yang dicapai oleh para pihak mengenai sesuatu hal dan atas perbuatan tersebut akan menimbulkan suatu akibat hukum.²⁴

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian

²² P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm.285

²³ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 15

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm. 118.

lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih (para pihak) kepada satu orang atau lebih (para pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.²⁵

Perjanjian sebagai sumber perikatan menandakan bahwa ada unsur prestasi yang menjadi intinya, mengingat objek perjanjian itu sendiri adalah prestasi.²⁶ Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”. Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.²⁷

Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir

²⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 92.

²⁶ Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jualbeli*, (Bandung: Refika Aditama, 2016), hlm. 4.

²⁷ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, Cetakan Ketigapuluh Sembilan, 2008), hlm. 323.

dari perjanjian tersebut.²⁸

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa perjanjian dibuat dengan pengetahuan dan kehendak bersama dari para pihak dengan tujuan untuk menciptakan atau melahirkan kewajiban pada salah satu atau kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi beberapa persyaratan, ada empat syarat sah suatu perjanjian, yaitu:²⁹

a. Kata Sepakat

Kata sepakat disini adalah persesuaian kehendak antara para pihak mengenai hal-hal yang menjadi pokok perjanjian, apa yang dikehendaki pihak yang satu disetujui oleh pihak yang lain. Kata sepakat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak ada pengaturan yang lebih jelas dan tegas, hanya saja terdapat kata sepakat di dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:³⁰ “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Jadi menurut Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut jika dalam suatu perjanjian terdapat unsur-unsur paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*), berarti perjanjian tersebut tidak mempunyai unsur kata sepakat dan karena kata sepakat merupakan salah satu syarat untuk sahnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dengan tidak ada kata sepakat mengakibatkan tidak

²⁸ Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 24.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 339.

sahnya perjanjian itu.

b. Kecakapan membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap. Adanya kecakapan ini diperlukan mengingat bahwa, orang yang membuat suatu perjanjian itu nantinya akan terikat, oleh karena itu ia harus mampu untuk menginsafi benar-benar akan tanggung jawab atas perbuatannya itu dan ia harus sungguh-sungguh bebas atas harta kekayaannya.³¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur lebih lanjut mengenai siapa yang cakap bertindak. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya menyebutkan siapa yang tidak cakap untuk membuat perikatan adalah:

- 1) orang-orang yang belum dewasa;
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;
- 3) orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.³²

c. Sebab yang Halal

Menurut Subekti, mengartikan sebab atau causa itu adalah maksud dan tujuan dari perjanjian, jadi yang dititikberatkan adalah perbuatan dari para pihak tersebut, bukan motif yang mendorong para pihak membuat

³¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 18.

³² R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 341.

perjanjian itu. Pengertian sebab atau causa yang diartikan oleh Subekti, lebih sesuai dengan pengertian sebab atau klausa yang terdapat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terutama syarat keempat untuk suatu perjanjian yaitu sebab yang halal, dinyatakan di dalam undang-undang tidak peduli apa yang mendorong orang itu membuat perjanjian, tetapi yang diperhatikan hanyalah tindakan dari orang-orang tersebut. Sebab atau klausa yang halal adalah isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan hukum atau undang-undang.³³

d. Adanya objek tertentu

Objek yang tertentu disini adalah prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan prestasi itu adalah merupakan pokok perjanjian. Apa yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus jelas dan tegas. Menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.³⁴ Di samping itu menurut Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata benda atau barang- barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat dijadikan objek perjanjian, tetapi mengenai ketentuan-ketentuan tersebut ada pengecualiannya, yaitu suatu barang yang akan ada dikemudian hari

³³ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 23.

³⁴ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 341.

dalam bentuk warisan itu belum jatuh meluang. Selain itu barang yang baru akan ada dikemudian hari tidak boleh dijadikan objek hibah. Apabila hal ini terjadi maka berakibat perjanjian tersebut batal. Pengecualian-pengecualian tersebut terdapat dalam Pasal 1334 ayat (2) dan Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, masing-masing unsur tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:³⁵

- 1) Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif)
- 2) Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan *causa* dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari

³⁵ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 93.

perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.³⁶

Keempat syarat sahnya perjanjian itu ada dua diantaranya syarat syarat subjektif dan dua syarat objektif. Mengenai syarat subjektif adalah syarat yang berkenaan dengan para pihak yang mengadakan perjanjian, yaitu mengenai kecakapan bertindak dan kata sepakat. Apabila dalam perjanjian itu para pihak tidak ada kata sepakat atau kecakapan bertindak maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Salah satu pihak yang mengadakan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif tersebut dapat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan atau diputuskan.³⁷ Selanjutnya yang dimaksud dengan syarat objektif adalah syarat yang berkenaan dengan objek dari pada perjanjian itu, yaitu mengenai objek tertentu dan sebab yang halal. Perjanjian yang tidak mempunyai syarat objektif berakibat perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak perlu dimintakan pembatalan atau pemutusan. Seketika diketahui bahwa syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut otomatis batal demi hukum.³⁸

3. Wanprestasi

Apabila si berutang (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji, atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.³⁹ Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan)

³⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1999), hlm. 39.

³⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 61.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ R. Subekti, 1995, *Op. Cit.*, hlm. 45.

seorang debitor dapat berupa empat macam:⁴⁰

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitor sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitor yang lalai ada empat macam, yaitu⁴¹

- a. membayar kerugian yang diderita oleh kreditor atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
- b. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. peralihan risiko;
- d. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Sebagai akibat

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*

terjadinya wanprestasi maka debitor harus:⁴²

- a. mengganti kerugian,
- b. benda yang dijadikan objek dari perikatan sejak saat itu dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitor,
- c. jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditor dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Debitur harus bertanggung jawab tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditor menghadapi debitor yang wanprestasi itu. Kreditor dapat menuntut salah satu dari 5(lima) kemungkinan sebagai berikut:⁴³

- a. Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- c. Dapat menuntut pengganti kerugian.
- d. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian.
- e. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

4. Asas dalam Perjanjian

Asas dalam perjanjian merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuannya, yang dapat dikelompokan sebagai asas-asas yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian terdiri dari asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik secara subjektif dan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang terdiri dari asas "*pacta sunt*

⁴² Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 11.

⁴³ *Ibid*, hlm. 12.

servanda” dan asas iktikad baik secara objektif. Berikut penjelasan masing-masing asas tersebut:

a. Asas Konsensualisme

Arti asas konsensualisme pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karena sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian dinyatakan sah dan telah terjadi dalam arti sudah mengikat pihak-pihak yaitu debitur dan kreditur, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sehingga timbul perikatan dan melahirkan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.⁴⁴

Asas konsensualisme dalam perjanjian dituangkan di dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu :⁴⁵

- 1) Perjanjian Formal, adalah perjanjian yang harus dengan bentuk tertentu. Contohnya : Perjanjian Perdamaian, Hibah, Perjanjian Kawin.
- 2) Perjanjian Riil, adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya harus dengan penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian.

⁴⁴ Mariam Darus Badruzaman, Op. Cit., hlm. 43.

⁴⁵ *Ibid.* hlm. 46.

Contohnya : Perjanjian penitipan barang, pinjam pakai, pinjam mengganti.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Maksud dari kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian apa saja, baik yang telah diatur oleh Undang-Undang maupun yang belum diatur oleh Undang-Undang. Kebebasan dalam hal ini adalah bebas dalam bentuk perjanjiannya maupun mengenai isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :⁴⁶

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional.

Asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan keterangan

⁴⁶ Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 15-16.

bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Perkataan “semua” dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat suatu perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Kebebasan dalam asas ini bukanlah bebas yang sebebas-bebasnya, karena Undang-Undang memberikan batasan-batasannya, yang terdapat dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila isi perjanjian bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan atau bertentangan dengan ketertiban umum.

Pembatasan bisa dengan Undang-Undang, bisa juga dengan intervensi pemerintah, dalam arti bahwa tidak semua individu bebas menentukan isi perjanjian, misalnya dengan adanya perjanjian yang bersifat baku atau standar. Ditambah individu dalam membuat perjanjian dibatasi dengan kecakapan. Apakah dia mempunyai kewenangan bertindak atau tidak.

c. Asas “*Pacta Sunt Servanda*”

Ketentuan Pasal 1338 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak juga mencerminkan asas *pacta*

sunt servanda. Asas ini mempunyai maksud bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan perjanjian merupakan Undang-Undang bagi pihak yang melakukan perjanjian. Para pihak yang terkait diharuskan menghormati perjanjian tersebut sebagaimana menghormati Undang-Undang. Seandainya para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan mempunyai akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.⁴⁷

Asas *pacta sunt servanda* ini berkaitan dengan asas pelaksanaan perjanjian. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak-pihak atau para pihak yang terkait dan yang membuat perjanjian. Asas ini mempunyai pengecualian, dalam hal ini, jika para pihak yang melakukan perjanjian itu tidak dalam keadaan seimbang kedudukannya, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian, tentunya melalui proses peradilan. Terhadap penipuan dan paksaan, Undang-Undang juga melindungi pihak yang membuat perjanjian karena ditipu atau dipaksa, yaitu memberikan kepada mereka hak untuk meminta pembatalan.⁴⁸

d. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ditetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud dari perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 21.

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 22

bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁴⁹ Pembatasan terhadap asas itikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas itkad baik ini diartikan dalam dua pengertian :⁵⁰

- 1) Asas itikad baik dalam pengertian subjektif, itikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan dari para pihak.
- 2) Asas itikad baik dalam pengertian objektif, yaitu itikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.

e. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, haruslah menghadirkan rasa saling percaya antar kedua pihak, bahwa satu sama lain akan menepati janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan itu tidak mungkin perjanjian dibuat oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang.⁵¹

f. Asas Persamaan di Depan Hukum

⁴⁹ *Ibid.*, hlm 30

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 375.

⁵¹ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hlm. 87.

Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan semua warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum. Asas ini juga dikenal dengan “*Equality Before The Law*” memiliki arti setiap warga Negara bersamaan kedudukannya di hadapan hukum dengan tidak ada pengecualian atau menempatkan para pihak di dalam derajat yang sama, tidak ada perbedaan, walaupun terdapat perbedaan suku, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain, masing-masing pihak memiliki kedudukan yang sama di depan hukum yang berlaku.

g. Asas Kepatutan

Asas kepatutan ini dituangkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut Mariam Darus Badruzaman, asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini, isi perjanjian dapat diukur dan ditentukan supaya tidak bertentangan dengan rasa keadilan dalam masyarakat.⁵² Maksud dari asas tersebut yaitu agar para pihak yang membuat perjanjian harus sesuai dengan Undang-Undang, kepatutan dan kebiasaan yang berlaku di masyarakat. Lahirnya suatu perjanjian melalui tiga tahap. Tahap-tahap itu adalah:⁵³

- 1) Tahap Pra Kontraktual, Pada tahap ini, para pihak harus mempunyai itkad baik subjektif, dimana para pihak melakukannya untuk kepentingan yang tidak akan merugikan pihak lawannya. Pada tahap ini juga mencerminkan adanya asas kebebasan

⁵² *Ibid.*, hlm.89.

⁵³ *Ibid.*, hlm. 91.

berkontrak, para pihak bebas dalam menentukan isi maupun bentuk perjanjian. Namun ketentuan hukum di Indonesia tidak ada dasar itikad baik yang diwajibkan salah satu pihak dalam kontrak untuk menjelaskan fakta material ketika akan mengadakan kontrak.⁵⁴

Iktikad baik pada tahap pra kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu.

2) Tahap Kontraktual, Pada tahap ini terjadilah kata sepakat, terjadinya kesepakatan dari para pihak berarti mencerminkan berlakunya asas konsensualisme. Dengan ini maka perjanjian tersebut mengikat pada para pihak, ini berarti para pihak bersedia mematuhi isi dari perjanjian itu, maka disini berlakulah asas *pacta sunt servanda*.

3) Tahap Pasca Kontrak Setelah ada perjanjian, yang berarti realisasi dari pelaksanaan dari perjanjian tersebut. Maka para pihak dengan itikad baik objektif menjalankan apa yang telah menjadi isi dari perjanjian tersebut.

B. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.⁵⁵

⁵⁴ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 254.

⁵⁵ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 366.

Berdasarkan pada rumusan yang diatur Pasal tersebut dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini berbentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁵⁶

Suatu hubungan hukum manakala ditengarai adanya benda dan harga, itulah perjanjian jual beli. Tanpa ada unsur keduanya benda dan harga maka hubungan hukum yang bersangkutan bukan merupakan perjanjian jual beli.⁵⁷ Perjanjian jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁵⁸

Jual beli adalah suatu persetujuan dimana satu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.⁵⁹ Jual beli adalah persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga.⁶⁰ Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan

⁵⁶ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jualbeli*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 7.

⁵⁷ Moch. Isnaeni, *Op. Cit.*, hlm. 27.

⁵⁸ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Op. Cit.*, hlm 7.

⁵⁹ R. Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1991), hlm. 17.

⁶⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 181.

debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.⁶¹

Ketentuan Undang-Undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian jual-beli. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁶²

Tujuan final dari perjanjian jual beli adalah untuk memindahkan hak milik benda. Keperluan untuk memindahkan hak milik benda dari tangan penjual kepada pembeli tak lain dilangsungkan dengan cara menyerahkan benda yang bersangkutan, hal ini dilakukan oleh penjual. Kewajiban penjual tersebut ditetapkan dalam Pasal 1474 BW yang menegaskan bahwa penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan benda dan menanggungnya.⁶³

Pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah :

1. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul dari para pihak⁶⁴

Jual beli bersifat obligator, hal ini berarti perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak. Meletakkan

⁶¹ R. Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 5.

⁶² Ratna Artha windari, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), hlm. 4.

⁶³ Moch. Isnaeni, *Op.Cit*, hlm. 86.

⁶⁴ <http://repository.unair.ac.id/34500/3/BAB%202.pdf>

kewajiban pada penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan meletakkan kewajiban pada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya..⁶⁵

Kewajiban penjual diatur pada pasal 1473 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya” Selanjutnya pada 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penjual memiliki kewajiban utama, yang berbunyi: “Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”.

Kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang dibeli. Pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga.⁶⁶ Pada pokoknya, kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian. Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga

⁶⁵ Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm 94.

⁶⁶ <http://eprints.umm.ac.id/46515/3/BAB%20II.pdf>

tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam Undang-Undang.⁶⁷

Objek yang dapat menjadi objek jual beli yaitu semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan berat, ukuran, dan timbangannya, sedangkan yang tidak diperkenankan untuk di perjual belikan adalah:⁶⁸

1. Benda atau barang orang lain
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh Undang-Undang seperti obat terlarang
3. Bertentangan dengan ketertiban dan kesusilaan.

C. Akta

Kata akta berasal dari Bahasa Belanda yaitu “*acte*” dan dalam Bahasa Inggris disebut “*act/deed*”.⁶⁹ Dalam Kamus Hukum dan Yurisprudensi karya H.M. Fauzan dan Baharuddin Siagian, akta berarti suatu tulisan yang ditandatangani yang diperuntukan membuktikan kebenaran apa yang tertera di dalamnya, dibuat oleh pejabat yang berwenang, mempunyai kekuatan hukum, suatu bukti secara tertulis, seperti suatu perbuatan, nota penjualan, atau surat (akta) kelahiran/ kematian.⁷⁰

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik

⁶⁷ R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 20.

⁶⁸ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 50.

⁶⁹ Victor. M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), hlm. 24.

⁷⁰ H.M. Fauzan dan Baharuddin Siagian, *Kamus Hukum dan Yurisprudensi*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 15.

dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan. Akta Autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukan dan dilihat dihadapannya.⁷¹

Akta adalah suatu tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau hubungan hukum (perikatan) dan ditandatangani oleh pembuatnya. Unsur yang penting untuk digolongkan dalam pengertian akta adalah kesengajaan untuk membuatnya sebagai bukti dan adanya tandatangan.⁷²

Keharusan adanya tandatangan dalam surat sebagai akta dimuat dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa: “akta yang dibuat oleh orang yang tidak berwenang membuatnya atau tidak cakap atau cacat bentuknya, maka tidak berlaku sebagai akta autentik, tetapi jika ditandatangani oleh para pihak maka tidak berlaku sebagai akta dibawah tangan.”

Penandatanganan adalah membubuhkan nama si penandatanganan, sehingga membubuhkan paraf (singkatan tanda tangan) dianggap belum cukup. Nama itu harus ditulis tangan oleh si penandatanganan sendiri atas kehendak sendiri.⁷³ Sidik jari (cap jempol atau cap jari) dipersamakan dengan tanda tangan pada suatu akta di bawah tangan yang dikuatkan dengan suatu keterangan yang diberi tanggal oleh seorang Notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh suatu Undang-Undang (Stb. 1867 No. 29 Pasal 1, 286 RBg) yang menyatakan bahwa mengenal orang yang

⁷¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm 108.

⁷² R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 79.

⁷³ Sudikno Mertokusumo, *Bungan Rampai Ilmu Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), hlm. 122.

membubuhkan sidik jari atau orang itu diperkenalkan kepadanya dan bahwa isi akta itu telah dibacakan dan dijelaskan kepadanya, kemudian sidik jari itu dibubuhkan pada akta di hadapan pejabat tersebut (Pasal 1874 BW). Pengesahan sidik jari disebut *Waarmedking*. Dengan tanda tangan asal dibubuhkan oleh yang berwenang atau diberi wewenang.⁷⁴

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Akta Autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.⁷⁵

Akta Autentik sebagai akta yang dibuat oleh Notaris secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat itu tujuannya adalah untuk pembuktian di kemudian hari jika terjadi sengketa.

Otentik tidaknya suatu akta (otentitas) tidaklah cukup apabila akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat (Notaris) saja, namun cara membuat Akta Autentik tersebut haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Menurut Pasal 165 HIR jo 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Akta Autentik merupakan bukti yang sempurna bagi ke dua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak karenanya.

Penjelasan umum Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan akta Notaris merupakan Akta Autentik yang memiliki kekuatan sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, dengan demikian apa yang dinyatakan dalam

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 123.

⁷⁵ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 475.

akta Notaris harus dapat diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya di hadapan persidangan pengadilan.

Akta Autentik secara dogmatis (menurut hukum positif) terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo Pasal 165 HIR, 285 Rbg) : Suatu Akta Autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang (*welke in de wettelijke vorm is verleden*) dan dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum (*door of ten overstaan van openbare ambtenaren*) yang berkuasa untuk itu (*daartoe bevoegd*) di tempat di mana akta dibuatnya.⁷⁶

Akta Autentik diklasifikasikan lagi menjadi akta *ambtelijk* dan akta partai. Akta *ambtelijk* yaitu pejabat menerangkan apa yang dilihat dan dilakukannya, sedang akta Partai yaitu pejabat menerangkan apa yang dilihat dan dilakukannya dan pihak-pihak yang berkepentingan mengakui keterangan dalam akta tersebut dengan membubuhkan tanda tangan mereka.⁷⁷ Alasan dari lahir dan terciptanya Akta Autentik yaitu:

1. Atas dasar permintaan atau dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan, agar perbuatan hukum mereka itu dinyatakan atau dituangkan dalam bentuk Akta Autentik dan atau;
2. Selain karena permintaan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan, juga karena Undang-Undang menentukan agar untuk perbuatan hukum tertentu, mutlak harus (dengan diancam kebatalan jika tidak) dibuat dalam bentuk Akta Autentik, misalnya Akta pendirian sebuah Perseroan Terbatas (Pasal 7 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas), Akta kuasa untuk

⁷⁶ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm.153.

⁷⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 120.

memasang hipotik (Pasal 1171 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Akta kuasa untuk mengangkat sumpah bagi salah satu pihak yang bersengketa di pengadilan, karena alasan penting hakim mengizinkan untuk itu (Pasal 1945 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁷⁸

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁷⁹ Pembuatan akta Notaris, diperlukan beberapa tahap sebagaimana diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu:

1. Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;
 - b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.
2. Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. judul Akta
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan Akta memuat:

⁷⁸ Wawan Setiawan, *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dan Otentik Menurut Hukum Positif Di Indonesia*, Media Notariat. No.: 34-35-36-37 Edisi April-Juli-Oktober 1995. Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 1995, hlm. 56 sebagaimana dikutip oleh Ashinta Sekar Bidari, *Kajian Hukum Pembatalan Suatu Akta Otentik Sebagai Legal Cover Para Pihak Terkait Dengan Syarat Sahnya Suatu Perjanjian*, <https://media.neliti.com/media/publications/163569-ID-none.pdf>

⁷⁹ *Ibid.*

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup Akta memuat:
- a. uraian tentang pembacaan Akta
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun demikian, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya di hadapan para pihak sehingga isi Akta Notaris menjadi jelas, serta memberikan akses informasi termasuk akses terhadap

peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.⁸⁰

Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta dapat berupa Akta Autentik atau Akta di bawah tangan. Kedua akta tersebut, merupakan alat bukti tertulis, akan tetapi terdapat perbedaan diantara keduanya, yaitu pada kekuatan pembuktiannya. Perbedaan kekuatan pembuktian antara surat bukan akta dengan kekuatan pembuktian akta itu, ditegaskan pula oleh Retnowulan Soetantio, yang menyatakan bahwa akta berbeda dengan surat biasa, sehelaik akta dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti. Belumlah tentu bahwa akta itu, pada suatu waktu akan dipergunakan sebagai bukti dipersidangan, akan tetapi suatu akta merupakan bukti bahwa suatu kejadian hukum telah dilakukan, dan akta adalah buktinya.⁸¹

D. Tinjauan mengenai Kuasa

Pemberian kuasa adalah suatu perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, di samping kesibukan sehari-hari sebagai anggota masyarakat yang demikian kompleks sering dilakukan dengan surat kuasa.⁸²

Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan pemberian kuasa

⁸⁰ Dedy Pramono, *Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Lex Jurnalica Volume 12 Nomor 3, Desember 2015, hlm. 249 <<https://media.neliti.com/media/publications/147736-ID-kekuatan-pembuktian-akta-yang-dibuat-ole.pdf>>

⁸¹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 1989), hlm. 249.

⁸² Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM Perdata*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2008), hlm. 1.

adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Kuasa merupakan suatu daya, suatu kekuatan atau suatu kewenangan. Menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan awal pembuka ketentuan, hanya menyebutkan mengenai “pemberian kuasa” dan yang dimaksud dengan pemberian kuasa dalam pasal ini adalah suatu persetujuan dimana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, melakukan suatu urusan untuk dan atas nama pemberi kuasa. Kata “persetujuan” menunjukkan pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian (*lastgeving*), dimana ketentuan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas hukum yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa. Kata “untuk dan atas nama” diartikan bahwa dalam perjanjian pemberian kuasa, selalu melahirkan perwakilan, yang menimbulkan suatu akibat dimana ketentuan *lastgeving* berlaku bagi pemberian kuasa yang melahirkan perwakilan (*volmacht*).⁸³

Terdapat dua pihak dalam perjanjian kuasa yang terdiri atas pemberi kuasa dan penerima kuasa yang diberi perintah atau mandat melakukan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pemberian kuasa dibagi menjadi kuasa umum dan kuasa khusus. Kuasa yang diberikan secara umum menurut Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum

⁸³ Pieter E Latumeten, “Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep “Volmacht Dan Lastgeving” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Tahun ke-47, Nomor 1, (Januari-Maret 2017), hlm. 3.

Perdata adalah Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan untuk memindah tangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang mencakup segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Misalnya melakukan tindakan pengurusan, penghunian atau pemeliharaan seperti membayar rekening listrik, telepon dan rekening air atau tindakan lain yang merupakan tindakan pengurusan (*beheer*) sementara terhadap sebuah rumah atau lebih yang terletak di kota tertentu atau jalan tertentu.

Surat kuasa khusus menurut Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah tindakan mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, oleh karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas perbuatan meletakkan atau membebaskan hak atas barang bergerak seperti hipotek atau hak tanggungan, yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik.⁸⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menyebutkan dengan jelas mengenai definisi dari kuasa, yang terdapat hanya pengertian mengenai pemberian kuasa.⁸⁵ Lembaga hukum kuasa disebut dengan pemberian kuasa, jika:

⁸⁴ *Ibid.*, hlm. 5

⁸⁵ Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia, 2009), hlm. 1.

1. Pemberi kuasa melimpahkan perwakilan atau mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa.
2. Penerima kuasa penuh, bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama pemberi kuasa.
3. Pemberi kuasa bertanggung jawab atas segala perbuatan kuasa sepanjang perbuatan yang dilakukan kuasa tidak melebihi wewenang yang diberikan pemberi kuasa.⁸⁶

Perjanjian pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian dengan siapa seseorang memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada orang lain yang menerimanya untuk melakukan suatu urusan dan untuk atas nama pihak yang memberikan kekuasaan atau kewenangan tersebut. Seseorang yang telah menerima kuasa tersebut akan melakukan suatu perbuatan hukum atas nama orang yang memberinya kuasa, yang berarti apa yang dilakukan pihak penerima kuasa merupakan tanggungan dari pihak pemberi kuasa, serta mengenai hak dan kewajiban yang timbul dikemudian hari atas segala yang dilakukan pihak penerima kuasa, merupakan hak dan kewajiban pihak pemberi kuasa, atau apabila yang dilakukannya membuat atau menutup suatu perjanjian maka pemberi kuasalah yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut.⁸⁷ Bentuk kuasa ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu pemberian kuasa secara lisan dan pemberian kuasa secara tertulis. Mengenai perbedaan antara keduanya tersebut dapat dilihat dari

⁸⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 2.

⁸⁷ Richards Eddy, *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010), hlm. 33.

komparasi dalam suatu kontrak.⁸⁸ Berikut penjelasan secara singkat mengenai kuasa lisan dan kuasa tertulis:

1. Kuasa lisan

Kuasa lisan merupakan kuasa yang diberikan secara lisan dan tidak dapat digunakan untuk perbuatan yang berkaitan dengan perbuatan-perbuatan hukum untuk mengalihkan hak, seperti membeli sepeda motor atau membeli rumah. Dalam hal penggunaan kuasa lisan dalam berperkara dipengadilan, maka pihak pemberi kuasa memberikan kuasa lisan tersebut kepada pihak penerima kuasa yang kemudian pihak penerima kuasa akan menghadap ke pengadilan yang kemudian kuasa yang diterimanya tersebut akan disalin secara tertulis oleh pegawai pengadilan dan untuk selanjutnya ditandatangani oleh pihak pemberi kuasa.

2. Kuasa tertulis

Kuasa tertulis merupakan suatu kuasa yang diberikan, untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu dan mengenai pemberian kuasa diberikan atau dilakukan dengan mengikuti peraturan perundang-undangan. Kuasa tertulis digunakan untuk melakukan suatu perbuatan hukum seperti, pemberian kuasa untuk mewakili seseorang dalam rangka mendaftarkan permohonan balik nama sertifikat hak atas tanah dan lain sebagainya. Menurut jenisnya kuasa dibagi menjadi dua, yaitu:⁸⁹

3. Kuasa di bawah tangan

⁸⁸ Wicaksono, *Op. Cit.*, hlm. 17.

⁸⁹ *Ibid*, hlm. 19.

Kuasa di bawah tangan merupakan suatu kuasa yang dibuat dalam bentuk tertulis yang dibuat sendiri oleh para pihak atau dengan kata lain, tidak dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Surat kuasa dibawah tangan ini memiliki kekuatan pembuktian yang tidak sekuat surat kuasa yang dibuat dihadapan Notaris, karena kuasa di bawah tangan hanya dianggap sebagai suatu penuturan yang dituturkan oleh para pihak dan apa yang dituturkan tersebut hanya berhubungan dengan isi pokok mengenai hal apa yang diperjanjikan.

4. Akta Kuasa atau Kuasa Notariil

Akta Kuasa atau Kuasa Notariil merupakan kuasa yang dibuat dalam bentuk tertulis. Akta Kuasa biasa disebut dengan Kuasa Notariil yang merupakan akta yang dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris (*partij* akta) memuat uraian memberikan kewenangan kepada pihak lain untuk mewakilinya atas hal tertentu secara tegas sesuai apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada Notaris.

Sifat pemberian kuasa berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tercantum dalam Bab XVI tentang Pemberian kuasa yaitu Pasal 1792 sampai Pasal 1819 ada dua macam, yaitu kuasa umum dan kuasa khusus.⁹⁰

1. Kuasa Umum

Kuasa umum merupakan kuasa yang diberikan untuk melakukan tindakan-tindakan yang bersifat umum, hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Kuasa umum ini diatur dalam Pasal 1795 Kitab

⁹⁰ *Ibid*, hlm. 21.

Undang-Undang Hukum Perdata. Mengenai penggunaan kuasa umum di depan pengadilan, dari segi hukum kuasa ini tidak dapat digunakan. Hal ini dikarenakan dalam ketentuan Pasal 123 HIR telah disebutkan bahwa untuk dapat mewakili di depan pengadilan sebagai seorang penerima kuasa harus mendapatkan kuasa yang bersifat khusus dan dinyatakan secara tegas mengenai apa yang dikuasakan kepadanya.

2. Kuasa Khusus

Kuasa khusus merupakan suatu kuasa yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang disebutkan secara tegas dan khusus, seperti untuk mengalihkan barang, meletakkan hak tanggungan atas barang, serta untuk melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Kuasa khusus ini diatur juga di dalam Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dan untuk penggunaan kuasa khusus di depan pengadilan harus disempurnakan atau disesuaikan dengan syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 123 HIR agar menjadi kuasa khusus yang sah dan dapat digunakan di depan pengadilan.

Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan, yaitu baik yang dibuat oleh Notaris maupun yang dibawah tangan. Hal tersebut sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun lisan. Dapat disimpulkan bahwa dari pasal tersebut mengenai

pemberian kuasa itu bebas dari suatu bentuk atau formalitas tertentu. Dengan kata lain, pemberian kuasa merupakan perjanjian konsensual yang artinya sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya sepakat antara pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa.⁹¹

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah tertanggal 6 Maret 1982, terdapat surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat, yaitu kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.⁹²

Prinsipnya penggunaan kuasa mutlak dilarang untuk digunakan dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak (akta jual beli dan lain-lain), namun ada juga kuasa mutlak yang diperbolehkan dalam arti tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maupun Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982. Tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian

⁹¹ Steviyanti Veronica Mongdong, “Eksistensi Surat Kuasa Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari KITAB UNDANG-UNDANG HUKUMPerdata”, Lex Privatum, Volume V, Nomor 5 (Juli 2017), hlm. 108.

⁹² Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah tertanggal 6 Maret 1982, Diktum Kedua sebagaimana dikutip oleh Ema Emelia, Tinjauan Yuridis Kuasa Mutlak dalam pembuatan akta Notaris menurut Perundang-Undang di Indonesia, <http://download.garuda.ristekdikti.go.id/article.php?article=1421942&val=4097&title=TINJAUAN%20YURIDIS%20KUASA%20MUTLAK%20DALAM%20PEMBUATAN%20AKTA%20NOTARIS%20MENURUT%20PERUNDANG-UNDANGAN%20DI%20INDONESIA>

yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integreerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.⁹³

E. Perjanjian dalam perspektif Islam

Pengertian akad secara khusus adalah perikatan yang ditetapkan dengan *Ijab-Qobul* berdasarkan ketentuan *syara'* yang berdampak pada objeknya.⁹⁴ Dalam hukum Islam akad harus mencerminkan keadilan yang memberikan perlindungan kepada para pihak yang membuat perjanjian. Dalam perjanjian tersebut hak dan kewajiban para pihak benar-benar mencerminkan suatu prinsip keadilan dan keseimbangan yang hakiki dalam memuat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian tersebut.⁹⁵

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan *Ijab* dan *Qabul* yang berakibat timbulnya akibat hukum. *Ijab* adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan *Qabul* adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama

⁹³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, Cetakan Kedua, 2008), hlm.6.

⁹⁴ Rahmad Syafi'i, *Hukum Akad Dalam Islam*, (Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010), hlm. 9.

⁹⁵ Otje Salman, *Teori Hukum (Suatu Pencarian/Penelahan)*, (Jakarta: Prenada Media, 2007), hlm. 19.

lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam *Ijab dan Qabul*.⁹⁶

Akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan *Ijab* yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan *Qabul* yang menyatakan kehendak pihak lain. Konsepsi akad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli-ahli hukum Islam modern. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum atau maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh pihak melalui pembuatan akad.⁹⁷

Pandangan hukum Islam terhadap akad (perjanjian) berbeda dengan pandangan hukum positif yang sekular. Tanpa memperhatikan nilai-nilai agama, suatu akad dipandang sah menurut hukum positif bila terjadi atas dasar sukarela antara pihak-pihak yang bersangkutan, meskipun harus dalam batas kepatutan. Berbeda dengan hukum Islam yang masih menekankan nilai-nilai agama. Maka, kemerdekaan orang dalam membuat akad dan syarat-syarat tidak dapat menyimpang dari ketentuan-ketentuan ajaran agama, meskipun pihak-pihak bersangkutan telah menyatakan sukarela.⁹⁸

Hukum Islam pada dasarnya memberikan kebebasan orang membuat perjanjian sesuai dengan keinginannya, tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama, untuk menjaga jangan sampai terjadi penganiayaan antara

⁹⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2003), hlm. 102.

⁹⁷ *Ibid.*, hlm.104.

⁹⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 46-47.

sesama manusia melalui akad (perjanjian) dan syarat-syarat yang dibuatnya.⁹⁹ Setiap pembentuk akad atau akad syarat yang ditentukan syara' yang wajib disempurnakan. Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad yaitu:¹⁰⁰

1. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan (*mahjur*) karena boros atau lainnya.
2. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
3. Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan aqid yang memiliki barang
4. Akad tidak dilarang oleh syara'.
5. Akad dapat memberikan faedah.
6. Ijab tersebut berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul.
7. Ijab dan qabul bersambung jika berpisah sebelum adanya qabul maka batal.

⁹⁹ Abdul Djamili, *Hukum Islam (Prinsip Hukum Islam I, Hukum Islam II)*, (Bandung: Mandar Maju, 1992), hlm. 140-142.

¹⁰⁰ Hendi Suhendi, *Op. Cit.* hlm. 44.

BAB III

PEMBAHASAN PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN

PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL

A. Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris.

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang disampaikan para pihak kepada Notaris. Namun demikian, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya di hadapan para pihak sehingga isi Akta Notaris menjadi jelas. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.¹⁰¹ Pembuatan akta Notaris, diperlukan beberapa tahap sebagaimana diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu:

1. Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;
 - b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.

¹⁰¹ Dedy Pramono, *Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Lex Jurnalica Volume 12 Nomor 3, Desember 2015, hlm. 249 <<https://media.neliti.com/media/publications/147736-ID-kekuatan-pembuktian-akta-yang-dibuat-ole.pdf>>

2. Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. judul Akta
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan Akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup Akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan Akta
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya terutama dalam proses pembuatan akta autentik sangat penting untuk dilaksanakan, mengingat seringkali terjadi permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dapat menjerumuskan Notaris terlibat dalam permasalahan hukum.

Bentuk prinsip kehati-hatian (*prudentiality principle*) yang seharusnya dilakukan Notaris dalam proses pembuatan akta yaitu, melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, memverifikasi secara cermat data subjek dan objek penghadap, memberi tenggang waktu dalam pengerjaan akta, bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, memenuhi segala teknik syarat pembuatan akta dan melaporkan apabila terjadi indikasi pencucian uang (*money laundering*) dalam transaksi di Notaris, bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian seperti ini sudah seharusnya wajib dilaksanakan Notaris agar nantinya Notaris dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya dikemudian hari.¹⁰²

Notaris harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian sebelum membuat akta perjanjian. Syarat sahnya perjanjian terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diantaranya:¹⁰³

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

¹⁰² Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, *Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2017.

¹⁰³ Yogi Hanapiah, Sri Endah Wahyuningsih, *Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Jurnal Akta Vol. 5 No. 1 Maret 2018, hlm 114.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.¹⁰⁴

Syarat sahnya perjanjian diluar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diantaranya

1. Harus dilakukan dengan itikad baik;
2. Harus tidak bertentangan dengan kebiasaan;
3. Harus berdasar atas asas kepatutan/kepantasan;
4. Harus tidak melanggar/tidak bertentangan dengan ketertiban umum.¹⁰⁵

Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa Notaris dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar Notaris selalu dalam rambu-rambu yang benar. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap Notaris tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menggunakan jasa Notaris. Sesuatu perbuatan harus diambil dan disusun dengan pertimbangan cermat.¹⁰⁶

Asas kehati-hatian mutlak diperlukan oleh Notaris dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 Undang-Undang

¹⁰⁴ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 339.

¹⁰⁵ Mulyoto, *Perjanjian, Teknik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012), hlm. 34-35.

¹⁰⁶ Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Mengenal Para Penghadap*, *Lex Renaissance*, No 2 Vol 3 Juni 2018, hlm.423-440.

Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris ayat (1) huruf (a) dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perjanjian.

Parameter seorang Notaris menerapkan prinsip kehati-hatian adalah sebagai berikut:

1. Bertindak teliti, yakni dalam pembuatan akta, Notaris harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada perundang-undangan yang berlaku. Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila Notaris kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta peting, itu berarti Notaris bertindak tidak hati-hati.
2. Bertindak Cermat, seorang Notaris harus cermat dalam pembuatan akta agar akta yang dibuatnya tidak mengandung hal-hal yang membuat akta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.
3. Hati-hati, seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya haruslah hati-hati, begitu pun halnya dalam mengenal para penghadap. Selain itu, Notaris harus mengukur batas kemampuannya dalam pengambilan keputusan dan pelayanan kepada masyarakat.

4. Kepatutan, Notaris dalam menjalankan tugasnya hendaknya memperhatikan kepatutan yang berlaku di masyarakat sebagai bentuk tanggungjawab.
5. Objektivitas, seorang Notaris harus selalu mampu menjaga independensinya dengan tidak berprasangka kepada penghadap yang dilayaninya. Notaris harus mampu menghindari benturan kepentingan apalagi yang melibatkan dirinya.
6. Kerahasiaan, Kerahasiaan merupakan hal utama yang harus diperhatikan seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya. Seorang Notaris harus bisa menjaga kerahasiaan para penghadap kecuali ada hukum yang membolehkannya.
7. Memiliki kepribadian yang berintegritas, baik Notarisnya maupun staf kantornya, karena terkadang kesalahan kecil yang akibatnya fatal karena kurang teliti dan hati-hatinya bukan hanya Notarisnya tetapi bahkan dari stafnya. Karena biasanya Notaris dalam menjalankan tugasnya memerlukan pemeriksaan dokumen di lapangan seperti kroscek ke lingkungan sekitar berkaitan identitas para pihak penghadap, berkaitan dengan pengukuran batas tanah dan lain sebagainya.¹⁰⁷

Notaris dalam membuat akta perjanjian notarial harus jujur, cermat, teliti, tidak memihak salah satu pihak dan memahami semua peraturan yang

¹⁰⁷ Wawancara dengan Edi Minarso, Notaris dan PPAT di kabupaten Bantul, Yogyakarta, 23 Juli 2021.

berhubungan dengan akta yang akan dibuatnya. larangan-larangan dalam membuat perjanjian bagi Notaris antara lain:¹⁰⁸

1. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang memihak kepada salah satu pihak.
2. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan akta yang dibuat sebelumnya.
3. Notaris dilarang membuat akta pencabutan perjanjian pemberian kuasa secara sepihak dimana akta pemberian kuasa tersebut telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak (pemberi kuasa dan penerima kuasa).
4. Notaris dilarang memberitahukan isi (segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya) dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta.
5. Notaris dilarang untuk tidak membacakan isi akta kepada para pihak, kecuali para pihak sudah membacanya sendiri, mengerti dan menyetujui, hal demikian sebagaimana dinyatakan dalam penutup akta dan tiap halaman diparaf oleh para pihak/para penghadap, para saksi dan Notaris sedangkan halaman terakhir ditanda tangani para pihak, para saksi dan Notaris.
6. Notaris yang tidak bertindak hati-hati dalam pembuatan akta sehingga akta tersebut merugikan para pihak atau salah satu pihak merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

¹⁰⁸ Mulyoto, *Op.Cit*, hlm. 17.

Prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh Notaris dalam pembuatan suatu akta terlihat dalam kesehariannya dalam melakukan tugas pokok jabatan dan fungsinya sebagaimana wawancara dengan Notaris Bapak Edi Minarso yang menjelaskan untuk meminimalisir timbulnya sengketa dalam pembuatan akta, Notaris harus mengedepankan kaidah yang terkandung dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Saksama dalam ayat ini maksudnya cermat, teliti dan hati-hati.¹⁰⁹

Lebih lanjut Notaris Ibu Arianie Wulandari menjelaskan “Notaris dalam pembuatan akta harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 khususnya Bab VII tentang Akta Notaris.”¹¹⁰

Notaris dalam pembuatan akta harus berpedoman dan memegang teguh dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di Indonesia yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris.¹¹¹ Akta Notaris yang baik dalam pembuatannya haruslah transparan, profesional dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, hati-hati dan teliti serta netral tidak memihak salah satu pihak sehingga tidak diperdaya oleh salah satu pihak.¹¹²

¹⁰⁹ Wawancara dengan Edi Minarso, Notaris dan PPAT di kabupaten Bantul, Yogyakarta, 23 Juli 2021.

¹¹⁰ Wawancara dengan Arianie Wulandari, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kulon Progo, Yogyakarta, 4 Agustus 2021.

¹¹¹ Wawancara dengan Anom Junprahadi, Notaris dan PPAT di Kabupaten Sleman, Yogyakarta, 9 Agustus 2021.

¹¹² Wawancara dengan Haryanto, Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, Yogyakarta, 11 Juli 2021.

Prinsip kehati-hatian adalah asas tindakan pencegahan untuk menjadi dasar dalam menjalankan jabatan agar terhindar dari suatu permasalahan yang akan terjadi. Wujud prinsip kehati-hatian pada Notaris yang telah diucapkannya pada sumpah jabatan, yaitu pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu:

“...bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak, bahwa saya, akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris...”. Amanah dan jujur dalam hal tersebut adalah termasuk sikap dari pada kehati-hatian yang berarti saksama.¹¹³

Prinsip kehati-hatian Notaris dalam pembuatan akta juga dilakukan pada pembuatan akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah. sebagaimana dijelaskan dalam bab sebelumnya bahwa akta berarti suatu tulisan yang ditandatangani yang diperuntukan untuk membuktikan kebenaran apa yang tertera di dalamnya, dibuat oleh pejabat yang berwenang, mempunyai kekuatan hukum, satu bukti secara tertulis, seperti suatu perbuatan, nota penjualan, atau surat (akta) kelahiran/ kematian.¹¹⁴

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dengan cara Notaris harus mengecek identitas para pihak apakah sesuai dengan identitas yang mereka bawa, menentukan apakah para pihak penghadap memiliki *legal standing*

¹¹³ Ricka Auliaty Fathonah, Kehati-hatian Notaris terhadap Kebenaran Identitas dan Tandatangan penghadap kaitannya dengan pembuatan akta, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2020 hlm. <http://repository.unair.ac.id/96574/4/4.%20BAB%20I%20PENDAHULUAN.pdf>

¹¹⁴ H.M. Fauzan dan Baharuddin Siagian, *Loc. Cit.*

untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu khususnya tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah, kemudian melakukan pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional untuk mengetahui status tanah yang akan dijadikan sebagai objek dalam perjanjian, mengarahkan kepada para pihak untuk menghindari pembayaran tunai, tetapi melalui Bank yang telah terdaftar oleh lembaga yang kompeten agar suatu saat jika diperlukan sebagai alat bukti, mudah untuk didapat.¹¹⁵

Prinsip khusus dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah, seorang Notaris tidak boleh memberikan atau membuat Akta Kuasa Menjual sebelum terjadi pelunasan antara para pihak. Notaris harus melakukan pengecekan sertifikat kepada Kantor Pertanahan setempat dan mengecek apakah pajak yang telah dibayar sudah terverifikasi.¹¹⁶

Akta Autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan. Akta Autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukan dan dilihat dihadapannya.¹¹⁷

Akta adalah suatu tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau hubungan hukum (perikatan) dan ditandatangani oleh pembuatnya. Unsur-unsur yang penting

¹¹⁵ Wawancara dengan Anom Junprahadi, Notaris Dan PPAT Kabupaten Sleman, Yogyakarta, 9 Agustus 2021.

¹¹⁶ *Ibid.*

¹¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit.*

untuk digolongkan dalam pengertian akta adalah kesengajaan untuk membuatnya sebagai bukti dan adanya tandatangan.¹¹⁸

Salah satu akta yang dibuat oleh Notaris adalah Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga, masih proses pengurusan perizinan dan lain sebagainya.¹¹⁹

Prinsip-prinsip yang wajib ada dalam pembuatan akta antara lain:

1. Adanya suatu hal yang akan diperjanjikan atau hal yang akan dituangkan dalam sebuah akta/objek yang jelas dan halal;
2. Adanya para pihak;
3. Adanya dua orang saksi;
4. Setelah akta disepakati oleh para pihak, Notaris segera membacakan isi akta dan seketika itu juga para pihak, saksi dan Notaris menandatangani;
5. Dengan perkembangan teknologi, pengecekan berkas khususnya sertifikat tanah sangat mudah sehingga Notaris wajib melakukan pengecekan terlebih dahulu atas status dan keabsahan sertifikat tersebut;

¹¹⁸ R. Subekti, *Loc. Cit.*

¹¹⁹ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jualbeli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jualbeli Tidak Lunas". *Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung*, Vol. 4 No. 4, (Desember, 2017) hal. 632.

6. Jika dirasa para pihaknya kurang dan atau syarat-syarat yang diajukan tidak lengkap, Notaris harus menolak.¹²⁰

Prinsip kehati-hatian yang dilakukan Notaris dalam proses pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli sebagaimana wawancara dengan Notaris Bapak Edi Minarso, terlebih dahulu biasanya seorang Notaris akan menanyakan alasan kepentingan dibuatnya Akta Kuasa tersebut dan seorang Notaris juga akan meminta data-data identitas para pihak seperti kartu Tanda Penduduk pihak pemberi kuasa maupun pihak penerima kuasa, kartu Tanda Penduduk suami atau istri dari pihak pemberi kuasa, Kartu Keluarga pihak pemberi kuasa atau surat nikah dan karena ini adalah pembuatan Kuasa Menjual maka bukti bahwa suatu tanah telah dibayar penuh oleh pihak pembeli kepada penjual, Notaris juga meminta bukti pembayaran penuh tersebut. Dokumen-dokumen yang telah disebutkan sebelumnya, dilakukan Notaris untuk menentukan kedudukan masing-masing pihak apakah memiliki hak (*nemo plus iuris*) dan kewenangan (*legal standing*) atas perbuatan hukum yang akan mereka lakukan di dalam perjanjian tersebut.

Peraturan perundang-undangan telah menentukan dokumen-dokumen apa saja yang menjadi syarat wajib yang harus dipenuhi karena hal tersebut berkaitan dengan legalitas akan Akta Kuasa yang akan dibuat Notaris. Terpenuhinya semua syarat tersebut sesuai dengan peraturan yang ada bertujuan untuk terpenuhinya syarat formil suatu produk hukum, harapannya dengan terpenuhinya syarat formil tersebut maka syarat materilnya juga terpenuhi sehingga secara legalitas

¹²⁰ Wawancara dengan Ariani Wulandari, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kulon Progo, Yogyakarta, 4 Agustus 2021.

perjanjian tersebut sah dan sebagai produk Notaris yang kecil memiliki resiko timbulnya sengketa dikemudian hari. Sebagai contoh dalam hal melepaskan suatu hak kebendaan, seorang suami atau istri wajib menunjukkan buku nikah untuk mencocokkan identitas pasangannya, serta wajib hadir dihadapan Notaris dan memberikan persetujuan kepada pasangannya akan suatu perbuatan hukum yang akan dilakukan atau jika tidak bisa hadir maka harus menunjukkan Akta Kuasa yang dibuat di Notaris lain yang menyatakan mendapat persetujuan dari pasangannya dan wajib untuk diketahui satu sama lain. Dan untuk selanjutnya seorang Notaris juga akan menanyakan mengenai ada atau tidaknya suatu syarat khusus yang akan dibuat oleh para pihak yang kemudian akan dicantumkan di dalam akta.¹²¹

Notaris Ibu Arianie Wulandari menambahkan prinsip-prinsip khusus yang diterapkan dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah yaitu:

1. Melakukan pengecekan yang benar terhadap identitas penghadap, Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga
2. Memverifikasi secara cermat subjek dan objek yang akan ditransaksikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli, yaitu Subjek sudah cakap, yaitu berusia 21 tahun/ sudah menikah, Objek sertifikat asli perlu dilakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional setempat.
3. Ada tenggang waktu dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli/ Notaris keberatan jika diburu-buru waktu oleh klien.

¹²¹ Wawancara dengan Edi Minarso, Notaris dan PPAT berkedudukan di Kabupaten Bantul, Yogyakarta, 23 Juli 2021.

4. Bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli.
5. Memenuhi segala syarat tentang teknis pembuatan akta ¹²²

Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dibuat oleh Notaris dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat untuk menjembatani sebelum jual beli dilakukan dihadapan Notaris. hal ini dilakukan supaya para pihak baik penjual maupun pembeli tidak dapat memungkirinya di kemudian hari, bahwa penjual telah menjual dan menyerahkan objek tersebut kepada pembeli, dan terhitung tanggal hari itu juga yang diperjual belikan berpindah tangan kepada pembeli.

Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual beli dan jika telah lunas dibuat Akta Kuasa Menjual maka penjual tidak boleh menjual, memindahkan atau mengadakan transaksi apapun atas objek tersebut kepada orang atau pihak lain sedang pembeli tidak boleh membatalkan sepihak, jika terjadi pembatalan maka ada konsekuensi yaitu uang yang telah dibayarkan mungkin tidak bisa kembali atau kembali tetapi sebagian.¹²³

Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang isinya memuat pernyataan bahwa terhadap harga tanah dan/atau bangunan telah dibayarkan secara lunas oleh pembeli kepada penjual atau pemilik tanah, sehingga secara yuridis hal tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Konsekuensinya,

¹²² Wawancara dengan Ariani Wulandari, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kulon Progo, Yogyakarta, 4 Agustus 2021.

¹²³<https://media.neliti.com/media/publications/116638-ID-perjanjian-pengikatan-jual-beli-dan-kuas.pdf>.

akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut akan diikuti dengan Akta Kuasa Menjual.

Dibuatnya Akta Kuasa Menjual maka seorang penerima kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa dalam hal pengurusan balik nama sertifikat yang tidak perlu menghadirkan penjual atau pemilik tanah yang sebelumnya karena sudah terwakilkan dalam Akta Kuasa Menjual, namun demikian ia tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh pemberi kuasa.¹²⁴

Pemberian kuasa jual harus memperhatikan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berdasarkan ketentuan pasal tersebut, Akta Kuasa Menjual harus diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Akta Kuasa menjual tidak boleh menggunakan Kuasa Umum.

Akta Kuasa Menjual harus dibuat dalam bentuk Notariil Akta. Bentuk dan ketentuannya Akta Kuasa Menjual belum ada aturan yang mengatur secara tegas akan tetapi bentuk dan ketentuannya sepenuhnya diserahkan kepada Notaris. Bagi pembeli yang akan melakukan transaksi jual beli dengan kuasa jual sebaiknya harus memperhatikan daya berlakunya kuasa jual yang bersangkutan pada saat pembuatan akta.¹²⁵

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹²⁶

¹²⁴ Ody Inayah Kasri, *Penggunaan Kuasa untuk Menjual di dalam Praktek Jualbeli Tanah*, www.Trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id.

¹²⁵ *Ibid.*

¹²⁶ R. Subekti, *Op. Cit.* hlm. 366.

Berdasarkan pada rumusan yang diatur Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini berbentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.¹²⁷

Suatu hubungan hukum manakala ditengarai adanya benda dan harga, itulah perjanjian jual beli. Tanpa ada unsur keduanya benda dan harga maka hubungan hukum yang bersangkutan bukan merupakan perjanjian jual beli.¹²⁸

Perjanjian jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.¹²⁹

Jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.¹³⁰ Jual beli adalah persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga.¹³¹

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur

¹²⁷ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Op. Cit.*, hlm. 7.

¹²⁸ Moch. Isnaeni, *Op. Cit.*, hlm. 27.

¹²⁹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Loc. Cit.*

¹³⁰ R. Wirjono Projodikoro, *Op. Cit.*, hlm. 17.

¹³¹ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 181.

dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.¹³²

Ketentuan Undang-Undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian jual-beli. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹³³

Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual beli yang kemudian disusul dengan dibuatnya Akta Kuasa Menjual oleh Notaris dalam praktek menggunakan prinsip jika si pembeli telah membayar lunas atau penuh harga sebidang tanah, jika belum maka tidak boleh memberikan Akta Kuasa Menjual kepada pembeli.

Ada dua macam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual beli yaitu Perjanjian Pengikatan Jual beli lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual beli belum lunas. Notaris harus teliti terlebih dahulu apakah Perjanjian Pengikatan Jual belinya telah lunas atau belum, jika lunas maka boleh diberikan Akta kuasa menjual, jika belum lunas maka Notaris tidak diperkenankan mengeluarkan akta kuasa menjual.

Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak seperti yang terkandung dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu dengan cara menelusuri apakah para pihak benar memiliki *legal standing* atas terjadinya perjanjian, apakah objek perjanjian benar-benar sudah ditentukan apakah harta pribadi atau harta bersama

¹³² R. Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 5.

¹³³ Ratna Artha windari, *Op. Cit.*, hlm. 4.

yang memerlukan keterlibatan pihak ketiga untuk dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain.¹³⁴

kaidah-kaidah yang harus dipenuhi oleh Notaris khususnya dalam membuat Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dibandingkan dengan akta Notaris lainnya sebagaimana wawancara penulis dengan Notaris Bapak Edi Minarso, Notaris diperbolehkan mengeluarkan kuasa menjual apabila Perjanjian Pengikatan Jual beli telah lunas jika belum maka tidak boleh dan prinsipnya adalah akta kuasa menjual dapat benar-benar digunakan oleh si pembeli yang telah membeli dengan lunas, jika perlu ditambah klausul substitusi kepada salah satu keluarganya apabila pembeli tidak bisa bertindak untuk menjalankan isi Akta Kuasa Menjual tersebut.¹³⁵

Hal-hal yang perlu dipersiapkan oleh Notaris sebelum pembuatan akta agar akta dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan yaitu Notaris dalam membuat akta harus benar-benar menerapkan prinsip sesuai dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berkaitan dengan tanah, salah satunya adalah Notaris harus mengecek sertifikat tanah kepada Badan Pertanahan Nasional apakah tanah tersebut benar adanya sesuai dengan ukurannya dan memastikan apakah terdapat sengketa atau persoalan lain berkaitan dengan tanah tersebut, serta mencermati apakah pajak telah dibayar secara penuh atau ada yang pajak yang tertunggak, karena berkaitan dengan peraturan baru semua pajak

¹³⁴ Wawancara dengan Edi Minarso, Notaris dan PPAT berkedudukan di Kabupaten Bantul, Yogyakarta, 23 Juli 2021.

¹³⁵ *Ibid.*

harus telah divalidasi oleh lembaga yang berwenang. Tanggal penandatanganan harus cermat sesuai hari penandatanganan dilakukan.¹³⁶

Hasil wawancara dengan Notaris Ibu Arianie Wulandari, menjelaskan hal-hal yang perlu diperhatikan supaya pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli dianggap sempurna tidak ada celah hukum yaitu:

1. Notaris memastikan bahwa objek yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli sudah posisi bersih (tidak dalam sengketa, tidak diikat hak tanggungan, jika sedang diikat hak tanggungan maka sudah siap untuk di roya, artinya sudah ada surat roya dari bank dan tidak dalam ikatan lain atau beban-beban hutang lainnya), karena sertifikat sudah dilakukan proses pengecekan di kantor pertanahan setempat;
2. Notaris memastikan bahwa identitas pemilik adalah benar dan asli;
3. Notaris memastikan bahwa pemilik/penjual adalah benar sebagai pemilik yang sah atas sertifikat tersebut;
4. Notaris membuat akta sesuai dengan permintaan para pihak dan para pihak membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta Kuasa Jual apabila pembayarannya telah lunas dan dengan Iktikad baik;
5. Adanya saksi;
6. Akta dibuat di depan Notaris dan dibacakan setelah itu ditanda tangani oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris.¹³⁷

¹³⁶ *Ibid.*

¹³⁷ Wawancara dengan Ariani Wulandari, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kulon Progo, Yogyakarta, 4 Agustus 2021.

B. Akibat hukum yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris apabila terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli mengesampingkan prinsip kehati-hatian

Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum merupakan salah satu organ yang mendapatkan amanat dari negara, yaitu berupa tugas, kewajiban, wewenang dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan. Keberadaan Notaris terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama dalam buku keempat tentang Pembuktian dan Kadaluwarsa. Kemudian mengenai alat bukti yang utama dalam hukum perdata adalah bukti tertulis, sedangkan bukti tertulis yang paling kuat adalah berbentuk akta autentik.¹³⁸

Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan semata, namun juga pada Kode Etik profesinya, karena tanpa adanya Kode Etik, maka harkat dan martabat dari profesinya akan hilang.¹³⁹

Notaris adalah profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat tugas dari Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta autentik, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun yang dimaksud dengan akta autentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Akta Autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh

¹³⁸ H.M Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan, Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2014), hlm. 111.

¹³⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Op. Cit*, hlm. 48.

Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya.

Kewenangan tersebut selanjutnya dijabarkan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, ordonansi Staatblad 1860 Nomor 3 yang berlaku mulai 1 Juli 1860 yang digantikan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Pasal 1 butir 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”. Kewenangan Notaris menurut Undang-Undang ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa:

“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”.

Notaris dituntut untuk saksama dalam melakukan tugas pokok dan fungsinya, sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan

Notaris, adapun kewajiban Notaris antara lain dalam menjalankan jabatannya,

Notaris wajib:

1. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
3. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
4. Mengeluarkan *Grosse* Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
5. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya
6. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain;
7. 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 di dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
8. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

9. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
10. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Pusat Daftar Wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
11. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
12. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
13. 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 ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
14. Menerima magang calon Notaris.

Kewajiban Notaris juga disebutkan pada Pasal 3 Kode Etik Notaris. Adapun bunyi pasal 3 Kode Etik Notaris yaitu Notaris maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib:

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris.
3. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan.

4. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.
8. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari.
9. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan / di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat :
 - a. Nama lengkap dan gelar yang sah;
 - b. Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris.
 - c. Tempat kedudukan;
 - d. Alamat kantor dan nomor telepon/fax.

Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.

10. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan;
11. Menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh Keputusan Perkumpulan.
12. Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib.
13. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia.
14. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang Honorarium yang ditetapkan Perkumpulan.
15. Menjalankan jabatan Notaris di kantornya, kecuali alasan-alasan tertentu.
16. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.
17. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya.
18. Membuat akta dalam jumlah batas kewajaran untuk menjalankan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik.

Jual beli tanah dianggap telah sah secara hukum apabila dilakukan pembuatan Akta Jual beli yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akan tetapi ada kalanya belum dapat dibuatkan Akta Jual beli disebabkan karena berbagai alasan. Oleh karena itu perlu dibuat terlebih dahulu Perjanjian

Pengikatan Jual beli dan diikuti dengan pembuatan surat kuasa menjual. Pembuatan akta ini mutlak memerlukan kehati-hatian dalam pembuatannya. Jika terbukti seorang Notaris mengesampingkan prinsip kehati-hatian maka Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat, serta pihak yang mengalami kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.¹⁴⁰

Notaris yang terbukti mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat maupun pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Jabatan Notaris. Selain dikenakan sanksi tersebut (ayat (11)) bagi pihak yang mengalami kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris sebagaimana tertuang dalam ayat (12) Undang-Undang Jabatan Notaris. Selain itu, akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan aktanya karena mengandung cacat hukum yaitu tidak memenuhi/melanggar Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁴¹

Akibat hukum yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris apabila terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli mengesampingkan

¹⁴⁰ Wawancara dengan Edi Minarso, Notaris dan PPAT berkedudukan di Kabupaten Bantul, Yogyakarta, 23 Juli 2021.

¹⁴¹ *Ibid*

prinsip kehati-hatian diantaranya Akta tersebut bisa saja batal demi hukum atau dapat dibatalkan atau kekuatannya terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.¹⁴²

Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Apabila dalam pembuatan akta seorang Notaris sudah benar-benar teliti, hati-hati dan sesuai peraturan maka seorang Notaris tidak dapat dituntut di pengadilan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 385 K/Pid/2006 adalah salah satu kasus yang serupa yaitu seorang Notaris tidak mengetahui itikad buruk salah satu pihak penghadap, akan tetapi seorang Notaris tidak dapat dipersalahkan atas kesalahan yang dilakukan penghadap. Dan Notaris tidak berwenang untuk mengkaji sah atau tidaknya dokumen yang di bawa oleh para pihak.¹⁴³

Hak untuk melapor dan menuntut di pengadilan adalah hak para pihak yang bersengketa, apabila dalam hal ini seorang Notaris dilaporkan atas Akta yang dibuatnya, selama proses pembuatan akta tersebut tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu tidak melanggar Kode Etik dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta menerapkan prinsip kehati-hatian dan netral, maka Notaris tersebut tidak perlu takut menghadapi tuntutan hukum. Di dalam praktek

¹⁴² Wawancara dengan Arianie Wulandari, Notaris dan PPAT berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo, Yogyakarta, 4 Agustus 2021

¹⁴³ Wawancara dengan Haryanto, Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, Yogyakarta, 11 Juli 2021

biasa terjadi banyak Notaris yang menjadi turut tergugat, akan tetapi selama dalam pembuatan Akta sesuai dengan peraturan yang ada, tidak perlu takut.¹⁴⁴

Doktrin yang ada mengenai tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan terhadap orang lain dapat dibedakan dalam tiga teori, yaitu:

1. Tanggung jawab kesalahan (*sculd aansprakelijkheid*) kesalahan disini diberi makna yang luas yang juga mencakup sifat melanggar hukumnya perbuatan, orang yang menimbulkan kerugian pada orang lain bertanggung jawab sejauh kerugian itu merupakan akibat pelanggaran suatu norma dan pelakunya dapat menyesali karena melanggar norma tersebut.
2. Teori tanggung jawab dengan pembalikan pembuktian pihak yang dirugikan wajib membuktikan bahwa pelaku telah melakukan tindakan melanggar hukum, maka disini pelanggaran norma dianggap ada dan selanjutnya mewajibkan pelaku meniadakan anggapan atau persangkaan ini menunjukkan bahwa ia tidak berbuat melanggar hukum.
3. Teori tanggung jawab resiko seorang atasan bertanggung jawab atas kerugian atau kesalahan yang dilakukan oleh bawahannya perbuatan melanggar hukum tersebut dilakukan dalam ruang lingkup tugasnya.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*).

Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan harus memenuhi empat unsur pokok, yaitu: ¹⁴⁵

¹⁴⁴ Wawancara dengan Anom Junprahadi, Notaris Dan PPAT Kabupaten Sleman, Yogyakarta, 9 Agustus 2021.

¹⁴⁵ Karina Prasetyo Putri, Suhariningsih, Bambang Winarno, Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Purna Bakti Terhadap Akta Yang Pernah Dibuat (Analisis Pasal 65 dan

1. adanya perbuatan;
2. adanya unsur kesalahan;
3. adanya kerugian yang diderita;
4. adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Empat unsur pokok kesalahan tersebut merupakan unsur yang harus dihindari oleh Notaris. Tanggung jawab seorang Notaris timbul apabila adanya kesalahan yang dilakukan dalam pelaksanaan tugas jabatannya menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan.

Perbuatan melanggar hukum oleh Notaris, tidak hanya perbuatan yang melanggar hukum secara langsung, melainkan juga perbuatan pelanggaran peraturan yang berada dalam ruang lingkup kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun dalam masyarakat.¹⁴⁶

Tanggung jawab Notaris terjadi dalam hubungannya dalam pelaksanaan tugas jabatannya yang dibebankan kepadanya berdasar wewenang yang diberikan oleh hukum. Tanggung jawab Notaris timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga dari kesalahan tersebut timbul kerugian bagi pihak yang meminta jasa pelayanan.

Tugas jabatan Notaris yang didasarkan pada kewenangan yang sah, baik yang bersumber dari Undang-Undang maupun dari perjanjian dapat menimbulkan tanggung jawab pada si pelaksana kewajiban.

Notaris diberi kewenangan dalam pembuatan suatu Akta Autentik, oleh karena itu Notaris berkewajiban memenuhi segala persyaratan yang telah

¹⁴⁶ R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 6.

ditentukan, khususnya dalam pembuatan akta agar produk hukum yang dibuatnya memenuhi segala persyaratan sebagai Akta Autentik.

Konsekuensi yang timbul bagi Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan dalam pembuatan Akta Autentik, maka ia harus bertanggung jawab dan apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan ketentuan pembuatan akta, maka akan membawa akibat terhadap tidak sahnya akta yang dibuat oleh Notaris tersebut.¹⁴⁷

Setiap aturan hukum yang berlaku, selalu ada sanksi yang menyertainya pada akhir aturan hukum tersebut. Pada hakikatnya pemberian sanksi sebagai suatu paksaan ini berguna untuk menyadarkan masyarakat atau para pihak, bahwa tindakan yang telah dilakukannya tersebut telah melanggar ketentuan aturan hukum yang berlaku. Begitu pula sanksi yang ditujukan terhadap Notaris, hal ini semata-mata sebagai bentuk penyadaran kepada Notaris bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya, maka seorang Notaris harus mengacu kepada ketentuan hukum yang berlaku. Dalam melaksanakan jabatannya, Notaris tidak boleh melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pemberian sanksi terhadap Notaris juga merupakan upaya perlindungan yang diberikan kepada masyarakat, agar terhindar dari tindakan Notaris yang merugikan. Sanksi tersebut juga memiliki fungsi untuk menjaga martabat lembaga

¹⁴⁷ Karina Prasetyo Putri, Suhariningsih, Bambang Winarno, Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Purna Bakti Terhadap Akta Yang Pernah Dibuat (Analisis Pasal 65 dan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), <https://media.neliti.com/media/publications/114656-ID-tanggung-jawab-dan-perlindungan-hukum-ba.pdf>

Notaris sebagai lembaga kepercayaan, karena kepercayaan masyarakat dapat turun apabila Notaris tersebut melakukan pelanggaran.¹⁴⁸

Notaris dibebani tanggungjawab dalam setiap perbuatan yang dilakukan utamanya dalam pembuatan akta. Tanggungjawab tersebut antara lain:

1. Tanggungjawab Perdata

Sanksi keperdataan ialah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi akibat wanprestasi maupun perbuatan yang melanggar hukum *onrechtmatige daad*. Sanksi keperdataan yang dijelaskan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (12) pihak yang merasa dirugikan oleh seorang Notaris dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris yang bersangkutan. Notaris akan dimintakan sanksi apabila mendapat gugatan dari para penghadap yang merasa dirugikan akibat akta yang bersangkutan cacat hukum, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum.

Akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna, namun apabila dilanggar ketentuan tertentu, maka akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan.¹⁴⁹

Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan batasan akta Notaris yang mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan:

- a. tidak berwenangnya pejabat yang bersangkutan
- b. tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan

¹⁴⁸ *Ibid.*

¹⁴⁹ *Ibid.*

c. cacat dalam bentuknya

Akta dibawah tangan memiliki nilai pembuktian yang sempurna sepanjang para pihak mengakuinya. Apabila para pihak melanggar ketentuan tertentu seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akta yang bersangkutan tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta mengikat para pihak.¹⁵⁰

Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, sesuatu yang tidak pernah dibuat, tidak dapat dijadikan sebagai dasar suatu tuntutan dalam bentuk kompensasi kerugian yang biasanya berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Akta Notaris yang batal demi hukum tidak dapat dimintakan untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga dapat digugat kepada Notaris dengan mendasarkan pada hubungan hukum Notaris dengan para pihak yang menghadap. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris, maka yang bersangkutan dapat secara langsung mengajukan tuntutan secara perdata terhadap Notaris tersebut sehingga Notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris, tidak didasarkan pada kedudukan alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan tertentu dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, tetapi didasarkan kepada hubungan hukum yang terjadi antara Notaris dan para pihak yang menghadap tersebut. Sekalipun

¹⁵⁰ *Ibid.*

Notaris tersebut telah purna bakti, Notaris tersebut tetap harus bertanggung jawab secara perdata terhadap akta yang pernah dibuatnya.

2. Tanggungjawab Administratif

Selain sanksi keperdataan dan pidana yang dijatuhkan terhadap Notaris apabila melakukan pelanggaran, terdapat pula sanksi administratif bagi Notaris yang diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris telah ditentukan sebagai berikut:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat;
- e. pemberhentian tidak hormat.

Sanksi terhadap Notaris berupa pemberhentian sementara dari jabatannya dimaksudkan agar Notaris tidak melaksanakan tugas jabatannya untuk sementara waktu sebelum sanksi berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat dijatuhkan pada Notaris. Pemberian sanksi ini dapat berakhir dalam bentuk pemulihan kepada Notaris untuk melaksanakan tugas jabatannya kembali atau ditindaklanjuti dengan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat, untuk memberikan kepastian maka pemberhentian sementara harus ditentukan batas waktunya, sehingga nasib Notaris tidak digantungkan.¹⁵¹

¹⁵¹ *Ibid.*

3. Tanggungjawab Pidana

Tugas pelaksanaan jabatan Notaris ialah membuat alat bukti yang dibutuhkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu. Notaris membuat akta atas permintaan dari para pihak. Notaris membuat akta berdasarkan alat bukti, keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada Notaris.

Notaris juga berperan dalam memberikan nasehat/penyuluhan hukum kepada para pihak berkaitan dengan perbuatan hukum yang akan para pihak laksanakan. Segala perbuatan hukum yang dibuat Notaris kepada para pihak yang kemudian dituangkan ke dalam akta, maka hal tersebut merupakan kehendak dan keinginan para pihak, bukan kehendak dan keinginan Notaris.

Dalam praktek ditemukan, apabila ada akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak yang lain, sering Notaris ditarik pula sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu memberikan keterangan palsu ke dalam akta Notaris. Dengan adanya hal tersebut maka menimbulkan kerancuan, apakah mungkin Notaris secara sengaja culpa atau khilaf bersama-sama para pihak membuat akta yang diniatkan untuk melakukan suatu tindak pidana. Apabila Notaris terbukti melanggar hal tersebut, maka wajib baginya untuk diberikan sanksi.¹⁵²

Apabila Notaris telah menerapkan semua prinsip-prinsip pembuatan akta yang sesuai dengan peraturan tetapi tetap dipermasalahkan dan terbawa

¹⁵² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 24.

sampai ranah pengadilan, maka hal tersebut hal yang biasa, hadapi dengan baik karena Hakim pasti memberikan putusan yang seadil-adilnya.¹⁵³

Sanksi berupa hukuman Pidana adalah sanksi yang paling dihindari oleh seroang Notaris karena sanksi ini adalah sanksi yang paling berat. Apabila terjadi pelanggaran pidana oleh Notaris dapat dikenakan sanksi yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dengan catatan pemidanaan Notaris dilakukan dengan batasan:¹⁵⁴

- a. Ada tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek lahiriah, formal, materiil akta yang disengaja, penuh kesadaran, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan tindak pidana. Nilai pembuktian akta Notaris dari aspek lahiriah ialah, bahwa akta tersebut harus dilihat apa adanya, jika ada yang menilai akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta maka yang bersangkutan wajib membuktikannya. Sedangkan akta Notaris dalam aspek formal harus memberikan kepastian, bahwa sesuatu kejadian dan fakta yang tertuang dalam akta tersebut betul-betul dilakukan oleh Notaris dan diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta. Secara aspek

¹⁵³ Wawancara dengan Edi Minarso, Notaris dan PPAT berkedudukan di Kabupaten Bantul, Yogyakarta, 23 Juli 2021.

¹⁵⁴ Karina Prasetyo Putri, Suhariningsih, Bambang Winarno, Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Purna Bakti Terhadap Akta Yang Pernah Dibuat (Analisis Pasal 65 dan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), <https://media.neliti.com/media/publications/114656-ID-tanggung-jawab-dan-perlindungan-hukum-ba.pdf>

materiil kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta karena berkaitan dengan sifat akta Notaris yang memiliki pembuktian yang sempurna di pengadilan.

- b. Adanya unsur kesalahan Notaris dalam membuat akta tidak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris melainkan mengandung melanggar ketentuan dalam pembuatan akta sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris.
- c. Tindakan Notaris dianggap tidak sesuai dengan aturan yang berlaku baik hukum maupun aturan yang telah disepakati yang telah dibuat oleh perkumpulan dalam hal ini Ikatan Notaris Indonesia, kemudian kewenangan pengawasan ini dilimpahkan oleh Majelis Pengawas Notaris.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat diberikan jika melanggar ketentuan-ketentuan tersebut di atas. Pemeriksaan kepada Notaris yang diduga melakukan tindak pidana harus dapat dibuktikan adanya kesalahan yang dilakukan Notaris.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Seorang Notaris yang telah menerapkan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dapat ditentukan dengan parameter yaitu pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dilakukan dengan teliti, cermat dan hati-hati. Sebagai contohnya adalah Notaris melakukan pengecekan atau konfirmasi ulang identitas para pihak, melakukan pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa objek yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli sudah posisi bersih (tidak dalam sengketa, tidak sedang diikat hak tanggungan, jika sedang diikat hak tanggungan maka sudah siap untuk di roya, artinya sudah ada Surat Roya dari bank dan tidak dalam ikatan lain atau beban-beban hutang lainnya) dan mengecek apakah pajak yang telah dibayar sudah terverifikasi. Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak, dengan cara menelusuri apakah para pihak benar memiliki *legal standing* atas terjadinya perjanjian, apakah objek perjanjian benar-benar sudah ditentukan apakah harta pribadi atau harta bersama yang memerlukan

keterlibatan pihak ketiga untuk dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain, mengarahkan kepada para pihak untuk menghindari pembayaran tunai tetapi melalui Bank yang telah terdaftar oleh lembaga yang kompeten agar lebih mudah untuk pembuktiannya, isi Akta dibacakan dihadapan para pihak dengan bahasa yang mudah dipahami dan dimengerti oleh para pihak sehingga masing-masing mengerti konsekuensi dan akibat hukum yang terjadi atas perjanjian yang mereka sepakati bersama.

2. Notaris yang terbukti mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dan mengakibatkan kerugian kepada orang lain baik pribadi Notaris maupun Akta yang dibuatnya masing-masing memiliki konsekuensi hukum yang berbeda.
 - a. Bagi pribadi Notaris apabila terbukti mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam perkembangan hukum baik secara doktrin maupun jurisprudensi bisa dituntut dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum, dasarnya adalah pada awalnya yang dapat dikenakan Perbuatan Melawan Hukum adalah seorang yang melanggar peraturan yang diatur dalam perundang-undangan mengakibatkan seorang lain mengalami kerugian. Notaris dikenakan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkembangannya didasarkan dari doktrin dan Jurisprudensi/putusan hakim yang memperluas pemaknaan dari pasal 1365 mengenai Perbuatan Melawan Hukum, siapapun yang melanggar hak orang lain

sehingga mengakibatkan orang lain mengalami kerugian meskipun pelanggaran tersebut tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 16 ayat (12) Undang-Undang Jabatan Notaris juga memberikan hak bagi pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris yang bersangkutan.

b. Akibat hukum untuk akta yang pembuatannya mengesampingkan prinsip kehati-hatian adalah:

1) akta autentiknya dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan karena melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

2) dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subjektif yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tidak terpenuhinya unsur subjektif diantaranya adalah tidak ada kata sepakat, ada unsur paksaan atau tipu muslihat selain itu tidak cakupannya seseorang sebagai subjek hukum karena masih dibawah umur atau sedang dalam pengampunan seseorang dan suami atau istri yang bertindak tanpa seizin atau sepengetahuan pasangannya. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 1321 sampai Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3) Akta yang dibuat dengan mengesampingkan prinsip kehati-hatian terancam batal demi hukum apabila akta tersebut terbukti tidak memenuhi unsur objektif yang terkandung dalam pasal 1320 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata. Tidak terpenuhinya unsur objektif diantaranya adalah tidak jelas barangnya, barangnya tidak dapat ditentukan ataupun tidak dapat diserahkan selain itu perjanjian tersebut mengandung sebab atau unsur yang dilarang dalam peraturan ataupun berlawanan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum. Hal tersebut telah diatur dalam pasal 1332 hingga pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

B. Saran

1. Notaris harus menguasai benar mengenai hukum perjanjian dan memberikan penyuluhan hukum sesuai dengan amanat Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu pasal 15 ayat (2) huruf e terkait akibat hukum maupun konsekuensi dari perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak penghadap. Jika dirasa janggal oleh Notaris maka harus berani menolak membuat akta tersebut.
2. Hak untuk melapor dan menuntut di pengadilan adalah hak para pihak yang bersengketa, apabila dalam hal ini seorang Notaris dilaporkan atas Akta yang dibuatnya, selama proses pembuatan akta tersebut tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu tidak melanggar Kode Etik Notaris, tidak melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris serta telah menerapkan prinsip kehati-hatian dan netral, maka Notaris tersebut tidak perlu takut menghadapi tuntutan hukum. Jika prosedur pemanggilan Notaris di Pengadilan sesuai peraturan, maka

Notaris diharap hadir untuk memenuhi panggilan dengan baik. Salah satu kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 385 K/Pid/2006 yang putusannya berisi, seorang Notaris tidak dapat dipersalahkan karena tidak mengetahui itikad buruk salah satu pihak penghadap dan bukan kewenangan Notaris untuk mengkaji sah atau tidaknya dokumen yang di bawa oleh para pihak. karena Notaris memiliki keterbatasan dalam mengupayakan suatu dokumen itu benar-benar sah atau tidak, baik kebenaran formal maupun kebenaran secara materiil oleh karena itu putusan tersebut menjadi pegangan bagi Notaris yang namanya dibawa para pihak atau salah satu pihak ke sidang Pengadilan. Notaris bisa saja ikut terbawa dalam kasus pidana maupu perdata walaupun telah berhati-hati dalam pembuatan akta untuk itu ketelitian dan kewaspadaan Notaris mutlak diperlukan, karena lawyer terbaik Notaris adalah dirinya sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdul Djamili, *Hukum Islam (Prinsip Hukum Islam I, Hukum Islam II)*, Mandar Maju, Bandung.

Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*, UGM Press, Yogyakarta.

_____, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

_____, *Hukum Acara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Agus Pandoman, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Raga Utama Kreasi, Yogyakarta.

Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta.

Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung.

Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

H.M Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan, Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta.

H.M. Fauzan dan Baharuddin Siagian, *Kamus Hukum dan Yurisprudensi*, Kencana, Jakarta.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.

_____, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

_____, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang*

- Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*), Refika Aditama, Bandung.
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung.
- Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, PT Raja Grafindo, Jakarta.
- M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman (*et al*), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual beli*, Refika Aditama, Bandung.
- Mulyoto, *Perjanjian, Tehnik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta.
- O. Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga.
- Otje Salman, *Teori Hukum (Suatu Pencarian/Penelahan)*, Prenada Media, Jakarta.
- P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.

- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- _____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung.
- Rahmad Syafi'i, *Hukum Akad Dalam Islam*, Pustaka Ilmu, Jakarta.
- Ratna Artha windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Richars Eddy, *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*, CV. Andi Offset, Yogyakarta.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual beli*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, *Bungan Rampai Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Victor. M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindehan Hak atas Tanah tertanggal 6 Maret 1982.

Putusan di tingkat Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 61/PDT/2020/PT YYK.

Putusan di tingkat Mahkamah Agung Nomor 385 K/Pid/2006.

C. Wawancara

Wawancara dengan Bapak Haryanto, S.H., M.H. selaku Hakim Tinggi di Pengadilan Tinggi Yogyakarta.

Wawancara dengan Bapak Edi Minarso, S.H. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul.

Wawancara dengan Ibu Ariani Wulandari, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Kulon Progo.

Wawancara dengan Bapak Anom Junprahadi, S.H. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Sleman.

D. Jurnal

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, "*Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tidak Lunas*". Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4 No. 4, (Desember, 2017)

Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam mengenal para penghadap*, Lex Renaissance, No 2 Vol 3 Juni 2018

Ida Bagus Paramaningrat, I wayan Parsa, I Gusti Ketut Ariawan, Prinsip kehati-hatian Notaris dalam membuat akta autentik, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 2017-2018

- Pieter E Latumeten, “Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep “Volmacht Dan Lastgeving” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Tahun ke-47, Nomor 1, (Januari-Maret 2017)
- Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003
- Steviyanti Veronica Mongdong, “Eksistensi Surat Kuasa Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari KITAB UNDANG-UNDANG HUKUMPerdata”, *Lex Privatum*, Volume V, Nomor 5 (Juli 2017)
- Yogi Hanapiah, Sri Endah Wahyuningsih, *Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, *Jurnal Akta* Vol. 5 No. 1 Maret 2018, hlm 114.

E. Data internet

Dedy Pramono, *Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia*, *Lex Journalica* Volume 12 Nomor 3, Desember 2015, hlm. 249

<<https://media.neliti.com/media/publications/147736-ID-kekuatan-pembuktian-akta-yang-dibuat-ole.pdf>>

Ema Emelia, Tinjauan Yuridis Kuasa Mutak dalam pembuatan akta Notaris menurut Perundang-Undang di Indonesia.

<http://download.garuda.ristekdikti.go.id/article.php?article=1421942&val=4097&title=TINJAUAN%20YURIDIS%20KUASA%20MUTLAK%20DALAM%20PEMBUATAN%20AKTA%20NOTARIS%20MENURUT%20PERUNDANG-UNDANGAN%20DI%20INDONESIA>

<http://eprints.umm.ac.id/46515/3/BAB%20II.pdf>

<http://repository.unpas.ac.id/34500/3/BAB%202.pdf>

<https://ikanotariatui.com/kode-etik>

[Notaris/#:~:text=Notaris%20adalah%20jabatan%20kepercayaan%2C%20di,yang%20ditentukan20oleh%20Undang%2DUndang](#), Akses 13 Desember 2020.

<https://media.neliti.com/media/publications/116638-ID-perjanjian-pengikatan-jual-beli-dan-kuas.pdf>

<https://umma.id/post/muslim-itu-terikat-dengan-peraturan-dan-perjanjian-yang-telah-disepakati-bersama-2243908?lang=id>, Akses 14 Desember 2020.

Karina Prasetyo Putri, Suhariningsih, Bambang Winarno, Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Purna Bakti Terhadap Akta Yang Pernah Dibuat (Analisis Pasal 65 dan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), <https://media.neliti.com/media/publications/114656-ID-tanggung-jawab-dan-perlindungan-hukum-ba.pdf>

Ody Inayah Kasri, penggunaan kuasa untuk menjual di dalam praktek jual beli tanah, [www. Trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id](http://www.trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id)

Ricka Auliaty Fathonah, Kehati-hatian Notaris terhadap Kebenaran Identitas dan Tandatangan penghadap kaitannya dengan pembuatan akta, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2020

<http://repository.unair.ac.id/96574/4/4.%20BAB%20I%20PENDAHULUAN.pdf>

Wawan Setiawan, *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dan Otentik Menurut Hukum Positif Di Indonesia*, Media Notariat. No.: 34-35-36-37 Edisi April-Juli-Oktober 1995. Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 1995, hlm. 56 sebagaimana dikutip oleh Ashinta Sekar Bidari, *Kajian Hukum Pembatalan Suatu Akta Autentik Sebagai Legal Cover Para Pihak Terkait Dengan Syarat Sahnya Suatu Perjanjian*, <https://media.neliti.com/media/publications/163569-ID-none.pdf>



LAMPIRAN

الجامعة الإسلامية
الاندونيسية



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uui.ac.id

Nomor : 052/Ket/70/FH/MKn/VII/2021

Hal : Permohonan Ijin Penelitian

**Kepada Yth.
Kepala Pengadilan Tinggi Yogyakarta
di
Tempat**

Assalamu'alaikum wr. wb.

Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa nama-nama mahasiswa sebagai berikut;

Nama Mhs : Andi Saputra, S. H

NPM : 18921042

adalah mahasiswa aktif pada Program Magister (S-2) Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan pra riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul: "PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH". Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, wawancara serta mengakses data-data di Instansi yang bapak/Ibu pimpin untuk mendukung penulisan Tesis yang bersangkutan.

Demikian surat permohonan ini dibuat untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 13 Juli 2021

Ketua Program Studi



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uii.ac.id

Nomor : 051/Ket/70/FH/MKn/VI/2021
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

**Kepada Yth :
Bapak/ Ibu
Notaris di Wilayah Kabupaten Bantul
Di
Tempat**

Assalamu'alaikum wr. wb.

Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa nama-nama mahasiswa sebagai berikut;

Nama Mhs : Andi Saputra, S.H.

NPM : 18921042

adalah mahasiswa aktif pada Program Magister (S-2) Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan pra riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul: **"PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH"**. Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, wawancara serta mengakses data-data di Instansi yang bapak/Ibu pimpin untuk mendukung penulisan Tesis yang bersangkutan.

Demikian surat permohonan ini dibuat untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 12 Juli 2021



Dr. Nurjihad, S.H., M.H



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uui.ac.id

Nomor : 051/Ket/70/FH/MKn/VI/2021
Hal : **Permohonan Ijin Penelitian**

**Kepada Yth :
Bapak/ Ibu
Notaris di Wilayah Kabupaten Kulon Progo
Di
Tempat**

Assalamu'alaikum wr. wb.

Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa nama-nama mahasiswa sebagai berikut;

Nama Mhs : Andi Saputra, S.H.

NPM : 18921042

adalah mahasiswa aktif pada Program Magister (S-2) Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan pra riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul: **"PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH"**. Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, wawancara serta mengakses data-data di Instansi yang bapak/Ibu pimpin untuk mendukung penulisan Tesis yang bersangkutan.

Demikian surat permohonan ini dibuat untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 12 Juli 2021



Dr. Nurjihad, S.H., M.H



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uii.ac.id

Nomor : 051/Ket/70/FH/MKn/VI/2021
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

**Kepada Yth :
Bapak/ Ibu
Notaris di Wilayah Kabupaten Sleman
Di
Tempat**

Assalamu'alaikum wr. wb.

Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa nama-nama mahasiswa sebagai berikut;

Nama Mhs : Andi Saputra, S.H.

NPM : 18921042

adalah mahasiswa aktif pada Program Magister (S-2) Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan pra riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul: **"PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH"**. Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, wawancara serta mengakses data-data di Instansi yang bapak/Ibu pimpin untuk mendukung penulisan Tesis yang bersangkutan.

Demikian surat permohonan ini dibuat untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 12 Juli 2021



Dr. Nurjihad, S.H., M.H

DAFTAR PERTANYAAN DAN JAWABAN NARASUMBER HAKIM

NAMA : Haryanto S. H., M. H.
JABATAN : Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta
TGL WAWANCARA: 11 Juli 2021
Mohon dijawab pertanyaan berikut ini:

1. Mohon dijelaskan apasajakah hal-hal yang dapat menyebabkan Notaris terlibat dalam kasus-kasus di pengadilan terkait akta yang dibuatnya?
 - a. Secara Pidana:
Notaris dibawa dalam peradilan karena pemalsuan data seperti mematikan salah seorang ahli waris seperti yang pernah hakim tangani.
 - b. Secara Perdata:
Notaris dapat menjadi turut tergugat karena di dalam akta yang dibuatnya terdapat data yang tidak sesuai dengan aslinya sehingga menimbulkan sengketa antar pihak.
2. Bagaimanakah kaidah pembuatan akta yang benar agar Notaris tidak terlibat dalam sengketa/permasalahan di pengadilan atas akta yang dibuatnya?
Dalam pembuatan akta, seorang Notaris haruslah transparan, professional dan sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris, hati-hati dan teliti serta netral tidak memihak salah satu pihak sehingga tidak diperdaya oleh salah satu pihak.
3. Sejauhmana pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta oleh Notaris?
Sangat penting karena akta yang dibuat oleh seorang Notaris tersebut mencerminkan kualitas dan integritas Notaris yang membuatnya.
4. Faktor-faktor apasajakah yang menyebabkan Akta Notaris bermasalah dan menimbulkan sengketa diperadilan?
Seorang Notaris terlibat dalam sengketa diperadilan karena akta yang dibuatnya terdapat kesalahan yaitu kesalahan atas subjeknya, kesalahan atas objek dan kesalahan karena akta yang dibuatnya melanggar peraturan yang berlaku.
5. Dalam kasus jual beli yang tidak diketahui oleh pihak ketiga dan menimbulkan permasalahan (kasus suami yang menjual aset yang menjadi harta bersama) bagaimanakah penyelesaian hukum atas kasus tersebut?
Seorang Notaris dalam membuat akta tersebut harus mencermati benar apakah objek yang dijadikan objek dalam jual beli apakah harta pribadi atau harta bersama yang peralihannya harus dengan sepersetujuan pasangan sahnya. Jika dikemudian hari terbukti Notaris melakukan kesalahan, maka Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat, serta

pihak yang mengalami kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepadanya.

6. Akibat hukum apa yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris apabila terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli mengesampingkan prinsip kehati-hatian?

Jika terbukti seorang Notaris mengesampingkan prinsip kehati-hatian maka notaris tersebut dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat, serta pihak yang mengalami kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepadanya.

7. Apakah yang menjadi dasar pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas Notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta?

Dalam persidangan seorang Notaris terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan akta yang dibuat seorang Notaris terbukti melanggar peraturan yang berlaku.

8. Apasajakah hal-hal yang harus diperhatikan oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah agar tidak melanggar ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris?

Seorang Notaris haruslah kompeten dalam menguasai dasar-dasar hukum perjanjian dan hukum lain yang berkaitan dengan hal tersebut, teliti dan cermat dalam menentukan *legal standing* para pihak yang menghadap.

9. Apasajakah hambatan yang ditemui Hakim dalam penjatuhan putusan terhadap Notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta?

Hakim tidak ada hambatan sama sekali dalam menentukan putusan.

10. Apakah Notaris dapat dituntut di muka pengadilan atas ketidaktahuannya mengenai itikad buruk salah satu pihak penghadap terhadap akta yang dibuatnya?

Apabila Notaris sudah benar-benar teliti, hati-hati dan sesuai peraturan maka seorang Notaris tidak dapat dituntut di pengadilan. Putusan MA No. 385 K/Pid/2006 adalah salah satu kasus yang serupa yaitu seorang Notaris tidak mengetahui itikad buruk salah satu pihak penghadap, akan tetapi seorang Notaris tidak dapat dipersalahkan atas kesalahan yang dilakukan penghadap. Dan Notaris tidak berwenang untuk mengkaji sah atau tidaknya dokumen yang dibawa oleh para pihak.

11. Apasajakah hal-hal yang perlu dipersiapkan oleh Notaris sebelum pembuatan akta agar akta dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan?

Akta seorang Notaris dianggap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila dalam pembuatan aktanya benar-benar sesuai dan tidak bertentangan dengan kaidah hukum yang terdapat Undang-Undang Jabatan Notaris khususnya Pasal 16 serta Peraturan lain yang terkait.



DAFTAR PERTANYAAN DAN JAWABAN NARASUMBER NOTARIS

NAMA : Edi Minarso, S. H.
JABATAN : Notaris dan PPAT Kabupaten Bantul
TGL WAWANCARA: 23 Juli 2021
Mohon di jawab pertanyaan berikut ini:

1. Mohon dijelaskan bagaimanakah kaidah pembuatan akta yang benar sehingga tidak menimbulkan sengketa yang mengakibatkan Notaris terlibat dalam kasus di pengadilan?
Dalam pembuatan akta yang meminimalisir timbulnya sengketa, maka Notaris harus mengedepankan kaidah yang terkandung dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Saksama dalam ayat ini maksudnya cermat, teliti dan hati-hati.
2. Prinsip-prinsip apasajakah yang harus ada dalam pembuatan akta secara umum?
Notaris dalam membuat akta pada umumnya harus mengedepankan prinsip-prinsip dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu tenatang syarat sahnya perjanjian.
3. Adakah prinsip-prinsip khusus yang diterapkan dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah?
Prinsip dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah adalah, Notaris dapat memberikan Akta Kuasa Menjual jika pembeli telah membayar lunas, jika belum maka tidak diperbolehkan. Karena ada dua macam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual beli yaitu Perjanjian Pengikatan Jual beli lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual beli belum lunas.
4. Bagaimana seorang Notaris menerapkan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris?
Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak seperti yang terkandung dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, dengan cara menelusuri apakah para pihak benar memiliki *legal standing* atas terjadinya perjanjian, apakah objek perjanjian benar-benar sudah ditentukan apakah harta pribadi, harta bersama yang memerlukan keterlibatan pihak ketiga untuk dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain.
5. Akibat hukum apa yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris apabila terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli mengesampingkan prinsip kehati-hatian?

Sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (11) Notaris yang melanggar dapat dikenakan peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat maupun pemberhentian dengan tidak hormat. Ada tambahan lagi di ayat (12) selain dikenakan sanksi tersebut (ayat (11)) bagi pihak yang mengalami kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Dan akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan karena mengandung cacat hukum yaitu tidak memenuhi/melanggar Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

6. Apasajakah hal-hal yang perlu diperhatikan supaya pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli dianggap sempurna tidak ada celah hukum?
Notaris harus teliti terlebih dahulu apakah Perjanjian Pengikatan Jual belinya telah lunas atau belum, jika lunas maka boleh diberikan Akta Kuasa Menjual. Jika belum lunas maka tidak dibolehkan Notaris mengeluarkan Akta Kuasa Menjual.
7. Apakah ada kaidah-kaidah yang harus dipenuhi oleh Notaris khususnya dalam membuat Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dibandingkan dengan akta-akta yang lain?
Kaidah khususnya adalah, Notaris boleh mengeluarkan Akta Kuasa Menjual apabila Perjanjian Pengikatan Jual beli telah lunas jika belum maka tidak boleh dan prinsipnya adalah Akta Kuasa Menjual dapat benar-benar digunakan oleh si pembeli yang telah membeli dengan lunas, jika perlu ditambah klausul substitusi kepada salah satu keluarganya apabila pembeli tidak bisa bertindak untuk menjalankan isi kuasa menjual tersebut.
8. Apasajakah hambatan yang dihadapi Notaris dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta pengikatan jual beli?
Hambatan yang sering ditemukan dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual beli adalah para pihak yang menghadap tidak jujur dan terbuka, contohnya seharusnya Perjanjian Hutang Piutang diantara mereka, tetapi diaku sebagai jual beli padahal Notaris sudah cermat, teliti dan hati-hati serta memberikan penyuluhan hukum terkait akibat hukum yang akan timbul, tidak dipungkiri terkadang juga ditemukan sikap Notaris yang tidak mandiri mengikuti kemauan salah satu pihak.
9. Seberapa pentingkah penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta hususnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli?
Sangat penting sekali, karena pegangan Notaris dalam setiap pembuatan akta haruslah berprinsip hati-hati, karena Notaris yang sudah menerapkan prinsip kehati-hatian masih dimungkinkan terbawa-bawa namanya di pengadilan apalagi Notaris yang tidak menerapkan prinsip tersebut.

10. Faktor-faktor apasajakah yang menyebabkan Akta Notaris bermasalah dan cara agar Notaris tidak terseret dalam kasus hukum yang melibatkannya ke Pengadilan?

Faktor yang mengakibatkan Akta Notaris bermasalah adalah karena Notaris dalam membuat Akta maupun tugas jabatannya mengesampingkan prinsip kehati-hatian, yaitu kurang teliti dalam mencocokkan identitas para penghadap, tidak netral. Tidak memenuhi syarat pembuatan Akta dalam peraturan perundang-undangan. Cara Notaris meminimalisir permasalahan hukum yaitu dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, saksama dan berani berkata tidak terhadap klien yang dokumen atau berkas-berkasnya tidak lengkap dan melakukan transaksi yang dianggap tidak wajar. Apabila Notaris telah menerapkan semua prinsip-prinsip pembuatan akta yang sesuai dengan peraturan tetapi tetap dipermasalahkan dan terbawa sampai ranah pengadilan, maka hal tersebut hal yang biasa, hadapi dengan baik karena Hakim pasti memberikan putusan yang seadil-adilnya.

11. Apasajakah hal-hal yang perlu dipersiapkan oleh Notaris sebelum pembuatan akta agar dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di Pengadilan?

Notaris dalam membuat akta harus benar-benar menerapkan prinsip sesuai dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berkaitan dengan pertanahan, maka Notaris harus mengecek sertifikat tanah kepada Badan Pertanahan Nasional, serta mencermati apakah pajak telah dibayar secara penuh atau ada yang tertunggak karena berkaitan dengan peraturan baru semua pajak telah divalidasi oleh lembaga yang berwenang. Tanggal penandatanganan harus cermat sesuai hari penandatanganan dilakukan.

12. Bagaimanakah cara agar Notaris terhindar dari itikad buruk salah satu pihak penghadap dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli mengesampingkan prinsip kehati-hatian?

Notaris harus menguasai benar hukum perjanjian, memberikan penyuluhan hukum sesuai dengan amanat Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu pasal 15 ayat (2) huruf e terkait dengan akta yang akan dibuatnya. Dalam hal mencegah itikad buruk salah satu pihak, terkadang kepekaan intuisi atau naluri bagi Notaris dipergunakan, jika dirasa janggal maka harus berani menolak membuat akta tersebut. Tambahan peraturan saat ini adalah peraturan yang mewajibkan Notaris dalam membuat akta harus menambah lampiran dibelakang akta yang isinya menyatakan bahwa sumber dana transaksi bukan berasal dari hasil korupsi dan organisasi terorisme.

DAFTAR PERTANYAAN DAN JAWABAN NARASUMBER NOTARIS

NAMA : Arianie Wulandari, S. H., M. Kn.
JABATAN : Notaris dan PPAT berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo
TGL WAWANCARA: 4 Agustus 2021
Mohon di jawab pertanyaan berikut ini:

1. Mohon dijelaskan bagaimanakah kaidah pembuatan akta yang benar sehingga tidak menimbulkan sengketa yang mengakibatkan Notaris terlibat dalam kasus di pengadilan?
Notaris dalam pembuatan akta harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undnag Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris khususnya Bab VII tentang Akta Notaris.
2. Prinsip-prinsip apasajakah yang harus ada dalam pembuatan akta secara umum?
 - a. Adanya suatu hal yang akan diperjanjikan atau hal yang akan dituangkan
 - b. Dalam sebuah akta/objek yang jelas dan halal;
 - c. Adanya para pihak;
 - d. Adanya dua orang saksi;
 - e. Dengan perkembangan teknologi, pengecekan berkas khususnya sertifikat tanah sangat mudah sehingga notaris harus melakukan pengecekan terlebih dahulu atas status dan keabsahan sertifikat tersebut;
 - f. Jika dirasa para pihak atau syarat-syarat yang diajukan tidak lengkap, notaris harus menolak.
3. Adakah prinsip-prinsip khusus yang diterapkan dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah?
 - a. Melakukan pengecekan yang benar terhadap identitas penghadap, Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga;
 - b. Memverifikasi secara cermat subjek dan objek yang akan ditransaksikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli, yaitu subjek sudah cakap, yaitu berusia 21 tahun/ sudah menikah, objek sertifikat asli perlu dilakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional setempat;
 - c. Ada tenggang waktu dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli atau keberatan jika diburu-buru waktu oleh klien;
 - d. Bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli;
 - e. Memenuhi segala syarat tentang teknis pembuatan akta.
4. Bagaimana seorang Notaris menerapkan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris?

Notaris harus bertindak hati-hati serta lebih cermat dan teliti dalam memeriksa dokumen maupun keterangan-keterangan dari para penghadap yang akan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual beli agar tidak menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta yang dibuatnya di kemudian hari.

5. Akibat hukum apa yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris apabila terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli mengesampingkan prinsip kehati-hatian?
Akta tersebut bisa saja batal demi hukum/dapat dibatalkan atau kekuatannya terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.
6. Apasajakah hal-hal yang perlu diperhatikan supaya pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli dianggap sempurna tidak ada celah hukum?
 - a. Notaris memastikan bahwa objek yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli sudah posisi bersih (tidak dalam sengketa, tidak diikat hak tanggungan, jika sedang diikat hak tanggungan maka sudah siap untuk di roya, artinya sudah ada Surat Roya dari bank dan tidak dalam ikatan lain atau beban-beban hutang lainnya), karena sertifikat sudah dilakukan proses pengecekan di kantor pertanahan setempat;
 - b. Notaris memastikan bahwa identitas pemilik adalah benar dan asli;
 - c. Notaris memastikan bahwa pemilik/penjual adalah benar sebagai pemilik yang sah atas sertifikat tersebut;
 - d. Notaris membuat akta sesuai dengan permintaan para pihak dan para pihak membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dan kuasa Jual apabila Perjanjian Pengikatan Jual beli lunas dengan Iktikad baik
 - e. Adanya saksi;
 - f. Akta dibuat didepan Notaris dan dibacakan setelah itu ditanda tangani oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris.
7. Apakah ada kaidah-kaidah yang harus dipenuhi oleh Notaris khususnya dalam membuat Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dibandingkan dengan akta-akta yang lain?
 - a. Objek dari Akta Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengikatan Jual beli harus sudah dilakukan proses pengecekan sertifikat di kantor Pertanahan setempat;
 - b. Dihadiri oleh para pihak termasuk pasangan kawin jika tanah tersebut merupakan harta bersama;
 - c. Dihadiri saksi-saksi;
 - d. Dibacakan oleh Notaris dan sesudahnya langsung ditanda tangani oleh pihak-pihak, saksi dan Notaris.
8. Apasajakah hambatan yang dihadapi Notaris dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli?

- a. Di dalam praktek sering ditemukan adanya tidak keterbukaan, ketidakjujuran para pihak atau salah satu pihak atas perjanjian yang akan mereka buat;
 - b. Terkadang para pihak terburu-buru untuk meminta pembuatan akta dengan dalih agar dapat segera transaksi dan dilakukan pelunasan pembayaran, sedangkan sertifikat belum dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional.
9. Seberapa pentingkah penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta khususnya akta pengikatan jual beli?
Sangat penting sekali karena Perjanjian Pengikatan Jual beli menyangkut objek berupa tanah, jika akta Notaris yang dibuat terdapat kesalahan sehingga menimbulkan celah hukum maka pihak-pihak yang dirugikan tentunya akan membawa Notaris ke ranah hukum dan turut bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya.
10. Faktor-faktor apasajakah yang menyebabkan Akta Notaris bermasalah dan bagaimana cara agar Notaris tidak terseret dalam kasus hukum yang melibatkannya ke Pengadilan?
- a. Para pihak tidak menghadap Notaris;
 - b. Notaris tidak membacakan atau menjelaskan isi akta yang akan ditandatangani oleh para pihak;
 - c. Notaris tidak membukukan akta dalam repertorium;
 - d. Notaris tidak teliti terhadap Identitas pihak penjual, sehingga terjadi kesalahan penjual adalah bukan sebenarnya;
 - e. Notaris kurang cermat perlu/tidak perlu persetujuan pasangan kawin;
 - f. Notaris tidak teliti terhadap objek dari Perjanjian Pengikatan Jual beli.
- Notaris dalam pembuatan akta agar terhindar dari permasalahan hukum adalah harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
11. Apasajakah hal-hal yang perlu dipersiapkan oleh Notaris sebelum pembuatan akta agar akta dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan?
Notaris dalam pembuatan akta harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris khususnya Bab VII tentang Akta Notaris.
12. Bagaimanakah cara agar Notaris terhindar dari itikad buruk salah satu pihak penghadap dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli mengesampingkan prinsip kehati-hatian?
- a. Memastikan kebenaran identitas para pihak;
 - b. Memastikan berkaitan dengan *legal standing* para pihak apakah mempunyai kewenangan bertindak atau tidak;
 - c. Melakukan pengecekan sertifikat di kantor Pertanahan setempat.

DAFTAR PERTANYAAN DAN JAWABAN NARASUMBER NOTARIS

NAMA : Anom Junprahadi, S. H.
JABATAN : Notaris dan PPAT Kabupaten Sleman
TGL WAWANCARA: 9 Agustus 2021
Mohon di jawab pertanyaan berikut ini:

1. Mohon dijelaskan bagaimanakah kaidah pembuatan akta yang benar sehingga tidak menimbulkan sengketa yang mengakibatkan Notaris terlibat dalam kasus di Pengadilan?
Dalam pembuatan akta, Notaris harus berpedoman dan memegang teguh dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di Indonesia yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dan Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Prinsip-prinsip apasajakah yang harus ada dalam pembuatan akta secara umum?
Prinsip dalam pembuatan akta secara umum oleh Notaris haruslah memenuhi apa yang terkandung pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata baik subjek dan objeknya.
3. Adakah prinsip-prinsip khusus yang diterapkan dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah?
Prinsip khusus dalam Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah, seorang Notaris tidak boleh memberikan atau membuat Akta Kuasa Menjual sebelum Lunas. Notaris harus melakukan pengecekan sertifikat kepada Kantor Pertanahan setempat dan mengecek apakah pajak yang telah dibayar sudah terverifikasi.
4. Bagaimana seorang Notaris menerapkan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris?
Dalam membuat Akta Notaris haruslah mengecek identitas para pihak, melakukan pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional, mengarahkan kepada para pihak untuk menghindari pembayaran tunai, tetapi melalui Bank yang telah terdaftar oleh lembaga yang kompeten.
5. Akibat hukum apa yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris apabila terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli mengesampingkan prinsip kehati-hatian?
Akibat hukum yang dapat dikenakan adalah, Notaris dapat digugat oleh para pihak yang merasa dirugikan, akta yang dibuat dapat dimintakan pembatalan di Pengadilan, Akta Autentiknya turun derajat menjadi Akta di bawah tangan.

6. Apasajakah hal-hal yang perlu diperhatikan supaya pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli dianggap sempurna tidak ada celah hukum?

Dalam membuat Akta Notaris haruslah berpedoman dan menjalankan sesuai dengan maksud yang terkandung dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris, contohnya yaitu, mengecek identitas para pihak, melakukan pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional, mengarahkan kepada para pihak untuk menghindari pembayaran tunai, tetapi melalui Bank yang telah terdaftar oleh lembaga yang kompeten, isi Akta dibacakan dihadapan para pihak dengan bahasa yang mudah dipahami dan dimengerti oleh para pihak sehingga masing-masing mengerti konsekuensi dan akibat hukum yang terjadi atas perjanjian yang mereka sepakati bersama.

7. Apakah ada kaidah-kaidah yang harus dipenuhi oleh Notaris khususnya dalam membuat Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dibandingkan dengan akta-akta yang lain?

Prinsip khusus dalam Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah, seorang Notaris tidak boleh memberikan atau membuatkan Akta Kuasa Menjual sebelum Lunas, Notaris harus melakukan pengecekan sertifikat kepada Kantor Pertanahan setempat dan mengecek apakah pajak yang telah dibayar sudah terverifikasi.

8. Apasajakah hambatan yang dihadapi Notaris dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli?

Pihak yang menghadap terkadang tidak terbuka dan jujur sehingga Notaris harus hati-hati.

9. Seberapa pentingkah penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta khususnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli?

Penerapan dalam Praktek sangat-sangat penting sekali karena berkaitan dengan memberikan kepastian hukum terhadap para pihak sehingga prinsip kehati-hatian haruslah selalu di terapkan, Notaris yang sudah hati-hati saja masih bisa terkena kasus hukum atas akta yang dibuatnya apalagi Notaris yang tidak menjaga sikap kehati-hatian, Karena kualitas Produk yang dibuatnya adalah kualitas dari Notaris itu sendiri.

10. Faktor-faktor apasajakah yang menyebabkan akta Notaris bermasalah dan cara agar notaris tidak terseret dalam kasus hukum yang melibatkan Notaris ke Pengadilan?

Hak untuk melapor dan menuntut di pengadilan adalah hak para pihak yang bersengketa, apabila dalam hal ini seorang Notaris dilaporkan atas akta yang dibuatnya, selama proses pembuatan akta tersebut tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu tidak melanggar Kode Etik dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta menerapkan prinsip kehati-hatian dan netral, maka Notaris tersebut tidak perlu takut menghadapi tuntutan hukum. Di

dalam praktek biasa terjadi banyak Notaris yang menjadi turut tergugat, akan tetapi selama dalam pembuatan Akta sesuai dengan peraturan yang ada, tidak perlu takut.

11. Apasajakah hal-hal yang perlu dipersiapkan oleh Notaris sebelum pembuatan akta agar akta dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di Pengadilan?

Dalam pembuatan akta, Notaris haruslah menyesuaikan aturan yang berlaku yaitu memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat di Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris.

12. Bagaimanakah cara agar Notaris terhindar dari itikad buruk salah satu pihak penghadap dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli?

Segala yang tercantum di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris wajib diterapkan untuk meminimalisir kemungkinan-kemungkinan yang tidak diinginkan oleh seorang Notaris baik dari hal yang mungkin sangat sederhana yaitu memberikan penyuluhan hukum berkaitan dengan akta yang dibuat oleh para pihak yaitu menjelaskan akibat hukum yang timbul berkaitan perjanjian yang akan mereka buat hingga memastikan kebenaran identitas para pihak yang menghadap serta memastikan apakah para pihak tersebut memiliki kewenangan untuk bertindak (*legal standing*) atau tidak