

**AUTENTIKASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM  
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR  
10/PDT.G/2019/PN.DPS  
STUDI KASUS HUKUM**



Oleh:

**ALESSANDRO DIMAS MOERSANO**

**17410566**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2023**

**AUTENTIKASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM  
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR  
10/Pdt.G/2019/PN.DPS  
STUDI KASUS HUKUM**



Oleh:

**ALESSANDRO DIMAS MOERSANO**

No. Mahasiswa 17410566

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2023**

**AUTENTIKASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM**

**PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR**

**10/Pdt.G/2019/PN.DPS**

**STUDI KASUS HUKUM**

Diajukan untuk Memenuhi sebagai Persyaratan Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Yogyakarta



**Oleh:**

**ALESSANDRO DIMAS MOERSANO**

**No. Mahasiswa 17410566**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**



**AUTENTIKASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM  
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR  
10/PDT.G/2019/PN.DPS**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan  
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran  
pada tanggal 19 Desember 2023



Yogyakarta, 19 Desember 2023  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

  
Riky Rustam, S.H., M.H., M.Kn.



**AUTENTIKASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM  
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR  
10/PDT.G/2019/PN.DPS**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 19 Desember 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Ridwan Khairandy, Prof. Dr., S.H., M.H.
2. Anggota : Riky Rustam, S.H., M.H., M.Kn.
3. Anggota : Indah Parmitasari, S.H., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.**

NIK. 014100109

## **SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS**

### **ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **ALESSANDRO DIMAS MOERSANO**

No. Mahasiswa : **17410566**

adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

#### **AUTENTIKASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR 10/Pdt.G/2019/PN.DPS**

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan ‘penjiplakan karya ilmiah (plagiat)’;

3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no.1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjukan oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

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.

Yogyakarta, 19 Desember 2023

Yang membuat pernyataan,



Alessandro Dimas Moersano

NIM.17410566

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Alessandro Dimas Moersano
2. Tempat Lahir : Yogyakarta
3. Tanggal Lahir : 22 Januari 1999
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Agama : Islam
6. Golongan Darah : O
7. Alamat Terakhir : Jl. Anggajaya II Gang Gayam No.241 Sanggrahan,  
Condongcatur, Depok, Sleman, DIY
8. Identitas Orang Tua
  - a. Nama Ayah : Indromoertedjo Trapsilo Tutuko  
Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
  - b. Nama Ibu : Egi Taurisiana Sandra W.  
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan :
  - a. TK : TK Aba Kauman Yogyakarta
  - b. SD : SD Negeri Keputran 4 Yogyakarta
  - c. SMP : SMP Negeri 2 Yogyakarta
  - d. SMA : SMA Negeri 4 Yogyakarta
10. Organisasi :
11. Hobby : Basket, Musik
12. Email : 17410566@students.uii.ac.id



## HALAMAN MOTTO

“Bangun pagi adalah cara takdir untuk memberitahu bahwa tujuan anda dalam hidup belum tercapai”



## HALAMAN PERSEMBAHAN



## **KATA PENGATAR**

*Assalamualaikum warahmattullahi wabaraktuh*

*Alhamdulillah* rabbil'alamin, puji dan syukur atas rahmat, karunia, serta hidayah yang telah diberikan Allah yang Maha Pengasih lagi Penyayang serta sholawat dan salam yang senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad S.A.W. keluarga, sahabat serta pengikutnya hingga akhir zaman dan juga doa berkat dukungan orang-orang yang berada terdekat, sehingga penelitian ini dapat diselesaikan.

Tugas Akhir berupa Skripsi yang berjudul “AUTENTIKASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR 10/Pdt.G/2019/PN.DPS” ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Kesulitan dan hambatan dapat dihadapi dan dilewati dalam penelitian ini yang tidak mungkin dapat diselesaikan sendiri. Berkat rahmat dari-Nya serta dukungan dan doa dari orang-orang tercinta, hambatan dapat diatasi sampai dengan terselesaikannya tugas akhir ini. tugas akhir ini juga berkat bantuan dari dosen-dosen pembimbing, juga teman-teman yang memberikan doa, dukungan, mengorbankan waktu, pikiran, tenaga dan mencurahkan ilmu dan pemikirannya dalam membantu melewati tiap-tiap kesulitan yang ada.

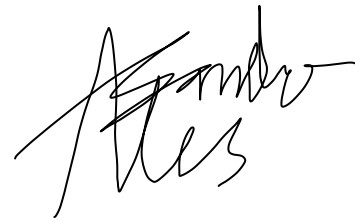
Terselesaikannya Skripsi ini tentunya tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Ucapan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang senantiasa memberikan rahmat dalam segala hal.
2. Ayah Indromoertedjo Trapsilo Tutuko dan Ibu Egi Taurisiana S.W. yang senantiasa memberikan kasih sayang, doa, nasehat dan mengorbankan segalanya untuk memberikan segalanya.
3. Adik, Gustivo Rayindra Moersano dan Diandra Regina Diani yang selalu memberikan kasih sayang dukungan dan tawa canda yang mewarnai.
4. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.
5. Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan memberikan waktu, tenaga, dan mencurahkan ilmunya dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Riky Rustam, S.H., M.H. selaku dosen yang telah berkenan memberikan waktu, tenaga, dan mencurahkan ilmunya dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
7. Marsella Dwi Salola, S.H. yang telah memberikan waktu, pengalaman, dukungan serta mencurahkan ilmunya dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Sahabat-sahabat: Daffa, Sogek, Faisal, Radit, Varrel, Abeng, Dun, Alwan, Devi yang selalu membantu dan memberikan motivasi.
9. Terakhir kepada Yulieta Anindhya Putri yang telah memberikan kasih sayang, waktu, kesabaran, doa, dukungan serta membantu dalam menyelesaikan tugas akhir.

Untuk semua sahabat yang tidak dapat disebutkan satu-satu yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan penelitian ini. Penulis menyadari bahwa hasil penelitian ini memiliki banyak kekhukarangan, oleh karena itu mengharapkan masukan, saran, dan kritik yang membangun dari para pembaca agar mendapatkan pemahaman baru berkaitan dengan tugas akhir ini. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi banyak orang dan dapat dijadikan rujukan bagi perkembangan ilmu hukum

Ucapan terimakasih dan memohon maaf kepada semua pihak yang telah direpotkan selama pengerjaan tugas akhir ini. Semoga kebaikan yang telah diberikan akan dibalas oleh Allah SWT.

Yogyakarta, 19 Desember 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alessandro Moersano'.

Alessandro Dimas Moersano  
NIM 17410566

## DAFTAR ISI

<b>JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>A. Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Identitas Para Pihak .....</b>	<b>5</b>
<b>C. Posisi Kasus .....</b>	<b>5</b>
<b>D. Amar Putusan .....</b>	<b>11</b>
<b>E. Permasalahan Hukum.....</b>	<b>12</b>
<b>F. Pertimbangan Hukum dalam Putusan .....</b>	<b>13</b>
<b>G. Analisis Hukum.....</b>	<b>28</b>
<b>H. Kesimpulan dan Saran .....</b>	<b>71</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>73</b>
<b>Lampiran .....</b>	<b>77</b>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh majelis hakim di Pengadilan Negeri Denpasar mengesahkan akta perjanjian pengikatan jual beli, akta kuasa menjual dan akta perjanjian pengosongan pada perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. Penelitian ini mengkaji dua permasalahan hukum: Pertama, bagaimana autentikasi perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. Kedua, bagaimana ketepatan pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. Metode penelitian pada penelitian ini yaitu yuridis normatif yang berdasarkan studi kepustakaan, undang-undang, buku, jurnal, berita dan penelitian pendukung lainnya. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa: Pertama, akta perjanjian pengikatan jual beli lunas dalam putusan nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps degradasi karena notaris terbukti menyalahgunakan wewenang yang diberikan oleh undang-undang saat proses pembuatan akta tersebut. Kedua, pertimbangan hukum majelis hakim pemeriksa perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps tidak tepat karena menyatakan bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli lunas dalam perkara tersebut adalah akta autentik dan menyatakan bahwa notaris telah menjalankan tugas sesuai hukum yang berlaku. Saran kepada notaris untuk selalu bersikap waspada dan hati-hati saat menjalankan tugas dan saran kepada majelis hakim untuk lebih teliti dan cermat dalam memeriksa bukti yang diajukan saat persidangan.

**Kata-Kata Kunci: Akta Autentik, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kewenangan Jabatan Notaris, Kode Etik Jabatan Notaris**

## A. Latar Belakang

Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat sebagaimana dijelaskan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata).<sup>1</sup> Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Undang-Undang tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris) mengatur kewenangan notaris untuk membuat akta autentik. Kewenangan PPAT untuk membuat akta autentik diatur Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Meskipun sama-sama memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, PPAT hanya membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah.<sup>2</sup> Selain peraturan perundang-undangan tersebut, notaris/PPAT sebagai pejabat umum memiliki kode etik yang harus dipatuhi dalam melaksanakan tugasnya.

Proses jual beli yang objeknya berupa tanah didasarkan pada hukum adat sebagaimana diatur Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria). Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, proses jual beli tanah dilakukan dengan menandatangani Akta Jual Beli

---

<sup>1</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 335.

<sup>2</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, Rajawali, Jakarta, 1994, hlm. 13.



(selanjutnya disebut AJB) di hadapan PPAT dan dua orang saksi. Pembuatan AJB oleh PPAT membutuhkan waktu untuk pengecekan kelengkapan sertifikat tanah.

Dibutuhkan perjanjian untuk melindungi kepentingan penjual dan pembeli selama proses pengecekan sertifikat tanah berupa perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB).<sup>3</sup> Akta PPJB merupakan bukti telah terjadi perikatan jual beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris yang berisikan kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli. Sebagai produk notaris, akta PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Bentuk dan tata cara pembuatan akta PPJB telah diatur Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga pembuatan akta PPJB dilakukan oleh notaris dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum tersebut. Selain mengatur tentang bentuk dan tata cara pembuatan produk notaris, Undang-Undang Jabatan Notaris juga mengatur kewenangan, kewajiban dan larangan bagi notaris. Apabila terdapat notaris yang terbukti melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akan berpengaruh terhadap akta yang dibuatnya dan akan dikenakan sanksi.

Terdapat dua macam akta PPJB yaitu akta PPJB lunas dan akta PPJB tidak lunas. Akta PPJB lunas adalah perjanjian yang dibuat apabila pembayaran harga jual beli sudah lunas dibayarkan secara tunai dan terang kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB karena urusan

---

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*. PT. Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 25.

administrasi tanah yang belum selesai.<sup>4</sup> Akta PPJB tidak lunas yang merupakan perjanjian yang dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima penjual dan umumnya akan dilanjutkan dengan pelunasan sebelum penandatanganan AJB.

Sebagai pejabat umum, notaris memiliki ketentuan yang mengatur standar perilaku seorang notaris yaitu Kode Etik Jabatan Notaris. Notaris wajib berpegang teguh kepada Kode Etik Jabatan Notaris dalam menjalankan tugasnya. Kode Etik Jabatan Notaris adalah norma atau ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai nilai standar perilaku dalam menjalankan tugas untuk menjaga kehormatan dan keluhuran jabatan notaris.<sup>5</sup>

Merujuk kepada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps terdapat kasus sengketa antara penggugat bernama Ni Made Krisnawati (selanjutnya disebut Debitor) melawan tergugat bernama Johadi Akman (selanjutnya disebut Kreditor) dan I Putu Hamirta selaku Notaris/PPAT (selanjutnya disebut Notaris/PPAT IPH).<sup>6</sup> Berdasarkan gugatan Debitor, telah terjadi rekayasa hubungan hukum antara Debitor dan Kreditor yang seharusnya utang piutang dengan jaminan tanah menjadi jual beli tanah melalui akta PPJB lunas yang dibuat oleh Notaris/PPAT IPH.

---

<sup>4</sup> Galuh Hapsari, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam hal Terjadi Sengketa*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018, hlm. 71.

<sup>5</sup> Abdul Ghofur Ansori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, FH UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 162

<sup>6</sup> Putusan, Pengadilan Negeri, 10/Pdt.G/2019.PN.Dps, hlm. 2.

Debitor menandatangani akta PPJB lunas karena percaya kepada pernyataan Notaris/PPAT IPH yang akan menuangkan kesepakatan utang piutang ke dalam akta PPJB lunas. Debitor mengaku tidak mengetahui jika akta PPJB lunas sebenarnya bukan perjanjian yang berisi kesepakatan utang piutang. Perjanjian yang berisi tentang kesepakatan utang piutang adalah akta pengakuan hutang, sedangkan akta PPJB berisi tentang perbuatan hukum jual beli.

Debitor baru menyadari bahwa akta PPJB lunas tidak menerangkan kesepakatan utang piutang setelah menerima salinan akta. Debitor merasa dibohongi dan dirugikan karena telah menandatangani akta PPJB lunas. Kerugian Debitor berupa Debitor dapat kehilangan hak miliknya atas tanah tersebut mengingat status tanah milik Debitor yang seharusnya menjadi objek jaminan berubah menjadi objek jual beli.

Setelah dilakukan pemeriksaan, majelis hakim menyatakan Debitor menjadi pihak yang kalah dan menyatakan Akta PPJB lunas tersebut sah dan mengikat para pihak karena bukti yang diajukan oleh Debitor tidak cukup. Pertimbangan hukum Majelis Hakim hanya menilai berdasarkan bukti formil, sehingga kurang mempertimbangan bukti dan fakta lain yang terungkap selama persidangan berlangsung. Seharusnya penilaian hakim berpusat pada saat proses pembuatan akta notaris yang mana menjadi pokok gugatan Debitor, bukan menilai dari akta yang sudah ditandatangani.

Berdasarkan kejadian di atas, dapat disimpulkan masih banyak masyarakat yang belum memahami tentang perbuatan hukum yang

dilakukannya serta akibat hukum dari perbuatan hukum tersebut. Hal ini merupakan salah satu tugas notaris sebagai pejabat umum untuk membacakan dan menjelaskan mengenai dampak dari perbuatan hukumnya agar tidak mengakibatkan kerugian di salah satu pihak. Melihat dan membaca putusan tersebut perlu dilakukan penelitian yang berkaitan dengan “Autentikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps”.

## **B. Identitas Para Pihak**

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.DPS tertanggal 14 Agustus 2019, terdapat beberapa pihak dalam penelitian ini, antara lain:

1. Majelis Hakim:
  - a. Hakim Ketua: I Gede Ginarsa, S.H.
  - b. Hakim Anggota:
    - 1) I Dewa Made Budi Watsara, S.H.,M.H.
    - 2) Ni Made Purnami, S.H.,M.H.
1. Penggugat: Ni Made Krisnawati (Debitor).
2. Tergugat I: Ir. Johadi Akman (Kreditor).
3. Tergugat II: I Putu Hamirta, S.H. (Notaris/PPAT IPH).

## **C. Posisi Kasus**

Bulan Desember 2017, Ni Made Krisnawati (selanjutnya disebut Debitor) tidak bisa melunasi utang berupa kredit di Indo Surya Finance, sehingga Debitor mencari pinjaman uang untuk menutup kredit tersebut.

Kemudian Debitor dikenalkan oleh seorang oknum Bank kepada orang kepercayaan Johadi Akman. Debitor mengajukan pinjaman uang kepada Johadi Akman (selanjutnya disebut Kreditor) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan dengan Nomor 2322 atas nama Ni Made Krisnawati yang terletak di desa Pecatu, Luas: 7100 m<sup>2</sup> (selanjutnya disebut Objek Perjanjian).

Kemudian pada bulan Februari 2018, Debitor dan Kreditor bertemu dan menyetujui bahwa Kreditor akan memberikan pinjaman uang sebesar Rp 17.000.000.000,00 (tujuh belas milyar rupiah) kepada Debitor dengan jaminan Objek Perjanjian. Berdasarkan kesepakatan tersebut Debitor dan Kreditor pergi ke kantor notaris milik I Putu Hamirta seorang notaris di daerah Denpasar (selanjutnya disebut Notaris/PPAT IPH). Tujuan kedatangan Debitor dan Kreditor adalah untuk dibuatkan perjanjian tentang utang piutang.

Notaris/PPAT IPH menyatakan bahwa pinjaman perorangan bukan Bank tidak bisa dibuatkan perjanjian kredit dalam bentuk akta, sehingga Notaris/PPAT IPH akan menuangkan isi kesepakatan utang piutang tersebut dalam bentuk akta PPJB. Notaris/PPAT IPH membuat akta PPJB nomor 42 tanggal 20 februari 2018 (selanjutnya disebut Akta PPJB Lunas I), akta kuasa menjual nomor 43 tanggal 20 februari 2018 dan akta perjanjian pengosongan nomor 44 tanggal 20 februari 2018 yang kemudian ditandatangani oleh Debitor dan Kreditor.

Setelah Akta PPJB tersebut ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris/PPAT IPH, Kreditor memberikan pinjaman uang kepada Debitor hanya sebesar Rp 14.000.000.000,00 (empat belas milyar rupiah). Pinjaman uang tersebut tidak sesuai dengan isi perjanjian yang seharusnya berjumlah Rp 17.000.000.000,00 (tujuh belas milyar rupiah). Sisanya yang berjumlah Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dianggap sebagai potongan bunga di awal yang sebenarnya tidak ada pada kesepakatan awal.

Bulan Maret 2018, Debitor meminta tambahan utang senilai Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) yang kemudian disetujui oleh Kreditor pada bulan Juli 2018. Permintaan Debitor tersebut dengan catatan tidak ada potongan bunga seperti yang pertama. Kemudian Debitor dan Kreditor kembali menghadap Notaris/PPAT IPH untuk dibuatkan perjanjian baru dengan alasan ada perubahan nilai pinjaman yang tadinya Rp 17.000.000.000,00 (tujuh belas milyar rupiah) menjadi Rp 27.000.000.000,00 (dua puluh tujuh milyar rupiah).

Berdasarkan kesepakatan baru tersebut, Notaris/PPAT IPH membuat akta PPJB nomor 21 tanggal 12 Juli 2018 (selanjutnya disebut Akta PPJB Lunas II), akta kuasa menjual nomor 22 tanggal 12 Juli 2018 dan akta perjanjian pengosongan nomor 23 tanggal 12 Juli 2018 (selanjutnya disebut Akta Pelengkap). Notaris/PPAT IPH tidak memberikan penjelasan terkait isi dan maksud dari akta yang dibuatnya sebelum proses penandatanganan.

Setelah Debitor dan Kreditor menandatangani akta-akta tersebut, Kreditor menyerahkan tambahan utang kepada Debitor. Penyerahan

tambahan utang sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dilakukan melalui rekening Notaris/PPAT IPH sebagai perantara. Debitor meminta uang tersebut dikirim kepada bapak Budi selaku orang kepercayaan Debitor. Debitor baru menyadari bahwa akta-akta yang ditandatanganinya tidak sesuai dengan kesepakatannya dengan Kreditor setelah menerima salinan akta-akta tersebut. Pasal 2 Akta PPJB Lunas II berbunyi:

“Pihak Kesatu dengan ini mengakui telah menerima dari Pihak Kedua dengan bulat dan genap uang sebesar Rp 36.010.790.698,00 (tiga puluh enam milyar sepuluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu enam ratus sembilan puluh delapan rupiah) yaitu seluruh uang harga tanah dan bangunan villa dan *wedding venus* tersebut di atas, untuk penerimaan jumlah uang mana akta ini berlaku juga sebagai kuitansinya yang sah”.

Pihak Kesatu pada bunyi Pasal di atas adalah Debitor, sedangkan Pihak Kedua adalah Kreditor. Pasal di atas membuat Debitor merasa ditipu dan beranggapan ada rekayasa yang dibuat oleh Kreditor dan Notaris/PPAT IPH karena isi dan maksud dari perjanjian yang ditandatanganinya tidak sesuai kesepakatan. Kesepakatan Debitor dan Kreditor seharusnya tentang utang piutang dengan jaminan berupa tanah bukan jual beli atas Objek Perjanjian dengan nilai jual sebesar Rp 36.010.790.698,00 (tiga puluh enam milyar sepuluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu enam ratus sembilan puluh delapan rupiah).

Gugatan Debitor menyatakan bahwa Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap tidak mempunyai unsur formil dan materil karena berbeda dengan kenyataannya, dimana nilai yang Debitor akui dan sepakati sebesar Rp 27.000.000.000,00 (dua puluh tujuh milyar rupiah) dan merupakan utang Debitor kepada Kreditor. Bahkan uang yang diterima oleh Debitor hanya

sebesar Rp 24.000.000.000,00 (dua puluh empat milyar rupiah). Selain itu, Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap tersebut ditandatangani karena sepengetahuan Debitor berisikan kesepakatan utang piutang.

Debitor menganggap dirinya dijebak oleh Kreditor dan Notaris/PPAT IPH melalui sarana hukum. Debitor beranggapan Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap tersebut cacat hukum. Akta PPJB Lunas II cacat hukum karena seharusnya Objek Perjanjian bukan merupakan objek jual beli, melainkan objek jaminan yang timbul akibat utang Debitor kepada Kreditor. Kemudian, Akta PPJB Lunas II tidak menerangkan kejadian yang sesungguhnya dan Akta PPJB Lunas II seharusnya tidak bisa sekaligus sebagai kuitansi penerimaan uang.

Debitor dalam gugatannya meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap yang dibuat oleh Notaris/PPAT IPH selaku notaris tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan syarat-syarat sah suatu perjanjian yang diatur Pasal 1320 KUHPerdara, dimana dalam pembuatan akta perjanjian tersebut tidak mengandung sebab-sebab yang halal. Debitor juga berpendapat perbuatan yang dilakukan Notaris/PPAT IPH selaku notaris merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hukum dan kewenangannya dengan cara membohongi Debitor, mengingat Notaris/PPAT IPH mengatakan kesepakatan utang piutang dapat dituangkan dalam akta PPJB agar Debitor menandatangani Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap tersebut.



Berdasarkan uraian di atas, Debitor meminta Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa, mempertimbangkan secara adil dan cermat dan dapat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Debitor;
2. Menyatakan hukum bahwa uang yang diberikan Kreditor kepada Debitor sebesar Rp 24.000.000.000,00 (dua puluh empat milyar rupiah) adalah sebagai uang pinjaman dan bukan dalam hubungan jual beli;
3. Menyatakan hukum bahwa Objek Perjanjian yang diserahkan oleh Debitor kepada Kreditor adalah sah sebagai jaminan atas utang;
4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Notaris/PPAT IPH selaku notaris yang telah membuat akta yang tidak sesuai dengan fakta dan keadaan sebenarnya merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum;
6. Menghukum kepada Kreditor untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum yang berkaitan dengan Objek Perjanjian tanpa persetujuan tertulis dari Debitor
7. Menghukum Kreditor dan Notaris/PPAT IPH secara bersama-sama untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.DPS adalah bukti yang diajukan oleh Debitor tidak cukup,

sehingga Akta PPJB Lunas II secara sah mengikat Debitor dan Kreditor. Demikian Debitor berada di pihak yang kalah sedangkan Kreditor dan Notaris/PPAT IPH berada di pihak yang menang.

**D. Amar Putusan**

Bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.DPS memberikan putusan yang amarnya:

1. Tidak ada putusan Majelis Hakim dalam konpensasi;
2. Putusan Majelis Hakim dalam eksepsi adalah menolak seluruh eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH;
3. Putusan Majelis Hakim dalam pokok perkara adalah menolak seluruh gugatan Debitor;
4. Putusan Majelis Hakim dalam Rekonpensasi I (Penggugat Rekonpensasi I atau Kreditor) sebagai berikut:
  - a. Mengabulkan sebagian gugatan rekonpensasi Kreditor;
  - b. Menyatakan bahwa Kreditor adalah pembeli beriktikad baik dan mendapat perlindungan hukum;
  - c. Menyatakan hukum Akta PPJB Nomor 21, Akta Kuasa Menjual Nomor 22 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 23 masing-masing tertanggal 12 Juli 2018 atas Objek Perjanjian sah dan mengikat para pihak (Debitor dan Kreditor) dengan segala akibat hukumnya;
  - d. Menolak gugatan rekonpensasi Kreditor selain dan selebihnya.

5. Putusan Majelis Hakim dalam Rekonpensi II (Penggugat Rekonpensi II atau Notaris/PPAT) sebagai berikut:
  - a. Mengabulkan sebagian gugatan rekonpensi Notaris/PPAT;
  - b. Menyatakan bahwa Notaris/PPAT adalah pejabat Notaris/PPAT yang melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan hukum dan kode etik yang berlaku dan mendapat perlindungan hukum;
  - c. Menyatakan hukum Akta PPJB Lunas Nomor 21, Akta Kuasa Menjual Nomor 22 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 23 masing-masing tertanggal 12 Juli 2018 atas Objek Perjanjian sah dan mengikat para pihak (Debitor dan Kreditor) dengan segala akibat hukumnya;
  - d. Menolak gugatan rekonpensi Notaris/PPAT selain dan selebihnya.
6. Putusan Majelis Hakim dalam Konpensi dan Rekonpensi adalah menghukum Debitor membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.606.000,00 (satu juta enam ratus enam ribu rupiah).

#### **E. Permasalahan Hukum**

Permasalahan hukum yang akan diteliti melalui Studi Kasus Hukum ini adalah:

1. Bagaimana autentikasi akta perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps?
2. Bagaimana ketepatan pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps?

## **F. Pertimbangan Hukum dalam Putusan**

Majelis Hakim memeriksa perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps merumuskan putusannya dengan beberapa pertimbangan hukum sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Pertimbangan Majelis Hakim dalam kompensi.
2. Pertimbangan Majelis Hakim dalam eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT

IPH:

- a. Menimbang gugatan Debitor salah objek (*Error In Objecto*)
  - 1) Bahwa gugatan Debitor menyebutkan hubungan hukum antara Debitor dengan Kreditor adalah utang piutang bukan jual beli, sehingga yang menjadi permasalahan adalah Akta PPJB Lunas II;
  - 2) Bahwa eksepsi Kreditor menyebutkan peralihan kepemilikan Objek Perjanjian sudah sesuai prosedur jual beli yang berlaku dan dilaksanakan di hadapan Notaris/PPAT IPH sehingga Akta PPJB Lunas memiliki nilai pembuktian yang kuat justru Debitor menuduh Notaris/PPAT IPH telah merekayasa. Gugatan Debitor salah objek (*Error In Objecto*) karena objek perkara ini seharusnya Akta PPJB Lunas II bukan Objek Sengketa, maka harus ditolak;

Majelis Hakim menolak eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH yang menyatakan gugatan Debitor salah objek (*Error In Objekto*)

---

<sup>7</sup> Putusan, *Op.Cit*, hlm. 49-63.

dengan alasan pembuktian mengenai hubungan hukum antara Debitor dengan Kreditor harus dibuktikan dengan keterangan saksi maupun bukti surat.

b. Menimbang gugatan Debitor kurang pihak:

Bahwa eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH yang menyatakan gugatan Debitor kurang pihak karena tidak menyebutkan dengan jelas pihak lain yang merupakan orang kepercayaan Kreditor yang mana sebagai perantara Debitor dalam berkomunikasi dengan Kreditor yang turut hadir saat penandatanganan Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap. Majelis Hakim menolak eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH yang menyatakan gugatan Debitor kurang pihak dengan pertimbangan pihak yang merupakan orang kepercayaan Debitor sebagai perantaranya berkomunikasi dengan Kreditor dan turut hadir saat penandatanganan Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap tidak disebutkan nama dan alamatnya.

c. Menimbang gugatan Debitor kabur (*Obscuur Libel*)

- 1) Bahwa gugatan Debitor mempermasalahkan Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap, dimana akta-akta tersebut sudah ditandatanganinya tanpa adanya paksaan dan sudah dibacakan oleh Notaris/PPAT IPH;

- 2) Bahwa gugatan Debitor menyebutkan perjanjiannya dengan Kreditor adalah utang piutang bukan perjanjian jual beli sehingga berpendapat Kreditor merekayasa fakta;
- 3) Bahwa eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH menyebutkan Notaris/PPAT IPH tidak akan membuat akta sebelum ada kesepakatan antara Debitor dan Kreditor;
- 4) Bahwa eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH menyebutkan apabila keinginan Debitor adalah perjanjian utang piutang seharusnya Debitor menyatakan keberatan dan menolak menandatangani Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap;
- 5) Bahwa eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH menyebutkan Notaris/PPAT IPH tidak pernah membicarakan utang piutang dengan Kreditor maupun Debitor dan gugatan Debitor tidak menjelaskan secara tegas antara gugatan atau gugatan perbuatan melawan hukum karena hanya disebutkan sebagai gugatan perdata saja;
- 6) Bahwa eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH menilai gugatan Debitor kabur (*obscuur libel*) karena tidak menyebutkan adanya kerugian dari perjanjian utang piutang tersebut;

Majelis Hakim menolak eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH yang menyatakan gugatan Debitor kabur (*Obscuur Libel*) dengan pertimbangan alasan yang disebutkan Kreditor dan

Notaris/PPAT IPH merupakan pokok perkara, sehingga harus dibuktikan dengan keterangan saksi maupun bukti,

d. Menimbang Eksepsi *peremptoria* (*Ekseptie Van Beraad/ Peremptoir Exceptie*)

Bahwa eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH menyebutkan Kreditor tidak ingin terlibat utang piutang dengan siapapun karena akan menimbulkan masalah, sehingga Debitor menyetujui untuk menjual objek sengketa. Setelah kesepakatan tersebut, Notaris/PPAT IPH menyiapkan Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap.

Bahwa Debitor menanggapi eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH melalui repliknya yang menyatakan:

- 1) Bahwa eksepsi Kreditor yang menyebutkan Objek Perjanjian tidak bermasalah adalah tidak benar karena yang dipermasalahkan oleh Debitor adalah Akta PPJB Lunas II yang cacat, dimana objek perjanjian Akta PPJB Lunas tersebut adalah Objek Perjanjian;
- 2) Bahwa eksepsi Kreditor yang menyebutkan Objek Perjanjian sebagai objek jual beli tidak bermasalah dan dapat dibeli oleh siapapun adalah tidak benar karena Debitor tidak berniat untuk menjual Objek Sengketa tetapi Notaris/PPAT IPH merekayasa pembuatan Akta PPJB Lunas II yang membuat seolah-olah Debitor menjual tanahnya;

3) Bahwa replik Debitor menyatakan Objek Perjanjian bukan sebagai objek jual beli melainkan sebagai jaminan Debitor kepada Kreditor. Selain itu, Akta PPJB Lunas II merupakan rekayasa karena sepengetahuan Debitor adalah Akta PPJB Lunas II yang menerangkan kesepakatan utang piutang.

Majelis Hakim menolak eksepsi Kreditor dan Notaris/PPAT IPH dengan pertimbangan alasan Kreditor dan Notaris/PPAT IPH telah menyangkut pokok perkara dan untuk membuktikan kebenarannya perlu dilakukan pembuktian.

3. Pertimbangan Majelis Hakim dalam pokok perkara:

a. Menimbang gugatan Debitor yang menerangkan sebagai berikut:

Debitor tidak dapat melunasi kredit kepada Indo Surya Finance. Kemudian Debitor dikenalkan dengan Kreditor oleh orang kepercayaan Kreditor. Debitor berminat untuk berutang kepada Kreditor dengan jaminan Objek Perjanjian. Setelah sepakat, kesepakatan utang piutang ini akan dituangkan di akta PPJB Lunas II yang dibuat oleh Notaris/PPAT IPH.

Notaris/PPAT IPH membuat Akta PPJB Lunas I pada bulan Februari 2018 dengan nilai transaksi yang tertera pada akta sebesar Rp 17.000.000.000,00 (tujuh belas miliar rupiah) namun yang diterima Debitor hanya sebesar Rp 14.000.000.000,00 (empat belas miliar rupiah). Sisanya sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) adalah potongan bunga di awal. Kemudian pada bulan maret



2018, Kreditor menawarkan Debitor *top-up* utang sebesar Rp 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah) dan Debitor menyetujui untuk *top-up* utang, sehingga total utang Debitor kepada Kreditor sebesar Rp 24.000.000.000 (dua puluh empat miliar rupiah).

Kesepakatan Debitor dan Kreditor untuk *top-up* utang membuat mereka kembali menghadap Notaris/PPAT IPH untuk dibuatkan akta baru. Notaris/PPAT IPH membatalkan Akta PPJB Lunas I lalu membuat Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap yang sepengetahuan Debitor akta-akta tersebut berisikan kesepakatan utang piutangnya dengan Kreditor. Debitor yang percaya kepada Notaris/PPAT IPH langsung menandatangani akta-akta tersebut.

Debitor baru menyadari bahwa akta yang ditandatanganinya merupakan perjanjian jual beli bukan perjanjian utang piutang setelah mendapat salinan akta-akta tersebut. Akta PPJB Lunas II berisikan kesepakatan jual beli Objek Perjanjian dengan nilai penjualan sebesar Rp 36.010.790.698 (tiga puluh enam miliar sepuluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu enam ratus sembilan puluh delapan rupiah)

- b. Menimbang kebenaran gugatan Debitor dibantah oleh Kreditor dan Notaris/PPAT IPH, maka menurut hukum acara perdata Debitor terlebih dahulu dibebankan pembuktian sesuai pasal 283 Rbg;
- c. Menimbang Debitor mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai P-16 dan dua orang saksi yang bernama Komang Gede Sapta Cahyadi

dan Ni Komang Linawati guna memperkuat dalil gugatannya di persidangan;

- d. Menimbang Kreditor dan Notaris/PPAT IPH mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-21 dan dua orang saksi yang bernama Steven Lukas Loe dan Ida Ayu Widiani. Kemudian bukti surat T-6 sampai T-9 ditiadakan karena terdapat pembatalan akta oleh Notaris/PPAT;
- e. Menimbang gugatan Debitor akan dipertimbangkan kebenarannya terlebih dahulu;
- f. Menimbang bukti surat maupun keterangan saksi dari kedua belah pihak yang menjadi dasar pertimbangan, yaitu:
  - 1) Bahwa bukti surat bertanda P-2 berupa salinan Akta PPJB Lunas;
  - 2) Bahwa bukti surat bertanda P-3 dan P-4 berupa salinan Akta Pelengkap;
  - 3) Bahwa terdapat pernyataan pada akhir Akta PPJB Lunas dan Akta Pelengkap ditandatangani oleh Debitor tanpa ada penolakan;
  - 4) Bahwa bukti bertanda P-1 berupa *foto copy* sertifikat Objek Perjanjian.
- g. Bahwa bukti bertanda P-1, P-2, P-3 dan P-4 adalah bukti autentik, maka perbuatan hukum antara Debitor dengan Kreditor yang

dilakukan di hadapan Notaris/PPAT IPH adalah perbuatan hukum jual beli;

- h. Bahwa bukti bertanda P-6 adalah *foto copy* kuitansi pinjaman sebesar Rp 100.000.000,00 (selanjutnya disebut 100 juta) dari Kreditor kepada Debitor membuktikan bahwa Debitor pernah berutang kepada Kreditor sebesar seratus juta;
- i. Bahwa bukti bertanda P-7 berupa *foto copy* kuitansi penerimaan uang sebesar Rp 17.000.000.000,00 (tujuh belas miliar rupiah) dari Kreditor kepada Debitor membuktikan pembayaran Kreditor kepada Debitor untuk pembelian Objek Sengketa sebesar tujuh belas miliar rupiah;
- j. Bahwa bukti bertanda P-5 berupa pembayaran blokir terhadap sertifikat Objek Perjanjian membuktikan bahwa permohonan Gede Susila kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung;
- k. Bahwa bukti bertanda P-8 sampai P-16 berupa *foto copy* percakapan di aplikasi *whatsapp* namun tidak bisa diperlihatkan aslinya oleh Debitor, sehingga harus dikesampingkan sebagaimana diatur Pasal 1888 KUHPerdara dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609/K/Pdt/1985 yang menyatakan:

“Surat bukti salinan yang tidak pernah atau tidak dapat diajukan keasliannya harus dikesampingkan sebagai surat bukti”

- l. Bahwa Akta PPJB Lunas II telah ditandatangani oleh Debitor dan pasal 2 akta tersebut menyebutkan bahwa Debitor mengaku telah

menerima pembayaran dari Kreditor dengan bulat sebesar 36 miliar rupiah untuk Objek Perjanjian dan akta tersebut berlaku sebagai kuitansi yang sah;

m. Bahwa Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap telah dibacakan oleh Notaris/PPAT IPH kemudian ditandatangani oleh Debitor dan Kreditor tanpa adanya penolakan membuktikan Debitor dan Kreditor secara hukum menyetujui Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap atas Objek Perjanjian;

n. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Debitor tidak dapat membuktikan perbuatannya dengan Kreditor adalah utang piutang. Majelis Hakim berpendapat apabila perbuatan hukum tersebut adalah utang piutang tidak ada bukti dan keterangan saksi Debitor yang membuktikan kesepakatan mengenai berapa lama jangka waktu, bunga yang disepakati dan kapan jatuh temponya, sehingga gugatan Debitor harus ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan;

4. Pertimbangan majelis hakim dalam gugatan rekonsensi Kreditor

a. Bahwa gugatan rekonsensi Kreditor menyebutkan Debitor telah melakukan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi karena tidak ada iktikad baik dan tidak kooperatif dalam menyelesaikan proses jual beli Objek Perjanjian, sehingga perlu adanya perlindungan hukum bagi Kreditor sebagai pembeli yang beriktikad baik dan

menuntut Debitor untuk mengganti kerugian materiil maupun imateriil;

- b. Bahwa perbuatan hukum jual beli antara Debitor dan Kreditor di hadapan Notaris/PPAT IPH perlu adanya dibuktikan;
- c. Bahwa bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan di persidangan akan menjadi dasar pertimbangan guna membuktikan perbuatan hukumnya;
- d. Bahwa bukti surat maupun keterangan saksi dari kedua belah pihak yang menjadi dasar pertimbangan;
  - 1) Bukti surat bertanda T-3 berupa salinan akta PPJB nomor 42 tertanggal 20 februari 2018 yang membuktikan telah terjadi perikatan jual beli antara Debitor dengan Kreditor di hadapan Notaris/PPAT
  - 2) Bukti surat bertanda T-4 berupa salinan akta kuasa menjual nomor 43 tertanggal 20 februari 2018 yang membuktikan Debitor telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Kreditor di hadapan Notaris/PPAT;
  - 3) Bukti surat bertanda T-5 berupa salinan akta perjanjian pengosongan nomor 44 tertanggal 20 februari 2018 yang membuktikan Debitor menyetujui untuk mengosongkan objek perjanjian di hadapan Notaris/PPAT;
  - 4) Bukti surat bertanda T-19 berupa akta notaris nomor 20 tertanggal 12 juli 2018 yang menerangkan bahwa bukti bertanda

T-3, T-4 dan T-5 telah dibatalkan, sehingga bukti tersebut tidak berlaku lagi sebagai akta autentik;

- 5) Bukti surat bertanda T-13 berupa Akta PPJB Lunas atas Objek Sengketa yang membuktikan bahwa Debitor dan Kreditor terdapat kesepakatan baru untuk jual beli di hadapan Notaris/PPAT;
  - 6) Bukti surat bertanda T-14 dan T-15 berupa Akta Pelengkap yang membuktikan bahwa Debitor telah sepakat untuk memberikan kuasa menjual kepada Kreditor dan akan mengosongkan Objek Sengketa di hadapan Notaris/PPAT;
  - 7) Bukti bertanda T-6 berupa kuitansi tertanggal 20 februari 2018 yang membuktikan pembayaran sebesar 17 miliar rupiah dari Kreditor kepada Debitor untuk pembelian Objek Sengketa;
  - 8) Bukti bertanda T-12 berupa kuitansi sebesar Rp 11.627.906.977,00 dari Kreditor kepada Debitor
  - 9) Bukti bertanda T-20 berupa sertifikat Objek Sengketa
- e. Bahwa berdasarkan bukti berupa akta autentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya, maka membuktikan telah terjadi perikatan jual beli antara Debitor selaku penjual dengan Kreditor selaku pembeli atas Objek Sengketa;
- f. Bahwa mengabulkan petitum pada angka 2 dan angka 3 dalam gugatan rekonsensi Kreditor dengan alasan Akta PPJB Lunas telah dibuat di hadapan Notaris/PPAT selaku pejabat umum yang

- berwenang sehingga Kreditor dinyatakan sebagai pembeli beriktikad baik dan mendapat perlindungan hukum;
- g. Bahwa petitum pada angka 4 dalam gugatan rekonpensi Kreditor yang menyatakan agar Debitor menandatangani surat roya atas sertifikat Objek Sengketa akan dipertimbangkan;
  - h. Bahwa memerintahkan untuk menandatangani surat roya bukan kewenangan majelis hakim, sehingga petitum pada angka 4 dalam gugatan rekonpensi Kreditor harus ditolak;
  - i. Bahwa petitum pada angka 5 dan 6 dalam gugatan rekonpensi Kreditor yang menyatakan agar menghukum Debitor untuk mengganti kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp 2.025.000.000,00 dan Rp 10.000.000.000,00 secara kontan harus dinyatakan ditolak karena tidak ada bukti maupun keterangan saksi yang menyatakan kerugian Kreditor sebesar nominal tersebut;
  - j. Bahwa petitum gugatan rekonpensi Kreditor yang menyatakan agar sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan milik Debitor yang terletak di jalan tanjung no.41 sanur, kauh, Denpasar selatan atau dikenal dengan nama *Kamaya Resort and Villa* harus ditolak;
  - k. Bahwa petitum pada angka 8 gugatan rekonpensi Kreditor yang menyebutkan pelaksanaan putusan putusan perkara ini dilakukan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*) walaupun ada upaya hukum banding harus ditolak sebagaimana diatur pasal 191 Rbg dan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000. Peraturan tersebut menetapkan tata cara gugatan yang dapat diputus serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) dan Surat Edara Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2001 menjelaskan agar setiap putusan serta merta disyaratkan harus ada jaminan barang atau benda yang harga dan nilainya sama dengan barang atau benda eksekusi;

- l. Bahwa petitum pada angka 9 dalam gugatan rekonsensi Kreditor yang menyatakan agar menghukum Debitor untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Kreditor sebesar Rp 5.000.000,00 untuk setiap hari keterlambatan;
  - m. Bahwa menolak petitum pada angka 9 gugatan rekonsensi Kreditor karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku mengingat perkara ini bukan untuk pembayaran sejumlah uang.
5. Pertimbangan majelis hakim dalam gugatan rekonsensi Notaris/PPAT
- a. Bahwa Notaris/PPAT menyatakan telah membuat Akta PPJB dan Akta Pelengkap setelah ada kesepakatan antara Debitor dengan Kreditor untuk menjual Objek Sengketa sehingga perbuatan Debitor menggugat Kreditor dan Notaris/PPAT telah merusak reputasi, nama baik dan konsentrasi Notaris/PPAT sampai menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp 50.000.000,00 dan kerugian imateriil sebesar Rp 5.000.000.000,00



- b. Bahwa majelis hakim menelaah gugatan reconpensi Notaris/PPAT untuk mencari petunjuk mengenai pembuatan Akta PPJB dan Akta Pelengkap telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;
- c. Bahwa pertimbangan majelis hakim berdasarkan bukti yang diajukan di persidangan baik dari bukti surat maupun keterangan saksi untuk mencari kebenaran;
- d. Bahwa bukti surat maupun keterangan saksi dari kedua belah pihak yang menjadi dasar pertimbangan;
  - 1) Bukti surat bertanda T-13 berupa Akta PPJB Lunas atas Objek Sengketa yang membuktikan bahwa Debitor dan Kreditor telah sepakat untuk jual beli di hadapan Notaris/PPAT;
  - 2) Bukti surat bertanda T-14 dan T-15 berupa Akta Pelengkap yang membuktikan bahwa Debitor telah sepakat untuk memberikan kuasa menjual kepada Kreditor dan akan mengosongkan Objek Sengketa di hadapan Notaris/PPAT;

Akta-akta tersebut telah dibacakan dan ditandatangani tanpa ada keberatan dari Debitor selaku penjual maupun Kreditor selaku pembeli;

- e. Bahwa mengabulkan petitum pada angka 2 dan 3 dalam gugatan reconpensi Notaris/PPAT dengan alasan pembuatan akta-akta tersebut telah membuktikan Notaris/PPAT dalam menjalankan

- tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga mendapat perlindungan hukum;
- f. Menimbang gugatan rekompensi Notaris/PPAT yang menyatakan untuk menghukum Debitor membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 50.000.000,00 dan imateriil sebesar Rp 5.000.000.000,00
  - g. Menolak petitum pada angka 4 dan 5 dalam gugatan rekompensi Notaris/PPAT dengan alasan tidak ada bukti surat maupun keterangan saksi yang membuktikan kerugian Notaris/PPAT sebesar tersebut;
  - h. Menimbang petitum pada angka 6 dalam gugatan rekompensi Notaris/PPAT untuk menyatakan sah dan berharga terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi di jalan sekar tunjung XX A no.4 desa kesiman, kertalangu, denpasar timur, denpasar
  - i. Menolak petitum pada angka 6 dalam gugatan rekompensi Notaris/PPAT dengan alasan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan tersebut tidak pernah dilakukan oleh majelis hakim;
  - j. Menimbang petitum pada angka 7 dalam gugatan rekompensi Notaris/PPAT yang menyatakan agar putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun terdapat upaya banding;
  - k. Menolak petitum pada angka 7 dalam gugatan rekompensi Notaris/PPAT dengan alasan Pasal 191 Rbg dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000. Peraturan tersebut

menetapkan tata cara gugatan yang dapat diputus serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2001 menjelaskan agar setiap putusan serta merta disyaratkan harus ada jaminan barang atau benda yang harga dan nilainya sama dengan barang atau benda eksekusi;

1. Menolak petitum pada angka 8 dalam gugatan rekonsensi Notaris/PPAT yang menyatakan agar menghukum Debitor membayar ganti rugi sebesar Rp 2.000.000,00 kepada Notaris/PPAT untuk setiap keterlambatannya dengan alasan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku mengingat perkara ini bukan untuk pembayaran sejumlah uang.

6. Pertimbangan majelis hakim dalam kompensi dan rekonsensi

a. Berdasarkan pertimbangan gugatan Debitor yang dinyatakan ditolak seluruhnya sedangkan gugatan rekonsensi Kreditor dan gugatan rekonsensi Notaris/PPAT dikabulkan sebagian, maka Debitor berada dipihak yang kalah dan dihukum membayar biaya perkara;

b. Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Rbg. dan peraturan lain yang berkaitan;

## **G. Analisis Hukum**

### **Autentikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps**

Majelis Hakim pemeriksa perkara nomor 10/Pdt.G/2018/PN.Dps memutuskan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 42

tertanggal 12 juli 2018 (Akta PPJB Lunas II) adalah akta autentik yang sah dan mengikat para pihak.<sup>8</sup> Dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim untuk putusan tersebut adalah bukti surat berupa Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap yang diajukan saat proses pembuktian merupakan akta autentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna yang mana proses pembuatannya telah sesuai prosedur yang berlaku tanpa ada penolakan dari pihak manapun, sehingga apabila terdapat pembantahan terhadap akta-akta tersebut maka harus dibuktikan dengan fakta yang bertentangan.<sup>9</sup>

Prosedur yang dimaksud adalah Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT IPH yang mana telah dibacakan terlebih dahulu sebelum ditandatangani tanpa ada penolakan dari para pihak, sehingga tata cara pembuatannya telah sesuai ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menjadi dasar Majelis Hakim untuk memutuskan bahwa Akta PPJB Lunas II adalah perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan bangunan *villa* dan *wedding venue* seluas 7.100 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan pantai suluban, kecamatan kuta selatan, kabupaten badung, provinsi bali (selanjutnya disebut Objek Perjanjian).

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 64.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 54.

Akta PPJB Lunas II disengketakan di Pengadilan Negeri Denpasar oleh Debitor karena terdapat pasal yang dapat merugikan Debitor yaitu Pasal 2 Akta PPJB Lunas II yang berbunyi:<sup>10</sup>

“Pihak kesatu dengan ini mengaku telah menerima dari pihak kedua dengan bulat dan bulat sebesar Rp 36.010.790.698 (tiga puluh enam miliar sepuluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu enam ratus sembilan puluh delapan rupiah) untuk seluruh uang harga tanah dan bangunan Villa dan *Wedding Venue* tersebut di atas untuk menerima uang dan akta ini berlaku sebagai kwitansi yang sah”

Pendapat Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya terhadap Pasal 2 Akta PPJB Lunas II adalah akta tersebut telah dibacakan oleh Notaris/PPAT IPH dan Debitor telah menandatangani akta tersebut tanpa adanya penolakan maupun paksaan, sehingga Debitor telah menyetujui bunyi Pasal 2 Akta PPJB Lunas II tersebut. Artinya dengan menandatangani Akta PPJB Lunas, Debitor telah menerima pembayaran dari Kreditor sebesar Rp 36.010.790.698,00 (tiga puluh enam miliar sepuluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu enam ratus sembilan puluh delapan rupiah) (selanjutnya disebut 36 miliar rupiah) untuk pembelian Objek Perjanjian dan Akta PPJB Lunas II sebagai kuitansi yang sah.

Berdasarkan bukti surat berupa kuitansi pembayaran dan bukti *transfer* milik Kreditor, terdapat fakta bahwa jumlah transaksi yang sebenarnya terjadi tidak seperti bunyi Pasal 2 Akta PPJB Lunas II. Bukti-bukti yang membantah kebenaran bunyi Pasal 2 Akta PPJB Lunas II adalah sebagai berikut:

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 4.

1. Bukti surat berupa kuitansi pembayaran dari Kreditor kepada Debitor yang dibuat oleh Notaris/PPAT IPH jika di total transaksinya tidak sampai 36 miliar rupiah melainkan hanya Rp 28.627.906.977,00 (dua puluh delapan miliar enam ratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus enam ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Bukti surat berupa kuitansi pembayaran Kreditor kepada Debitor untuk pembelian Objek Sengketa pada tanggal 20 februari 2018 sebesar Rp 17.000.000.000,00 (tujuh belas miliar rupiah);
  - b. Bukti surat berupa kuitansi pembayaran Kreditor kepada Debitor untuk pembelian Objek Sengketa pada tanggal 12 juli 2018 sebesar Rp 11.627.906.977 (sebelas miliar enam ratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus enam ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh rupiah).
2. Eksepsi Kreditor yang menyatakan bahwa total transaksi yang dibayarkan kepada Debitor sebesar Rp 25.130.000.000,00 (dua puluh lima miliar seratus tiga puluh ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Bukti transfer sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada 20 februari 2018 langsung ke rekening Debitor;
  - b. Bukti transfer sebesar Rp 14.520.000.000,00 (empat belas miliar lima ratus dua puluh juta rupiah) pada 21 februari 2018 melalui rekening Notaris/PPAT IPH;

- c. Bukti transfer sebesar Rp 340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah) pada 27 februari 2018 melalui rekening Notaris/PPAT IPH untuk komisi pihak ketiga;
- d. Bukti transfer sebesar Rp 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) pada 14 maret 2018 melalui rekening Notaris/PPAT IPH untuk biaya notaris;
- e. Bukti transfer sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) pada 12 juli 2018 melalui rekening Notaris/PPAT IPH untuk pembayaran Objek Sengketa.

Bukti-bukti di atas menjelaskan bahwa terdapat ketidaksinambungan antara bukti transfer Kreditor, bukti kuitansi pembayaran dan nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II. Tidak adanya bukti maupun pernyataan yang membuktikan kebenaran nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II sebesar 36 miliar rupiah selain Akta PPJB Lunas II itu sendiri. Bahkan pernyataan Kreditor juga membantah nominal transaksi sebesar 36 miliar rupiah.

Perlu diingat bahwa sebelum membuat Akta PPJB Lunas II, Notaris/PPAT IPH sudah terlebih dahulu membuat dua buah kuitansi pembayaran Kreditor kepada Debitor masing-masing sebesar Rp 17.000.000.000,00 (tujuh belas miliar rupiah) tertanggal 12 februari 2018 dan Rp 11.627.906.977,00 (sebelas miliar enam ratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus enam ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh rupiah) tertanggal 20 juli 2018. Notaris/PPAT IPH seharusnya mengetahui secara detail jumlah

transaksi yang dikirim oleh Kreditor kepada Debitor karena transaksi tersebut dilakukan dengan menggunakan rekening bank milik Notaris/PPAT IPH sebagai perantara. Berdasarkan penjelasan di atas, timbul pertanyaan dari mana dan apa tujuan Notaris/PPAT IPH mencantumkan nominal transaksi sebesar Rp 36 miliar rupiah pada Akta PPJB Lunas.

Notaris/PPAT IPH dalam eksepsinya menjelaskan bahwa pencantuman nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II sebesar 36 miliar rupiah tersebut dikarenakan penentuan harga yang telah ditetapkan Dinas Pendapatan Daerah (selanjutnya disebut Dispenda) untuk penentuan dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) atau kesepakatan para pihak yang berkepentingan.<sup>11</sup> Menurut Notaris/PPAT IPH hal ini wajar terjadi selama pencantuman tersebut telah disepakati para pihak sebelumnya.

Gugatan Debitor yang mempersalahkan bunyi Pasal 2 Akta PPJB Lunas II dan keterangan Kreditor yang tidak membenarkan bunyi Pasal 2 Akta PPJB Lunas II menandakan bunyi Pasal 2 Akta PPJB Lunas II dibuat oleh Notaris/PPAT IPH tanpa ada persetujuan dari Debitor dan Kreditor sebelumnya. Debitor mengaku menandatangani Akta PPJB Lunas II tanpa memeriksa nominal transaksi karena percaya dengan Notaris/PPAT IPH sebagai pejabat yang berwenang. Debitor menyadari bahwa nominal pada

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 19.



Akta PPJB Lunas II tidak sesuai dengan transaksi sebenarnya setelah menerima salinan Akta PPJB Lunas II.

Tindakan Notaris/PPAT IPH mencantumkan nominal sebesar 36 miliar rupiah pada Akta PPJB Lunas II membuat bunyi Pasal 2 Akta PPJB Lunas II tidak sesuai dengan kejadian dan keadaan yang sesungguhnya terjadi. Pasal 38 ayat 3 huruf (c) Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa isi akta notaris merupakan kehendak dan keinginan para pihak, yang mana para pihak disini adalah Debitor dan Kreditor. Notaris/PPAT IPH seharusnya membubuhkan nominal transaksi sebenarnya pada Pasal 2 Akta PPJB Lunas II, karena tugas seorang notaris hanya membuat keinginan dan kehendak para pihak dalam bentuk akta notaris.<sup>12</sup>

Adanya perbedaan nominal antara transaksi sesungguhnya dengan Akta PPJB Lunas II menandakan bahwa terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam proses pembuatan Akta PPJB Lunas II yang dilakukan oleh Notaris/PPAT IPH. Hal ini menyebabkan bunyi Pasal 2 Akta PPJB Lunas mengandung kebohongan serta menandakan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT IPH. Kebohongan tersebut berupa kelalaian Notaris/PPAT IPH yang menambahkan nominal transaksi sebenarnya yang awalnya Rp 25.130.000.000,00 (dua puluh lima miliar seratus tiga puluh juta rupiah)

---

<sup>12</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 2.

(selanjutnya disebut 25 miliar rupiah) menjadi 36 miliar rupiah pada Akta PPJB Lunas II.

Dilihat dari hukum adat mengenai proses jual beli tanah, adanya ketidaksesuaian antara nominal transaksi sebenarnya dengan nominal pada Akta PPJB Lunas II menandakan bahwa Akta PPJB Lunas II tidak memenuhi asas tunai. Tindakan Notaris/PPAT IPH mencantumkan nominal transaksi sebesar 36 miliar rupiah pada Akta PPJB Lunas menyebabkan Akta PPJB Lunas II tidak sesuai ketentuan hukum adat mengenai jual beli tanah yang mana berarti Notaris/PPAT IPH tidak memastikan terpenuhinya asas tunai saat membuat Akta PPJB Lunas II. Proses jual beli yang objeknya berupa tanah didasarkan pada hukum adat sebagaimana diatur Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Jual beli adalah suatu persetujuan antara pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain yang membayar harga yang telah disepakati sebagaimana disebutkan Pasal 1457 KUHPerdara.<sup>13</sup> Jual beli adalah persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Kesepakatan antara penjual (dalam kasus ini adalah Debitor) dan pembeli (dalam kasus ini adalah Kreditor) menimbulkan kewajiban bagi penjual untuk memberikan suatu benda dan kewajiban bagi pembeli untuk membayar sesuai harga yang telah disepakati.<sup>14</sup> Jual beli

---

<sup>13</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 366.

<sup>14</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 7

dianggap telah terlaksana sejak adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun dibayarkan.<sup>15</sup>

Tujuan jual beli adalah untuk mengalihkan kepemilikan objek jual beli berupa hak atas benda dari penjual kepada pembeli. Penjual memiliki dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya sebagaimana disebutkan Pasal 1474 KUHPerdara. Demikian, terdapat tiga unsur utama dalam jual beli:

1. Terdapat para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
2. Terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga;
3. Terdapat hak dan kewajiban yang timbul bagi para pihak.

Jual beli yang objeknya berupa tanah didasarkan pada hukum adat sebagaimana diatur Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria). Menurut hukum adat jual beli tanah terjadi setelah terpenuhinya asas tunai dan asas terang.<sup>16</sup> Asas tunai artinya adalah pembayaran telah sesuai dengan harga yang disepakati. Asas terang merujuk kepada penyerahan hak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dua orang saksi. dengan kata lain dilakukan secara terbuka dan tidak

---

<sup>15</sup> Simanjutak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 305.

<sup>16</sup> J. Andy Hartanto, *Problematika Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksabang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hlm 73.

ditutupi.<sup>17</sup> Hal ini dilakukan sebagai bukti proses jual beli yang berlangsung dilakukan sesuai hukum yang berlaku agar mendapat perlindungan hukum.

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, terjadinya proses jual beli tanah ditandai dengan menandatangani akta jual beli (selanjutnya disebut AJB). Pembuatan AJB adalah kewenangan PPAT dengan melalui beberapa tahap seperti pemeriksaan keaslian sertifikat, pemeriksaan data tanah dan prosedur ketentuan hukum lain yang membuat AJB tidak dapat langsung ditandatangani. Setelah PPAT melakukan pengecekan terhadap tanah, maka AJB dapat ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT dan dua orang saksi. Penandatanganan AJB sebagai bukti bahwa pembeli telah membayar lunas kepada penjual dan bukti dilakukannya penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.<sup>18</sup>

PPAT membutuhkan waktu untuk melakukan pengecekan terhadap tanah, maka diperlukan suatu perjanjian jual beli sebelum AJB dapat ditandatangani berupa akta notaris yang disebut akta pengikatan jual beli (selanjutnya disebut akta PPJB).<sup>19</sup> Pembuatan akta PPJB berfungsi untuk menjamin perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli. Demikian, akta PPJB timbul karena AJB belum dapat ditandatangani oleh penjual dan

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 73-74.

<sup>18</sup> Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli di Hadapan PPAT", *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2 No. 1, 2021, hlm. 7

<sup>19</sup> Rahmat Ramadhani, "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", *Iuris Studia Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 3 No. 1, 2022, hlm 47-48.

pembeli. Masa berlaku akta PPJB sampai AJB telah ditandatangani di hadapan PPAT dan dua orang saksi.

Menurut Herlien Budiono, akta PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>20</sup> Menurut Subekti akta PPJB adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.<sup>21</sup> Demikian, akta PPJB dalam hal jual beli tanah adalah perjanjian yang berisikan kesepakatan awal mengenai syarat antara penjual dan pembeli yang objeknya hak atas tanah, dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris.

Kesepakatan awal dan perlindungan hukum para pihak menjadi dasar pembuatan akta PPJB agar perjanjian pokok dapat dilaksanakan. Kesepakatan awal berupa janji-janji yang mengandung ketentuan mengenai syarat-syarat menjual dan membeli yang disepakati dan mengikat para pihak. Akta PPJB menerangkan nilai transaksi dan cara pembayaran terhadap suatu objek berupa tanah. Perjanjian pokok dalam hal ini berupa AJB.

Berdasarkan penjelasan di atas, akta PPJB timbul karena suatu formalitas dari undang-undang yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang objeknya berupa benda tak bergerak khususnya tanah harus dilakukan dengan akta notaris.<sup>22</sup> Fungsi dan tujuan akta PPJB adalah untuk melindungi

---

<sup>20</sup> Herlien Budiono, *Demikian Akta ini Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hlm. 115

<sup>21</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hlm.79.

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 25.

kepentingan penjual dan pembeli sampai adanya penyerahan hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli melalui penandatanganan AJB di hadapan PPAT.

Terdapat dua jenis akta PPJB yaitu akta PPJB lunas dan akta PPJB tidak lunas. Penggunaan Akta PPJB lunas ketika pembeli telah membayar secara penuh kepada penjual. Sebagai perjanjian pendahuluan dari AJB, pembuatan akta PPJB lunas memiliki keselarasan dengan asas penandatanganan AJB, sehingga notaris wajib memerhatikan terpenuhinya asas tunai dan asas terang. Asas terang terpenuhi jika pembuatan akta PPJB lunas dilakukan di hadapan pejabat umum dan dua orang saksi, sedangkan asas tunai terpenuhi jika pembeli telah membayar lunas. Apabila pembeli belum membayar lunas, maka menggunakan akta PPJB tidak lunas dan PPAT harus menjamin terpenuhinya asas tunai saat penandatanganan AJB. Tanggung jawab menjamin terpenuhinya asas tunai dan asas terang menjadi tanggungjawab PPAT saat penandatanganan AJB, mengingat AJB dilakukan di hadapan PPAT.

Selain itu, notaris perlu memastikan bahwa asas iktikad baik terpenuhi. Asas iktikad baik merujuk kepada kemampuan para pihak untuk menjalankan hak dan kewajibannya yang disebutkan dalam akta PPJB.<sup>23</sup> Penerapan asas iktikad baik ini mengacu pada Pasal 1320, Pasal 1323, Pasal 1328 KUHPerduta dan disebutkan secara jelas Pasal 1338 KUHPerduta, yang mana

---

<sup>23</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 125-127.

pada dasarnya penerapan asas iktikad baik harus ada bukan saja pada saat pelaksanaan, melainkan juga pada saat dibuat atau ditandatanganinya suatu perjanjian.<sup>24</sup>

Asas iktikad baik dalam suatu perjanjian dapat dilihat dari dua aspek, yaitu aspek subjektif dan objektif.<sup>25</sup> Iktikad baik subjektif merujuk kepada sikap batin dan kejiwaan para pihak sebagai bentuk kejujuran tentang tindakannya bertentangan dengan iktikad baik atau tidak.<sup>26</sup> Contoh penerapan iktikad baik subjektif dalam hal jual beli adalah seorang pembeli yang percaya bahwa penjual benar-benar pemilik suatu barang dan akan membayar penuh sesuai harga yang akan disepakati, sedangkan penjual yang beriktikad baik adalah seorang yang jujur.

Aspek objektif asas iktikad baik mengacu pada saat pelaksanaan perjanjian. Tolak ukur iktikad baik objektif adalah isi perjanjian harus rasional dan patut, dengan kata lain isi perjanjian harus sesuai dengan norma kepatutan dan keadilan yang tidak tertulis yang sudah menjadi suatu sumber hukum tersendiri.<sup>27</sup> Kepatutan dalam hal ini dilihat dari pelaksanaan perjanjian tersebut telah sesuai dengan isi perjanjian, sedangkan keadilan dilihat dari pelaksanaan perjanjian yang tidak merugikan salah satu pihak atau tidak sesuai dengan isi perjanjian.<sup>28</sup> Apabila perjanjian merugikan salah satu

---

<sup>24</sup> Suhartono, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Penada Media, Jakarta, 2004, hlm. 4.

<sup>25</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm. 92.

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 92.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 96.

pihak maka perjanjian tersebut dianggap tidak adil. Demikian iktikad baik terbagi menjadi dua, yaitu iktikad baik saat akan berlakunya suatu perjanjian dimana hukum berperan untuk memberikan perlindungan bagi para pihak dan iktikad baik saat pelaksanaan perjanjian dimana hukum berupa hak dan kewajiban para pihak yang sesuai dengan norma kepatutan dan keadilan.

Akta PPJB lunas sebagai perjanjian pendahuluan sebelum AJB memiliki ketentuan yang harus selaras dengan ketentuan penandatanganan AJB. Perbedaan nominal transaksi sesungguhnya dengan Pasal 2 Akta PPJB Lunas II menandakan bahwa asas tunai tidak terpenuhi dalam proses pembuatan Akta PPJB Lunas II. Notaris/PPAT IPH sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan seharusnya menjamin terpenuhinya asas tunai. Asas tunai disini dapat diartikan sebagai pembayaran yang dilakukan oleh Kreditor kepada Debitor telah terpenuhi sebagaimana disebutkan Pasal 2 Akta PPJB Lunas II.

Pasal 2 Akta PPJB Lunas II menerangkan bahwa Kreditor telah membayar kepada Debitor secara lunas, maka Notaris/PPAT IPH seharusnya menjamin terpenuhinya asas tunai. Namun, tindakan Notaris/PPAT IPH membiarkan adanya ketidaksesuaian antara transaksi sesungguhnya dengan nominal pada Akta PPJB Lunas II. Hal ini membuktikan bahwa tindakan kecerobohan atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris/PPAT IPH dalam menjalankan tugas.

Tindakan Notaris/PPAT tersebut dapat dikatakan ceroboh atau lalai, mengingat transaksi pembayaran dilakukan melalui rekening *bank* milik



Notaris/PPAT IPH sebagai perantara, sehingga tidak mungkin jika Notaris/PPAT tidak mengetahui jumlah transaksi yang telah dibayarkan. Apabila perbedaan tersebut merupakan kesepakatan para pihak sebelumnya, maka seharusnya Notaris/PPAT IPH membuat pernyataan tertulis dari kedua belah pihak sebagai bukti persetujuan mereka terhadap adanya perbedaan tersebut.

Tindakan Notaris/PPAT IPH di atas juga menyebabkan pemenuhan hak dan kewajiban para pihak tidak berjalan sesuai dengan isi Akta PPJB Lunas II. Pelaksanaan Akta PPJB Lunas II tidak memenuhi asas iktikad baik objektif, dimana tindakan Notaris/PPAT IPH merubah nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II menyebabkan isi perjanjian menjadi tidak patut dan tidak adil, mengingat beban pajak yang harus dibayar Debitor tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Demikian, iktikad baik pelaksanaan kontrak tidak terpenuhi karena pelaksanaan Akta PPJB Lunas II menjadi tidak patut dan tidak adil.

Selain itu, tindakan Notaris/PPAT IPH menambahkan nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II menandakan bahwa Notaris/PPAT IPH tidak paham prinsip jual beli. Nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II adalah harga yang telah disepakati para pihak, yang mana harga merupakan unsur dalam jual beli. Tanpa adanya kesepakatan para pihak mengenai harga berarti tidak ada jual beli antara para pihak. Hal ini membuktikan bahwa Notaris/PPAT IPH tidak cakap dan tidak profesional dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai notaris saat membuat Akta PPJB Lunas II.

Kesepakatan para pihak mengenai harga sangat penting dalam jual beli, sehingga pada pembuatan akta PPJB tugas notaris adalah memastikan mengenai bahwa para pihak telah bersepakat mengenai harga. Hal ini merupakan bentuk pemenuhan syarat sah suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan kesepakatan merupakan syarat pertama dari empat syarat sah suatu perjanjian. Syarat sah suatu perjanjian sebagaimana disebutkan Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut:<sup>29</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang atau halal.

Terdapat tiga sebab batalnya suatu kesepakatan, yaitu adanya unsur paksaan/*dwang*, khilaf/*dwaling*, penipuan/*bedrog* saat proses pembuatan perjanjian.

Syarat pertama dan kedua termasuk syarat subjektif karena berkaitan dengan pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat termasuk syarat objektif karena menyangkut perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>30</sup> Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut dianggap dapat dibatalkan, yang artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut. Apabila tidak ada permintaan pembatalan perjanjian maka perjanjian tetap sah. Lain halnya jika

---

<sup>29</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm 59.

<sup>30</sup> Subekti, *Op.Cit*, 1996, hlm. 17

syarat objektif tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>31</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas kesepakatan para pihak merupakan hal yang sangat penting dalam pembuatan akta PPJB, sehingga menjadi tugas notaris untuk memastikan bahwa kesepakatan para pihak telah terpenuhi, baik kesepakatan mengenai harga maupun kesepakatan mengenai tindakan hukum jual beli. Setelah memastikan para pihak telah sepakat, tugas notaris selanjutnya adalah membuat kesepakatan tersebut kedalam bentuk akta PPJB sesuai prosedur yang diwajibkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Demikian, tindakan Notaris/PPAT IPH mencantumkan nominal sebesar 36 miliar rupiah pada Akta PPJB Lunas II tanpa persetujuan dari para pihak dapat disebut sebagai kelalaian dalam menjalankan tugas.

Akta PPJB sebagai produk notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Kekuatan pembuktiannya dikatakan sempurna karena mengandung tiga aspek yaitu, aspek lahiriah, aspek formil dan aspek materiil, dengan penjelasan sebagai berikut:<sup>32</sup>

1. Aspek Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Aspek lahiriah berarti akta tersebut mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri bahwa ia adalah akta autentik, artinya bahwa akta autentik harus diterima, dianggap dan diperlakukan sebagai

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 22

<sup>32</sup> M. Lutfan Hadi Darus dan Ridwan Khairandy, *Hukum Notaris dan Tanggung Jawab Notaris*, Yogyakarta, FH UII Press, 2016, hlm. 33.

akta autentik sampai dapat dibuktikan sebaliknya.<sup>33</sup> Dilihat dari proses pembuatan akta, niat dari para pihak yang datang atau bertemu di hadapan notaris untuk melahirkan suatu alat bukti, maka sejak persiapan pembuatan akta harus sesuai prosedur dan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Penyangkalan terhadap aspek lahiriah dilakukan dengan membuktikan di persidangan bahwa suatu akta tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik. Penyangkalan seperti ini dilakukan dengan upaya gugatan ke pengadilan. Akta autentik yang digugat tidak memiliki aspek lahiriah harus dibuktikan oleh penggugat di persidangan.

## 2. Aspek Formil (*formele bewijskracht*)

Aspek formil artinya dari akta tersebut membuktikan apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah yang sebenarnya dan merupakan kehendak para pihak yang kemudian dikonstatir oleh notaris dalam bentuk akta. Hal ini berkaitan dengan proses pembuatan akta autentik yang telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Aspek formil menjamin kebenaran tanggal, tanda tangan, identitas para pihak, dan tempat akta dibuat.

Penyangkalan terhadap aspek formil suatu akta dilakukan dengan membuktikan di persidangan letak ketidakbenaran aspek formil akta autentik tersebut. Ketidakbenaran tersebut berupa formalitas dari suatu

---

<sup>33</sup> Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Mengenal Para Penghadap*, Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018, hlm. 52.

akta autentik. Pihak yang mempermasalahkan akta autentik akan dibebankan pembuktian untuk menyangkal aspek formal suatu akta. Apabila tidak mampu membuktikan sebaliknya, maka akta autentik tersebut harus diterima oleh siapapun.

### 3. Aspek Materiil (*materiele bewijskracht*)

Aspek materiil artinya secara yuridis dianggap membuktikan kebenarannya sebagai yang benar, artinya apa yang dijelaskan suatu akta autentik merupakan kebenaran dari para pihak yang membuat akta atau pihak lain yang mendapat hak dan berlaku umum sampai dibuktikan sebaliknya.<sup>34</sup> Hal ini terkait dengan isi akta yang berupa keinginan dan kehendak para pihak yang membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya. Hal ini merupakan perwujudan Pasal 1870, Pasal 1871 dan Pasal 1875 KUHPerdara.

Penyangkalan terhadap aspek materiil dilakukan dengan membuktikan di persidangan bahwa suatu akta tidak menerangkan atau menyatakan kejadian yang sebenarnya. Suatu akta autentik tidak memiliki aspek materiil apabila notaris tidak menyatakan atau menerangkan kejadian yang sebenarnya dalam akta autentik yang dibuatnya. Pihak yang menyangkal kebenaran suatu akta autentik akan dibebankan pembuktian terbalik.

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm 54-55.

Ketiga aspek di atas adalah kesempurnaan kekuatan pembuktian akta notaris sebagai akta autentik. Penyangkalan terhadap kesempurnaan akta notaris dilakukan dengan membuktikan bahwa salah satu aspek tersebut tidak benar, apabila penyangkalan terbukti maka kekuatan pembuktian sebagai akta autentik tersebut degradasi menjadi kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.<sup>35</sup> Penyangkalan terhadap akta autentik dilakukan di persidangan dengan pembuktian terbalik, sehingga jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran suatu akta autentik maka akta tersebut tetap sah dan mengikat.<sup>36</sup>

Menurut Pasal 1869 KUHPerdara, kekuatan pembuktian akta autentik dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan jika tidak memenuhi ketentuan sebagai berikut:<sup>37</sup>

1. Pejabat umum yang bersangkutan tidak berwenang;
2. Pejabat umum yang bersangkutan tidak mampu; atau
3. Terdapat cacat dalam bentuknya.

Akta PPJB sebagai produk notaris dianggap sah sebagai akta autentik jika memenuhi dua syarat penting, yaitu syarat formil dan materil. Syarat formil berkaitan dengan proses pembuatan akta yang harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disebutkan Pasal 38 dan Pasal 44 Undang-

---

<sup>35</sup> Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 20.

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm 21.

<sup>37</sup> Fikri Ariesta Rahman, *Op.Cit*, hlm. 55.

Undang Jabatan Notaris sedangkan syarat materiil berkaitan dengan isi akta.<sup>38</sup> Isi akta adalah kesepakatan para pihak yang dikonstatir oleh notaris. Kesepakatan para pihak tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum dan norma yang berlaku sebagaimana disebutkan Pasal 1337 KUHPerdara tentang sebab-sebab yang dilarang dalam membuat perjanjian.

Syarat formil agar akta PPJB dianggap sah sebagai akta autentik adalah sebagai berikut:

1. Dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;
2. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang;
3. Pejabat umum menjamin kewenangannya terhadap kepastian tempat dan waktu dibuatnya akta tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas, perbedaan antara transaksi sesungguhnya dan Nominal Akta PPJB Lunas juga menandakan bahwa akta tersebut tidak memenuhi syarat materiil suatu akta autentik. Perbedaan tersebut disebabkan Pasal 2 Akta PPJB Lunas II tidak menerangkan kejadian dan keadaan yang sesungguhnya. Syarat materiil adalah salah satu dari dua syarat yang wajib terpenuhi pada suatu akta notaris agar sah dianggap sebagai akta autentik, apabila suatu akta tidak memenuhi salah satu syarat tersebut maka akta tersebut akan degradasi.

---

<sup>38</sup> Kory Ulama Sari Budiarti, Enny Koeswarni dan Daly Erni, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim", *Universitas Indonesia: Notary Indonesia*, Vol. 3 No. 1, 2021, hlm. 273.

Degradasi akta autentik diartikan sebagai penurunan kualitas pembuktian akta dari yang sebelumnya sempurna menjadi akta di bawah tangan.<sup>39</sup>

Degradasi akta juga disebutkan Pasal 1869 KUHPerdara yang berbunyi:<sup>40</sup>

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”.

Demikian, Akta PPJB Lunas II dikatakan cacat karena tidak memiliki kekuatan pembuktian aspek materiil, sehingga tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Berdasarkan analisa di atas, Akta PPJB Lunas II tidak memiliki kekuatan pembuktian aspek materiil dan tidak memenuhi syarat materiil suatu akta autentik, sehingga Akta PPJB Lunas II degradasi. Degradasi dikarenakan terdapat kesalahan pada saat proses pembuatan Akta PPJB Lunas II yang disebabkan oleh tindakan lalai Notaris/PPAT IPH, sehingga Akta PPJB Lunas II tidak sah sebagai akta autentik. Oleh karena itu, Akta PPJB Lunas II dapat dikatakan cacat hukum karena terdapat kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris/PPAT IPH dalam proses pembuatannya. Demikian, keputusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap adalah akta autentik adalah tidak benar.

---

<sup>39</sup> Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 80.

<sup>40</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Loc.Cit*.



**Ketepatan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps.**

Kelalaian Notaris/PPAT IPH menambahkan nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II tanpa persetujuan para pihak menyebabkan Akta PPJB Lunas II tidak menerangkan keinginan dan kehendak para pihak, yang mana membuktikan bahwa Notaris/PPAT IPH melanggar Pasal 38 ayat 3 huruf (c) Undang-Undang Jabatan Notaris. Seharusnya Notaris/PPAT IPH membubuhkan nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II sesuai dengan kejadian yang sebenarnya terjadi yaitu sebesar Rp 25.130.000.000,00 (dua puluh lima miliar seratus tiga puluh juta rupiah). Menurut Pasal 41 dan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris pelanggaran terhadap Pasal 38 ayat 3 huruf (c) menyebabkan Akta PPJB Lunas II kehilangan keautentikkannya karena hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau degradasi. Menurut Pasal 1869 KUHPerdara, Akta PPJB Lunas II hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan karena Notaris/PPAT IPH tidak cakap dan tidak profesional dalam menjalankan tugas.<sup>41</sup>

Notaris/PPAT IPH termasuk pejabat yang tidak cakap dan tidak profesional dalam membuat akta autentik karena terdapat beberapa kelalaian yang dilakukannya saat membuat Akta PPJB Lunas II, yang mana membuat Akta PPJB Lunas II cacat hukum sehingga dapat kehilangan

---

<sup>41</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Loc. Cit.*

keautentikkannya atau degradasi. Notaris/PPAT IPH sebagai pejabat umum dituntut untuk lebih seksama dalam memperhatikan keinginan dan kehendak para pihak dan tidak membuat keputusan sendiri, karena sejatinya para pihak dalam Akta PPJB Lunas II adalah Kreditor dan Debitor.

Selain itu, tindakan lalai yang dilakukan oleh Notaris/PPAT IPH menandakan bahwa terdapat pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT IPH terhadap ketentuan-ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris saat menjalankan tugas dan jabatannya. Pelanggaran tersebut berupa penyalahgunaan wewenang jabatan notaris karena Notaris/PPAT IPH terbukti tidak amanah, tidak jujur, tidak saksama dan tidak menjaga kepentingan pihak terkait. Sikap Notaris/PPAT IPH tidak mencerminkan sikap jabatan notaris sebagaimana mestinya seperti yang disebutkan Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris serta tidak menerapkan prinsip kehati-hatian bagi notaris.

Menurut Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dapat dikenakan sanksi teguran sampai sanksi pemberhentian. Tindakan lalai Notaris/PPAT IPH Notaris/PPAT IPH yang tidak cakap dan tidak kompeten dalam menjalankan tugasnya berpotensi merusak harkat dan martabat jabatan notaris.

Sebagai pejabat umum, Notaris/PPAT IPH seharusnya bertindak dan berlaku sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris. Degradasi Akta PPJB Lunas II menandakan bahwa Notaris/PPAT IPH dalam menjalankan tugas melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan hukum tersebut. Notaris yang melakukan pelanggaran akan dikenakan sanksi sebagaimana disebutkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris.

Tugas notaris adalah untuk melayani dan membantu memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat terutama untuk membuat akta autentik.<sup>42</sup> Sebagai pejabat umum, notaris harus bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait sebagaimana diatur Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris. Amanah berarti menerangkan kehendak para pihak. Jujur berarti menuangkan kejadian sesuai apa yang diketahui dan apa yang dilihat. Tidak berpihak berarti bersikap netral atau tidak berpihak pada siapapun.

Kode etik jabatan notaris adalah norma atau ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai nilai standar perilaku dalam menjalankan tugas untuk menjaga kehormatan dan keluhuran jabatan notaris.<sup>43</sup> Kode etik tidak hanya terdapat pada profesi notaris, tetapi juga

---

<sup>42</sup> Muhammad Tiantanik Citra Mido, I Nyoman Nurjaya dan Rachmat Safa'at, "Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap", *Lentera Hukum*, Vol. 5 Issue, 2018, hlm. 157.

<sup>43</sup> Abdul Ghofur Ansori, *Loc.Cit.*

profesi lain seperti PPAT. Salah satu syarat untuk menjadi notaris/PPAT adalah mengikuti dan lulus ujian kode etik. Penyebab kode etik dinilai sangat penting untuk notaris/PPAT antara lain:<sup>44</sup>

1. Seorang notaris/PPAT harus mempunyai moral yang baik dan berintegritas dalam menjalankan tugasnya;
2. Seorang notaris/PPAT harus bersikap jujur kepada dirinya sendiri dan mengerti batas kemampuannya sehingga tidak memberikan janji palsu kepada klien;
3. Seorang notaris/PPAT harus menyadari batas kewenangannya, mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan kewenangannya dan larangannya;
4. Seorang notaris/PPAT berpegang teguh kepada ideologi negara yaitu Pancasila dan menciptakan alat bukti yang formal agar mengandung kepastian hukum dan keadilan.

Berdasarkan penjelasan di atas, tindakan Notaris/PPAT IPH mencantumkan nominal transaksi pada akta sebesar 36 miliar rupiah tanpa ada kesepakatan dari para pihak terlebih dahulu termasuk pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris. Tindakan Notaris/PPAT IPH tersebut tidak mencerminkan perilaku amanah, jujur, seksama dan menjaga kepentingan para pihak yang berarti Notaris/PPAT IPH telah melakukan pelanggaran

---

<sup>44</sup> M. Lutfan Hadi Darus dan Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm. 146.

terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris saat melaksanakan tugas.

Selain itu, pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT IPH terhadap Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris menandakan bahwa Notaris/PPAT IPH tidak memiliki moral yang baik dan tidak berintegritas dalam menjalankan tugasnya. Perilaku tidak amanah, tidak jujur, tidak seksama dan tidak menjaga kepentingan para pihak merupakan sikap yang bertolak belakang dengan ideologi pancasila dan nilai-nilai keagamaan khususnya agama islam yang mana sebagai pejabat umum seharusnya mencerminkan sikap jujur, amanah dan menjaga martabat dan nama baik jabatan notaris.

Pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan pelanggaran yang sifatnya prosedural.<sup>45</sup> Dilihat dari prosedur pembuatan Akta PPJB Lunas tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Adanya pelanggaran prosedural menyebabkan tidak tercapainya keadilan prosedural. Keadilan prosedural adalah keadilan terkait perlindungan hak para pihak pada saat proses pembuatan akta, yang mana pihak yang dimaksud adalah Debitor.

Bunyi Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris sebenarnya belum menjelaskan secara jelas maksud bertindak saksama dalam membuat akta, sehingga menimbulkan multitafsir. Hal ini menyebabkan

---

<sup>45</sup> Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani, "Ratio Legis Perjanjian Kerjasama antara Notaris dengan Developer Pengusaha Properti Ditinjau Berdasarkan Pasal 16 Ayat 1 Huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 5 No. 4, 2021, hlm. 535.

notaris dalam menjalankan tugas harus menerapkan prinsip kehati-hatian.<sup>46</sup> Prinsip kehati-hatian menuntut notaris untuk lebih cermat, teliti dan waspada dalam menjalankan tugasnya. Prinsip kehati-hatian berfungsi untuk melindungi kepentingan para pihak dan melindungi notaris agar selalu bertindak sesuai ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>47</sup>

Prinsip kehati-hatian sangat penting diterapkan oleh notaris saat proses pembuatan akta autentik, mengingat kesalahan notaris dalam membuat akta autentik dapat menjerumuskan notaris ke dalam permasalahan hukum.<sup>48</sup> Seorang notaris dengan konsisten menjalankan tugas dan jabatannya sesuai ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku akan menjamin terpenuhinya prinsip kehati-hatian bagi dirinya sendiri.<sup>49</sup> Notaris yang kurang teliti dan kurang cermat akan dinyatakan tidak hati-hati dalam menjalankan tugasnya.<sup>50</sup> Penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam menjalankan tugas dan jabatan untuk membuat akta antara lain:<sup>51</sup>

1. Mengetahui para pihak yang menghadap sesuai identitas yang diajukan;
2. Menanyakan, mendengarkan dan mencermati keinginan para pihak;

---

<sup>46</sup> Sekar Ayu Amiluhur Priaji, *Tanggung Jawab Notaris atas Akta yang Tidak Menerapkan Asas Kehati-hatian*, Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Yogyakarta, 2022, hlm. 48-49.

<sup>47</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Notaris dan PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 186.

<sup>48</sup> Ida Bagus Paramaningrat Manuaba I Wayan Parsa dan I Gusti Ketut Ariawan, *Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana, 2017, hlm. 66.

<sup>49</sup> Denny Saputra dan Sri Endah Wahyuningsih, "Prinsip Kehati-hatian Bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No.3, 2017, hlm. 351.

<sup>50</sup> Darus dan M. Luthfan H, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 39.

<sup>51</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Notaris dan PPAT)*, *Loc.Cit.*

3. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan para pihak;
4. Memberikan saran dan membuat akta sesuai keinginan para pihak;
5. Memenuhi ketentuan administratif dalam pembuatan akta;
6. Melaksanakan kewajiban lain yang berkaitan dengan tugas dan jabatan notaris.

Demikian, notaris wajib bersikap waspada dan hati-hati dalam menjalankan tugas karena apabila notaris lalai dalam menjalankan tugas dapat membuat akta yang dibuatnya cacat hukum dan merugikan pihak lain. Apabila notaris lalai dalam menjalankan tugas dan jabatannya maka kelalaian notaris tersebut dapat diartikan sebagai perbuatan melawan hukum karena telah menyalahgunakan wewenangnya.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan Pasal 1365 KUHPerdara diartikan sebagai perbuatan seseorang yang melanggar ketentuan hukum positif maupun hukum adat yang oleh karena pelanggarannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, istilah “perbuatan melanggar ketentuan hukum” dapat diartikan sifat aktif dan pasif seseorang.<sup>52</sup> Sifat aktif terjadi apabila seseorang dengan sengaja melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sebaliknya sifat pasif terjadi apabila seseorang dengan sengaja diam saja atau sikap pasifnya menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka perbuatan diamnya dianggap telah melanggar hukum tanpa menggerakkan badannya.

---

<sup>52</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 1.

Terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang baik secara aktif maupun pasif

2. Perbuatan melanggar hukum

Perbuatan melanggar hukum yang termasuk perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:<sup>53</sup>

- a. Perbuatan yang melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu hukum positif.
- b. Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, yaitu yang berkaitan dengan hak pribadi, hak kekayaan, hak kebebasan dan hak atas kehormatan nama baik.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, yakni kewajiban seseorang yang diberikan oleh hukum kepada orang tersebut, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan norma kesusilaan, yang mana termasuk kesusilaan yang telah diakui sebagai hukum tidak tertulis, sehingga pihak yang dirugikan dapat meminta ganti kerugian.
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian dalam bermasyarakat yang baik, yang artinya seseorang yang tidak hati-hati sehingga menyebabkan kerugian kepada pihak lain dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Adanya kesalahan

Suatu perbuatan yang oleh hukum dianggap mengandung unsur kesalahan sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain dan dapat dimintakan tanggung jawab jika memenuhi unsur sebagai berikut:<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 165.

<sup>54</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 10.



- a. Adanya unsur kesengajaan atau *dolus*, yakni suatu perbuatan dianggap sengaja apabila dilakukan dengan adanya kesadaran baik dari dalam hati untuk menimbulkan kerugian atau paling tidak dapat mengetahui akibat dari perbuatannya.
- b. Adanya unsur kelalaian atau *culpa*, yakni suatu perbuatan yang karena ketidak hati-hatiannya menimbulkan kerugian pada pihak lain meskipun tidak ada niat dari dalam hati untuk menimbulkan kerugian.
- c. Tidakadanya alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmatch*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

4. Adanya kerugian

Menimbulkan kerugian pada pihak lain baik kerugian materiil maupun immateriil sebagaimana yang disebutkan Pasal 1365 KUHPerdara. Pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah diderita pada waktu diajukan tuntutan, namun juga dapat menuntut yang akan diderita pada waktu yang akan datang.<sup>55</sup>

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Terdapat dua teori yang digunakan untuk mengetahui hubungan sebab akibat dari perbuatan dan kerugian, yaitu:<sup>56</sup>

- a. Teori hubungan faktual, setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian dapat dianggap sebagai penyebab secara faktual karena kerugian tidak akan pernah terjadi tanpa penyebabnya.
- b. Teori penyebab kira-kira, teori ini bertujuan agar lebih praktis guna tercapainya kepastian hukum dan hukum yang adil.

Unsur-unsur tersebut harus terpenuhi seluruhnya, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdara.

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 11.

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm. 14.

Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat perbuatan pelaku yang melanggar undang-undang, melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum atau bertentangan dengan kepatutan dalam bermasyarakat, namun demikian suatu perbuatan tetap harus dipastikan telah mengandung unsur kesalahan atau tidak.

Sebagaimana disebutkan Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain akan menimbulkan pertanggungjawaban bagi pelaku. Pasal tersebut tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan atau kelalaian, dengan demikian hakim harus dapat menilai dan menentukan akibat hukum dari perbuatan tersebut. Pertanggungjawaban tersebut berupa ganti kerugian yang ditimbulkan atau akan ditimbulkan dari perbuatannya baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian atau kealpaan, sehingga memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti kerugian baik yang diderita saat ini atau diwaktu yang akan datang.

Perbuatan Notaris/PPAT IPH menambahkan nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II membuktikan bahwa Notaris/PPAT IPH bersifat aktif melakukan, yang mana perbuatan tersebut merupakan pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris. Perbuatan tersebut juga merupakan kesalahan karena Notaris/PPAT IPH merubah isi akta tanpa kesepakatan Debitor dan Kreditor terlebih dahulu, yang mana menyebabkan kerugian bagi Debitor mengingat beban pajak yang dibayar bertambah.

Demikian, Perbuatan Notaris/PPAT IPH tidak membubuhkan nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II sesuai nominal transaksi sesungguhnya saat membuat akta PPJB Lunas II merupakan sebuah kelalaian yang termasuk perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Debitor, yang mana Debitor harus membayar beban pajak yang melebihi kesepakatan awal jual beli. Selain itu, kelalaian Notaris/PPAT IPH dapat dilihat dari adanya pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris karena tidak menjalankan kewajiban hukumnya.

Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris mengatur etika notaris dengan tujuan menjaga martabat dan nama baik jabatan notaris. Etika notaris perlu diatur untuk menjamin notaris menjalankan tugasnya sesuai ketentuan hukum, sehingga produk hukum berupa akta autentik yang dibuat oleh notaris menerangkan kejadian sesungguhnya sesuai kehendak dan keinginan para pihak sebagaimana diatur Pasal 38 ayat 3 huruf (c) Undang-Undang Jabatan Notaris. Selain mengatur etika notaris, Undang-Undang Jabatan Notaris juga mengatur mengenai wewenang, kewajiban dan larangan notaris saat menjalankan tugas, sehingga terdapat beberapa prinsip untuk notaris.<sup>57</sup>

Prinsip etika yang harus dimiliki dan diteladani oleh seorang notaris dalam menjalankan tugasnya ada dua, yaitu tanggung jawab dan bersifat adil. Tanggung jawab berarti notaris wajib menguasai dan memahami tugasnya

---

<sup>57</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 73.

dengan baik dan benar agar hasilnya berkualitas. Bersifat adil berarti notaris dilarang mengambil, mengurangi, melanggar hak seseorang atau hak negara dalam menjalankan tugasnya yang dapat menguntungkan notaris itu sendiri dan merugikan salah satu atau para pihak yang terlibat. Selain itu, notaris sebagai pejabat umum harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan notaris dalam menjalankan tugasnya.

Dilihat dari sudut pandang hukum perjanjian islam, negara memberikan wewenang kepada notaris untuk membuat akta autentik adalah perwujudan firman Allah S.W.T. sebagaimana disebutkan Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282 yang menjelaskan "*jika kamu akan bermuamalat, hendaklah kamu mencatatnya*". Muamalat adalah tindakan hukum yang berkaitan dengan hukum perdata, contohnya adalah jual beli.<sup>58</sup>

Bagian lain pada ayat yang sama menjelaskan menyebutkan "*hendaklah ada seorang pencatat yang menulis dengan jujur*" dan menyebutkan juga "*persaksikanlah dua orang saksi dari orang-orang diantaramu*". Ayat tersebut memerintahkan manusia yang akan bermuamalat untuk mencatat tindakannya di hadapan seorang pencatat yang jujur. Pencatatan dilakukan di hadapan dua orang saksi.<sup>59</sup>

Perjanjian dalam hukum perjanjian islam disebut dengan istilah akad.<sup>60</sup>

Hukum perjanjian islam juga mengenal konsep kedudukan hukum suatu

---

<sup>58</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Islam (Pengantar Hukum Islam di Indonesia)*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 5.

<sup>59</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Cetakan Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 44.

<sup>60</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi)*, Cetakan Pertama, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010, hlm. 22.

perjanjian, yaitu perjanjian yang sah (*sahih*), perjanjian yang batal demi hukum (*batil*) dan perjanjian yang dapat di batalkan (*fasid*).<sup>61</sup> Perjanjian yang sah (*sahih*) adalah perjanjian diakui secara faktual dan secara yuridis (*syar'i*). Secara yuridis (*syar'i*) berarti telah memenuhi rukun-rukun perjanjian dan syarat-syarat perjanjian.

Perjanjian yang batal demi hukum (*batil*) dan dapat dibatalkan (*fasid*) adalah perjanjian yang rusak akibat tidak memenuhi rukun dan syarat terbentuknya suatu perjanjian dalam islam.<sup>62</sup> Perbedaan antara *batil* dan *fasid* hanya diakui oleh mazhab Hanafi. Menurut mazhab lain, *batil* dan *fasid* adalah perjanjian yang batal, sehingga dianggap tidak memiliki akibat hukum apapun.<sup>63</sup>

Pembuatan perjanjian dalam hukum islam harus memenuhi rukun dan syarat perjanjian. Rukun perjanjian dalam islam dibagi menjadi empat, yaitu:<sup>64</sup>

1. Para pihak yang membuat perjanjian (*al-aqidan*);
2. Pernyataan keinginan para pihak (*shigatul-aqd*);
3. Objek (*mahallul-aqd*);
4. Tujuan (*maudhu al-aqd*).

---

<sup>61</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat)*, Cetakan Kedua, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 244.

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm. 244-251.

<sup>63</sup> *Ibid*, hlm. 244.

<sup>64</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 45.

Setiap rukun perjanjian harus memenuhi syarat perjanjian dalam hukum islam. syarat perjanjian yang dimaksud adalah:<sup>65</sup>

1. Syarat terbentuknya perjanjian (*syuruth al-in'iqad*);
2. Syarat keabsahan perjanjian (*syuruth ash-shihah*);
3. Syarat berlakunya akibat hukum perjanjian (*syuruthan nafadz*);
4. Syarat mengikat perjanjian (*syuruth al-luzum*).

Terdapat beberapa asas hukum yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian dalam hukum islam, yang mana apabila tidak terpenuhi akan berakibat terhadap kedudukan perjanjian. Asas-asas tersebut antara lain:<sup>66</sup>

1. Asas kebebasan berkontran (*Al-Hurriyah*)

Artinya para pihak bebas membuat suatu perjanjian. Asas ini memiliki pengecualian yaitu tidak ada perjanjian dibuat dengan paksaan kekhilafan dan penipuan. Dasar hukum mengenai asas ini adalah Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 256.

2. Asas persamaan atau kesetaraan (*Al-Musawah*)

Artinya kesetaraan kedudukan para pihak dalam menentukan isi perjanjian. Dasar mengenai asas ini adalah Al-Qur'an surat Al-Hujurat ayat 13.

3. Asas keadilan (*Al-Adalah*)

---

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm. 46.

<sup>66</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Loc.Cit*.

Artinya para pihak dituntut melakukan melakukan hal yang benar dalam membuat perjanjian, agar perjanjian menghasilkan keuntungan yang adil dan seimbang.

4. Asas kerelaan (*Al- Ridha*)

Artinya hak dan kewajiban yang dilakukan harus atas dasar kerelaan atau kesepakatan para pihak, yang mana tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan atau penipuan. Dasar hukum mengenai asas ini adalah Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29.

5. Asas kebenaran atau kejujuran (*Ash-Shidq*)

Artinya para pihak dilarang melakukan kebohongan atau penipuan dalam pembuatan perjanjian. Artinya apabila terdapat kebohongan atau penipuan maka akan berdampak keabsahan perjanjian.

6. Asas tertulis (*Al-Kitabah*)

Artinya setiap perjanjian harus dibuat secara tertulis untuk kepentingan pembuktian dikemudian hari. Dasar hukum mengenai asas ini adalah Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282-283.

Demikian, pembuatan perjanjian dilakukan oleh seorang pencatat yang jujur dan amanah serta mengerti peraturan dan asas hukum yang berlaku dalam hukum perjanjian islam. Seorang pencatat yang dimaksud ayat tersebut dalam kehidupan sekarang adalah notaris.<sup>67</sup> Notaris diberi amanah dan wewenang oleh negara untuk membuat akta perjanjian, sehingga wajib bagi notaris untuk menjaga amanah tersebut saat menjalankan tugas dan

---

<sup>67</sup> Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 44-46

jabatannya sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian. Sikap jujur dan amanah sebagaimana dijelaskan surat Al-Baqarah ayat 282 dipertegas dalam sistem perundang-undangan sebagaimana disebutkan Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Jabatan Notaris telah mengatur kewenangan, kewajiban dan larangan bagi notaris. Kewenangan notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta autentik dan mengesahkan akta di bawah tangan sedangkan PPAT hanya membuat akta autentik yang berkaitan dengan hak atas tanah.<sup>68</sup> Pembuatan akta autentik dilakukan dengan mengikuti aturan sebagaimana diatur Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012.<sup>69</sup> Selain itu, untuk notaris terdapat Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyebutkan kewenangan umum notaris dan Pasal 15 ayat 2 yang menyebutkan kewenangan khusus notaris.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban sebagaimana disebutkan BAB III Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris yang tidak melakukan kewajibannya dapat dikenakan sanksi. Sanksi bagi notaris yang melakukan pelanggaran sebagai bentuk tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya.

Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta autentik, notaris bertanggung jawab atas akta autentik yang dibuatnya.

---

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm. 13.

<sup>69</sup> Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 73.



Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila terbukti bersalah.<sup>70</sup> Pertanggungjawaban notaris dibedakan menjadi dua yaitu berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).<sup>71</sup> Tanggung jawab mutlak bagi notaris terjadi ketika perbuatannya menimbulkan kerugian terhadap pihak lain.<sup>72</sup> Perbuatan disini berhubungan dengan pekerjaan notaris dalam membuat akta autentik.

Notaris yang melakukan pelanggaran sehingga menyebabkan akta yang dibuatnya cacat hukum diartikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang.<sup>73</sup> Adanya cacat hukum pada suatu akta autentik menandakan bahwa penggunaan wewenang notaris sebagaimana disebutkan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris tidak sesuai dengan tujuan yang diamanatkan oleh undang-undang. Kesalahan dalam bentuk kealpaan dapat dianggap menyalahgunakan wewenang karena seorang notaris dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian yaitu selalu bersikap cermat, teliti dan hati-hati dalam menjalankan tugas dan wewenangnya.<sup>74</sup> Hal ini adalah bentuk tanggung jawab notaris terhadap kemampuan profesionalnya baik secara teoritis maupun praktis.

Bentuk tanggung jawab notaris dibagi menjadi tiga, yaitu:<sup>75</sup>

---

<sup>70</sup> Sjaifurahman dan Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 173.

<sup>71</sup> Putra Arifaid, "Tanggung Jawab Hukum Notaris terhadap Akta *In Originali Public Notary Legal Responsibilities On Original Deeds*", *Jurnal IUS*, Vol. 5 No. 3, 2017, hlm. 519.

<sup>72</sup> Sekar Ayu Amiluhur Priaji, *Op.Cit*, hlm. 15.

<sup>73</sup> Sjaifurahman dan Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 178.

<sup>74</sup> *Ibid*, hlm. 179.

<sup>75</sup> Via Aulia dan Harsanto Nursadi, "Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta PPJB dengan Merumuskan Pemberian Kuasa Mutlak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs)", *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 8 No. 1, hlm. 561.

1. Secara perdata, bentuk pertanggungjawaban perdata bagi notaris berupa tuntutan ganti kerugian kepada pihak yang merasa dirugikan akibat pelanggaran hukum yang dilakukannya.<sup>76</sup> Pelanggaran yang dilakukan notaris dapat secara aktif maupun pasif. Aktif berarti notaris turut melakukan suatu perbuatan yang merugikan pihak lain, sedangkan pasif berarti notaris tidak turut melakukan perbuatan namun menyebabkan kerugian kepada pihak lain. Akta cacat hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut biaya ganti rugi kepada notaris yang bersangkutan. Penuntutan ganti kerugian kepada notaris oleh pihak yang dirugikan adalah bentuk perwujudan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPperdata. Hal ini dipertegas Pasal 52 dan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi, penggantian biaya dan bunga kepada notaris.
2. Secara pidana, bentuk pertanggungjawaban pidana bagi notaris dapat berupa sanksi pidana. Pertanggungjawaban pidana bagi notaris timbul apabila notaris terbukti melakukan tindakan pidana berupa penipuan, pemalsuan atau tindakan lain yang diatur dalam hukum pidana terhadap akta yang dibuatnya.<sup>77</sup>
3. Secara administratif, pelanggaran atau kesalahan yang dilakukan oleh notaris terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris akan diberikan sanksi secara administratif.<sup>78</sup> Sanksi administratif

---

<sup>76</sup> Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 21.

<sup>77</sup> Sekar Ayu Amiluhur Priaji, *Op.Cit*, hlm. 43.

<sup>78</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 85.

yang diberikan kepada notaris merupakan bentuk tanggung jawab notaris karena dalam menjalankan tugas dan jabatannya tidak melakukan serangkaian ketertiban pelaksanaan jabatan kerja notaris yang seharusnya dilakukan untuk kepentingan notaris sendiri.<sup>79</sup> Sanksi administratif dapat berupa pemberhentian sementara sampai pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana disebutkan Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris. Sanksi administratif menurut Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris antara lain:<sup>80</sup>

- a. Peringatan lisan;
- b. Peringatan tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian dengan hormat;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Pemberian sanksi administratif harus didahului dengan sanksi berupa teguran lisan dan teguran tertulis.

Berdasarkan penjelasan di atas, adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT IPH dapat mengakibatkan Akta PPJB Lunas II degradasi atau batal demi hukum.<sup>81</sup> Kedudukan Akta PPJB Lunas II yang terdegradasi atau batal demi hukum menyebabkan kerugian terhadap Kreditor dan Debitor, yang mana menimbulkan tanggung jawab secara perdata bagi Notaris/PPAT

---

<sup>79</sup> 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*, PT Refika Aditama, Bandung, 2018, hlm. 218.

<sup>80</sup> *Ibid*, hlm. 184.

<sup>81</sup> Habib Adjie, *Loc.Cit.*

IPH sebagai pembuat Akta PPJB Lunas II. Kerugian yang dirasakan oleh Kreditor maupun Debitor adalah gugurnya perlindungan hukum terhadap hak dan kewajibannya pada Akta PPJB Lunas II. Tanggung jawab Notaris/PPAT IPH berupa ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan disebutkan Pasal 16 ayat 12 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 1366 KUHPerdata.<sup>82</sup> Pembayaran ganti kerugian harus melalui pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Notaris, Dewan Kehormatan Notaris dan harus berdasarkan putusan Pengadilan Negeri.<sup>83</sup>

Selain pertanggungjawaban secara perdata, Notaris/PPAT IPH dapat dibebankan pertanggungjawaban secara administratif. Pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris akan dikenakan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana disebutkan Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris. Sanksi administratif diberikan karena pelanggaran Notaris/PPAT IPH merupakan tindakan yang dapat merusak harkat dan martabat jabatan notaris. Sebagai pejabat umum, seharusnya Notaris/PPAT IPH dalam menjalankan tugas selalu menjaga nama baik dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan notaris.

Berdasarkan penjelasan di atas, amar putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Notaris/PPAT IPH telah menjalankan tugas dan jabatannya sesuai peraturan-peraturan yang berlaku adalah tidak tepat. Dilihat

---

<sup>82</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Op.Cit*, hlm. 242.

<sup>83</sup> Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani, *Loc.Cit*.

dari pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim hanya menerapkan asas praduga sah dalam menilai Akta PPJB Lunas dan Akta Pelengkap. Asas praduga sah adalah menganggap akta notaris harus dianggap sah sampai dibuktikan sebaliknya. Pembuktian terhadap tidak sahnya Akta PPJB Lunas II dapat dibuktikan karena Akta PPJB Lunas II cacat hukum, mengingat Notaris/PPAT IPH menyalahgunakan wewenang dalam membuat Akta PPJB Lunas II sehingga Akta PPJB Lunas II tidak menjelaskan kejadian dan keadaan yang sebenarnya terjadi.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim hanya menilai Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap sah karena Kreditor dan Debitor telah menandatangani akta-akta tersebut, sehingga menganggap Kreditor dan Debitor telah sepakat terhadap ketentuan Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap. Seharusnya dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menilai Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap berdasarkan dari proses pembuatannya, mengingat yang menjadi pokok gugatan Debitor adalah pembuatan Akta PPJB Lunas II yang tidak dibuat berdasarkan kesepakatan Debitor sebelumnya karena terdapat kelalaian Notaris/PPAT IPH.<sup>84</sup>

Fakta yang sebenarnya terjadi adalah terdapat kelalaian Notaris/PPAT IPH yang berarti melanggar ketentuan Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris. Kelalaian Notaris/PPAT IPH menyebabkan kerugian bagi Kreditor dan Debitor karena

---

<sup>84</sup> Putusan, *Op.Cit*, hlm. 62.

Akta PPJB Lunas II dapat degradasi atau dapat dibatalkan. Fakta ini membantah putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Notaris/PPAT IPH adalah pejabat yang menjalankan tugas dan jabatannya sesuai dengan peraturan hukum dan kode etik yang berlaku dan mendapat perlindungan hukum.

## **H. Kesimpulan dan Saran**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dan pembahasan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Kedudukan Akta PPJB Lunas II degradasi, sehingga tidak sah disebut akta autentik. Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan saat persidangan, Akta PPJB Lunas II degradasi karena kelalaian Notaris/PPAT IPH yang menyebabkan adanya perbedaan antara nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II dan nominal transaksi sesungguhnya. Hal ini merupakan kelalaian Notaris/PPAT IPH karena tidak ada bukti maupun keterangan para pihak yang membenarkan nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II. Adanya Perbedaan tersebut membuktikan bahwa Akta PPJB Lunas II tidak sesuai keinginan para pihak, sehingga Notaris/PPAT IPH melanggar ketentuan Pasal 38 ayat 3 huruf (c) Undang-Undang Jabatan Notaris. Akibat dari pelanggaran Notaris/PPAT IPH terhadap ketentuan hukum tersebut menyebabkan Akta PPJB Lunas II cacat hukum pada

proses pembuatannya, sehingga kehilangan keautentikkannya atau degradasi sebagaimana disebutkan Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris serta Pasal 1869 KUHPerdara.

- b. Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan Akta PPJB Lunas II adalah akta autentik dan Notaris/PPAT IPH telah menjalankan tugas dan jabatannya sesuai ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku adalah tidak tepat. Bukti dan fakta dipersidangan membuktikan bahwa Akta PPJB Lunas II cacat hukum dari proses pembuatannya karena kelalaian Notaris/PPAT IPH dalam menjalankan tugas dan jabatannya membuktikan bahwa Notaris/PPAT IPH melanggar ketentuan hukum Pasal 16 ayat 1 huruf (a), Pasal 38 ayat 3 huruf (c), Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris. Pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT IPH menyebabkan Akta PPJB Lunas II degradasi, sehingga dapat dibebankan pertanggungjawaban secara perdata berupa ganti kerugian apabila terdapat pihak yang dirugikan dan pertanggungjawaban secara administrasi berupa sanksi teguran sampai sanksi pemberhentian.

## **2. Saran**

Berdasarkan uraian dan pembahasan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps di atas, terdapat beberapa saran sebagai berikut:

- a. Peran notaris dan para pihak sangat dibutuhkan dalam pembuatan akta notaris. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dituntut untuk menguasai dan memahami tugas dan jabatannya, sehingga memerlukan sikap waspada dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Notaris dapat menolak kehadiran para penghadap apabila terdapat kejanggalan yang membuat notaris ragu. Selain itu, diharapkan para pihak sebagai pihak yang akan mengikatkan diri untuk bersikap jujur dan terus terang dalam menyampaikan keinginan dan kehendaknya di hadapan notaris agar akta autentik dapat berfungsi sebagaimana semestinya.
- b. Putusan Pengadilan Negeri merupakan suatu sumber hukum yang mengikat bagi pihak yang berkaitan, sehingga perlu terdapat unsur kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Pertimbangan hukum Majelis Hakim mencerminkan kemampuan Majelis Hakim dalam membuat putusan yang memenuhi unsur tersebut, sehingga Majelis Hakim perlu teliti dan cermat dalam menangani kasus. Diharapkan Majelis Hakim pemeriksa perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps dapat lebih saksama dalam meneliti dan menilai bukti yang diajukan di persidangan. Keautentikan suatu akta autentik yang disengketakan perlu diteliti dan dicermati untuk menjamin akta autentik tidak memiliki cacat hukum. Hal ini merupakan wujud putusan pengadilan yang mengandung kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi)*, Cetakan Pertama, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010.
- \_\_\_\_\_, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, FH UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Danang Sukandar, *Membuat Surat Perjanjian*, CV Andi Offset, Yogyakarta, 2011.
- Darus dan M. Luthfan H, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, Rajawali, Jakarta, 1994.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jualbeli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2011.
- \_\_\_\_\_, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Notaris dan PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Cetakan Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- \_\_\_\_\_, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2018.
- Herlien Budiono, *Demikian Akta ini Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.
- Herry Susanto, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Kepatutan dalam Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2010.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2010.

- J. Andy Hartanto, *Problematika Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksabang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- M. Lutfan Hadi Darus dan Ridwan Khairandy, *Hukum Notaris dan Tanggung Jawab Notaris*, Yogyakarta, FH UII Press, 2016.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Simanjutak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2017.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1996.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.
- Suhartono, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Penada Media, Jakarta, 2004.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat)*, Cetakan Kedua, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Zainuddin Ali, *Hukum Islam (Pengantar Hukum Islam di Indonesia)*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

### **Jurnal, Skripsi dan Naskah Publikasi Lain**

- Denny Saputra dan Sri Endah Wahyuningsih, “Prinsip Kehati-hatian Bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No.3, 2017.
- Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Mengenal Para Penghadap*, Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.
- Galuh Hapsari, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.
- Ida Bagus Paramaningrat Manuaba I Wayan Parsa dan I Gusti Ketut Ariawan, *Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana, 2017.
- Kory Ulama Sari Budiarti, Enny Koeswarni dan Daly Erni, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim”, *Universitas Indonesia: Notary Indonesia*, Vol. 3 No. 1, 2021.
- Muhammad Tiantanik Citra Mido, I Nyoman Nurjaya dan Rachmat Safa’at, “Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap”, *Lentera Hukum*, Vol. 5 Issue, 2018.
- Putra Arifaid, ”Tanggung Jawab Hukum Notaris terhadap Akta *In Originali Public Notary Legal Responsibilities On Original Deeds*”, *Jurnal IUS*, Vol. 5 No. 3, 2017.
- Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli di Hadapan PPAT”, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2 No. 1, 2021.
- Rahmat Ramadhani, “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, *Iuris Studia Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 3 No. 1, 2022.

Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani, “Ratio Legis Perjanjian Kerjasama antara Notaris dengan Developer Pengusaha Properti Ditinjau Berdasarkan Pasal 16 Ayat 1 Huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 5 No. 4, 2021.

Sekar Ayu Amiluhur Priaji, *Tanggung Jawab Notaris atas Akta yang Tidak Menerapkan Asas Kehati-hatian*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam, Yogyakarta, 2022.

Via Aulia dan Harsanto Nursadi, “Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta PPJB dengan Merumuskan Pemberian Kuasa Mutlak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs)”, *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 8 No. 1, 2022.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **Putusan**

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Perkara 10/Pdt.G/2019/PN.Dps

## **I. Lampiran**



FAKULTAS  
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584  
T. (0274) 7070222  
E. fh@uii.ac.id  
W. law.uii.ac.id

## **SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI**

No. : 465/Perpus-S1/20/H/X/2023

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**  
NIK : **001002450**  
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : ALESSANDRO DIMAS MOERSANO  
No Mahasiswa : 17410566  
Fakultas/Prodi : Hukum  
Judul karya ilmiah : AUTENTIKASI PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI DALAM PUTUSAN PENGADILAN  
NEGERI DENPASAR NOMOR  
10/PDT.G/2019/PN.DPS.

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **8%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 3 Oktober 2023 M  
18 Rabiul Awwal 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md