

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PERKARA PERDATA  
NOMOR 271/PDT.G/2021/PN Snn  
(Studi Putusan PN Sleman Nomor 271/PDT.G/2021/PN Snn)**

**TESIS**



**OLEH :**

**NAMA MAHASISWA : LA RIZKY AL MUHAMMAD**

**NO. POKOK MAHASISWA : 20921025**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2024**

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PERKARA PERDATA  
NOMOR 271/PDT.G/2021/PN Smn  
(Studi Putusan PN Sleman Nomor 271/PDT.G/2021/PN Smn)**

**T E S I S**



**OLEH :**

**NAMA MHS. : LA RIZKY AL MUHAMMAD, S.H**  
**NO. POKOK MHS. : 20921025**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2024**

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PERKARA PERDATA  
NOMOR 271/PDT.G/2021/PN Snn  
(Studi Putusan PN Sleman Nomor 271/PDT.G/2021/PN Snn)**



Oleh :

**Nama Mhs. : LA RIZKY AL MUHAMMAD, S.H**  
**No. Pokok Mhs. : 20921025**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim  
Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis**

**Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing 1

**Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H**

Yogyakarta, .....

Pembimbing 2

**Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Kn.**

Yogyakarta, .....



**HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR**

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PERKARA PERDATA  
NOMOR 271/PDT.G/2021/PN Smm  
(Studi Putusan PN Sleman Nomor 271/PDT.G/2021/PN Smm)**

Oleh :

Nama Mhs. : LA RIZKY AL MUHAMMAD, S.H.  
No. Pokok Mhs. : 20921025

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan LULUS pada Senin, 1 April 2024  
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1

Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.

Yogyakarta, .....

Pembimbing 2

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, .....

Anggota Penguji

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

Yogyakarta, .....

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



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

## SURAT PERNYATAAN

### Orisinitas Karya Tulis/ Tugas Akhir Mahasiswa

#### Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertanda tangan dibawah ini. saya :

Nama : La Rizky Al Muhammad

No. Mahasiswa : 20921025

Adalah benar-benar mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah ( Tugas Akhir ) berupa Tesis dengan judul :

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PERKARA PERDATA  
NOMOR 271/PDT.G/2021/PN Snn  
(Studi Putusan PN Sleman Nomor 271/PDT.G/2021/PN Snn)**

Karya Ilmiah ini ilmiah ini saya ajukan kepada tim penguji dalam Ujian Tesis yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan UII Yogyakarta,

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan 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 tulis ( plagiat )’;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini adalah pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Magister Hukum UII Yogyakarta dan Perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas ( terutama pada pernyataan pada butir 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 bersifat kooperatif untuk hadir menjawab, pembuktian, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya didepan “ Majelis” atau “Tim Penguji Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Program Studi Magister Kenotariatan UII, apabila ada tanda-tanda plagiat disinyalir ada/ terjadi pada karya ilmiah say aini oleh pihak Magister Kenotariatan 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, 10 Maret 2024

Yang membuat pernyataan,



LA RIZKY AL MUHAMMAD

## MOTTO

- *Dan Allah mengeluarkan kamu dari perut ibumu dalam keadaan tidak mengetahui sesuatu apa pun, dan Dia memberimu pendengaran, penglihatan, dan hati agar kamu bersyukur." - (Q.S An-Nahl: 78)*
- *Dan bersabarlah. Sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar.- ( Q.S Al Anfaal : 46 )*
- *"Pengetahuan yang baik adalah yang memberikan manfaat, bukan hanya diingat." - Imam Syafi'i*
- *Bersungguh-sungguhlah engkau dalam menuntut ilmu, jauhilah kemalasan dan kebosanan karena jika tidak demikian engkau akan berada dalam bahaya kesesatan." - Abu Hamid Al Ghazali*

*Tesis ini Penulis persembahkan kepada :*

1. *Ibuku tercinta;*
2. *Istriku Tercinta Rinika Sindi Pratiwi;*
3. *Seluruh Keluarga Saya, Sahabat, Serta Orang Orang terdekat saya;*

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr, Wb,

Salam sejahtera bagi kita semua Puji dan Syukur penulis limpahkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta karuniaNya berupa kesehatan, waktu dan kemudahan yang diberikanNya, Akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PERKARA PERDATA NOMOR 271/PDT.G/2021/PN Snn ( Studi Putusan PN Sleman Nomor 271/PDT.G/2021/PN Snn )**. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kerabat serta para pengikutnya dan InsyaAllah sampai kepada kita semua.

Penulis menyampaikan terimakasih yang tak terhingga kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan *support* kepada penulis dari awal penyusunan tesis ini sampai dengan selesai. Oleh karena itu pada kesempatan hari ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Dr. Abdul Jamil, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis ini dari awal hingga Tesis ini dapat diselesaikan;
2. Rio Kustantio Wironegoro, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing Tesis, yang telah memberikan bimbingan, dukungan, saran, serta kritik dalam penulisan Tesis ini;
3. Seluruh Dosen Departemen Hukum Perdata yang senantiasa menularkan ilmu-ilmunya yang luar biasa selama penulis menjalani studi di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
4. Bapak dan Ibu dosen di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis dari masa awal studi hingga semester akhir penulis sehingga dapat menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia ini, Ilmu dan pengetahuan tersebut akan penulis jaga sebagai bekal penulis untuk menghadapi dunia Pendidikan selanjutnya ataupun dunia kerja;
5. Seluruh karyawan dan karyawan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan pelayanan pada mahasiswa dengan baik selama penulis menempuh studi;



6. Terkhusus untuk kedua orang tua dan mertua yang sangat disayangi, serta adik-adik ku semua juga seluruh keluarga besar. Terima kasih atas kasih sayang, didikan, nasihat dan semangat untuk menuntut ilmu serta semua hal yang telah diberikan kepada Saya. Rasa sayang yang teramat sangat dari kalian selalu menjadi motivasi bagi saya untuk dapat terus semangat dan berusaha menjadi pribadi yang berguna bagi semua orang.
7. Sahabat dan teman-teman seperjuangan lainnya yang selalu memberikan semangat dan berjuang bersama dari awal studi untuk meraih gelar Magister Kenotariatan ( M.Kn );
8. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dan berjasa dalam penulisan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh sebab itu merupakan keterbatasan penulis selaku manusia biasa yang tidak luput dari kesalahan. Penulis menerima segala saran dan kritikan yang membangun demi penulisan Tesis ini menjadi lebih baik. semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi dunia akademis serta bagi seluruh pihak yang membaca Tesis ini.

Yogyakarta, 1 April 2024

Penulis



**La Rizky Al Muhammad, S.H**

## DAFTAR ISI

JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN ORISINILITAS.....	v
MOTTO.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xiii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Orisinilitas Penelitian.....	11
F. Tinjauan Pustaka.....	17
G. Metodologi Penelitian.....	30
H. Sistematika Penulisan.....	35
<b>BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, AKTA, NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian.....	37
2. Pengertian Akta.....	39
3. Pengertian Umum Notaris.....	46
A. Tugas Notaris.....	49

B. Fungsi Notaris.....	51
4. Pengertian Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ).....	54
A. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) .....	54
a) Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) .....	57
BAB III : Dasar pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn untuk membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	
1. Majelis Hakim Menetapkan Uang Muka Yang Telah Diterima Oleh Penggugat Dari Tergugat Menjadi Hak Penggugat Sebagai Ganti Kerugian .....	74
2. Unsur Yang Wajib Dibuktikan Oleh Majelis Hakim Sebelum Menetapkan Uang Muka Menjadi Hak Penggugat.....	77
a. Perbuatan Melawan Hukum.....	77
b. Kesalahan.....	79
c. Kerugian.....	80
BAB IV : TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG BELUM LUNAS.....	
1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengenai Perbuatan Hukum.....	83
a. Nilai Pembuktian Lahiriah ( <i>uitwendige bewijskracht</i> ).....	82
b. Nilai Pembuktian Formal ( <i>formele bewijskracht</i> ) .....	85
c. Nilai Pembuktian Materil ( <i>materiele bewijskracht</i> ) .....	89

2. Penipuan atau Keterangan Yang Tidak Benar Menjadi Alasan Pembatalan Perjanjian.....	92
--	----

**BAB V : PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	95
B. Saran .....	96
Daftar Pustaka.....	97

## Abstrak

Penelitian ini berjudul pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara perdata nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn, dengan rumusan masalah : apa yang dijadikan pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn untuk membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah? Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan akta jual beli yang belum lunas? Bahwa Pada kenyataannya, tidak jarang akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli itu sendiri dibatalkan oleh Pengadilan. Sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Sleman dengan Putusan Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn, Majelis Hakim memutuskan membatalkan PPJB sesuai akta notaris No. 2 tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. Majelis Hakim juga membatalkan akta jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli di hadapan Notaris Sri Peny Nugrohowati, SH dengan pertimbangan hukum bahwa akta jual beli Nomor 122/2018 merupakan akta yang tidak sah secara hukum karena dibuat dan di bubuhi cap jempol oleh orang tidak cakap hukum (di bawah pengampuan). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn, serta untuk mengkaji dan menganalisis ketepatan putusan Hakim dalam memutus perkara Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn. Penelitian ini menggunakan penelitian empiris yang didukung oleh data yang diambil dari pendekatan kasus (*case approach*) dan data dari putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian hukum ini bersifat kualitatif, metode pengumpulan data dengan *field research* dan *library search*, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan uang muka sebagai ganti rugi akibat dari dibatalkannya perjanjian oleh pengadilan didasarkan oleh pertimbangan hakim bahwa tergugat tidak beritikad baik untuk melaksanakan prestasinya yakni melunasi sisa pembayaran jual beli tersebut namun justru secara melawan hukum menerbitkan sertifikat hak milik tanpa sepengetahuan penggugat dengan menggunakan AJB yang tidak benar. Sehingga pembatalan perjanjian oleh pengadilan dengan keputusan menetapkan uang muka yang telah diberikan oleh tergugat kepada penggugat dijadikan sebagai ganti rugi bagi penggugat sehingga uang muka tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh tergugat sudah tepat. Tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan AJB yang belum lunas menyalahi ketentuan perundang-undangan sehingga pembuatan AJB adalah batal demi hukum sehingga PPAT tersebut bertanggungjawab baik secara administrasi, perdata maupun pidana.

Kata-Kata Kunci: Uang Muka, Ganti Kerugian, Putusan Pengadilan

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Terhadap jabatan yang melekat pada seseorang secara umum melekat pula suatu peran dan tanggung jawab berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Peran adalah seperangkat tingkat yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan di masyarakat.<sup>1</sup> Tanggung jawab merupakan keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).<sup>2</sup> Peran dan tanggung jawab tersebut melekat pada diri setiap notaris dalam melaksanakan profesinya sebagai pejabat umum yang melayani masyarakat.<sup>3</sup>

Sebagai pejabat umum, maka peran notaris adalah melayani kepentingan masyarakat dalam kaitannya dengan menjalankan profesinya yang selalu berorientasi pada kepentingan masyarakat.<sup>4</sup> Notaris dalam hal tersebut mewakili negara dalam melaksanakan jabatannya dengan penuh tanggung jawab dan menghayati keseluruhan martabat jabatannya.<sup>5</sup> Notaris memiliki peran dan tanggung jawab yang sangat penting dalam pembuatan akta wasiat. Pasal 943 KUHPerdara mengatur bahwa setiap notaris yang menyimpan surat-surat *testament* di antara surat-surat aslinya, biar dalam

---

<sup>1</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990, hlm. 667.

<sup>2</sup>*Ibid*, hlm. 899

<sup>3</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 41.

<sup>4</sup> *Ibid*

<sup>5</sup> *Ibid*

bentuk apapun juga harus setelah si pewaris meninggal dunia, memberitahukannya kepada yang berkepentingan.<sup>6</sup>

Kata notaris berasal dari kata *nota literaria* yang artinya tanda tulisan atau karakter yang digunakan untuk menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber.<sup>7</sup> Pada awalnya jabatan notaris hakikatnya adalah sebagai pejabat umum yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti autentik yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan.<sup>8</sup>

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris Perubahan/ UUIJP) menentukan bahwa akta harus dibuat antara lain di hadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi, disertai pembacaan oleh notaris dan sesudahnya langsung ditandatangani dan seterusnya.<sup>9</sup>

Pasal 1868 KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu akta autentik merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.<sup>10</sup> Subekti menjelaskan bahwa akta berbeda dengan surat, akta merupakan suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa dan ditandatangani.

---

<sup>6</sup> Lihat Pasal 943 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

<sup>7</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Op Cit*, hlm. 42.

<sup>8</sup> *Ibid*

<sup>9</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013, hlm. 444.

<sup>10</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk membuatnya yang mana wewenang tersebut diberikan oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.<sup>11</sup>

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 RBg mendefinisikan akta autentik sebagai suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka. Pejabat yang diberi wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 165 HIR di atas antara lain, notaris, panitera, jurusita, pegawai sipil, hakim, dan sebagainya.<sup>12</sup>

Salah satu bentuk akta autentik adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang memberikan penjelasan bahwa pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian terkait guna menjalankan perjanjian utamanya yang tercantum dalam Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB).<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 121.

<sup>12</sup> Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2018, hlm. 148.

<sup>13</sup> Tan Thong Kie, *Op Cit*, hlm 176.



Jual beli merupakan perjanjian yang termasuk diatur dalam buku ketiga Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan jual beli sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Suatu kebendaan dalam pasal tersebut ialah benda bergerak dan tidak bergerak. Berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara disebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi, pada waktu terjadinya kesepakatan mengenai benda yang menjadi objek serta pembayarannya, meskipun benda itu belum diserahkan ataupun belum dilakukannya pembayaran.

Jual beli tanah sering kali tidak dilaksanakan langsung dengan AJB, melainkan dibuat sebuah PPJB terlebih dahulu. Subekti memberikan makna PPJB sebagai perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat hak atas tanah yang belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.<sup>14</sup>

Perjanjian atau kontrak ialah suatu perbuatan hukum yang terjadi pada saat seseorang sepakat atau melakukan perjanjian dengan orang lain untuk melakukan suatu hal. Yahya Harahap menjelaskan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih

---

<sup>14</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2022, hlm 17

yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>15</sup>

Perjanjian menganut sistem terbuka dimana setiap orang memiliki kebebasan dalam membuat suatu perjanjian baik dengan siapa ia membuat perjanjian maupun apa hal yang diperjanjikan.<sup>16</sup> Namun guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat didalam 1320 KUHPerdara yakni kesepakatan, kecakapan, obyek tertentu dan kausa yang halal. Syarat sepakat dan cakap merupakan syarat subjektif sedangkan syarat obyek tertentu dan sebag/kausanya yang halal ialah syarat objektif.<sup>17</sup>

Perjanjian yang dibuat secara tertulis bermaksud guna memberi kepastian serta perlindungan secara hukum untuk para pihak terkait jika sewaktu-waktu terjadi sengketa diantara mereka. Dalam perjanjian tertulis, subjek dan objek perjanjian akan terlihat jelas. Sedangkan objek dapat digambarkan sebagai suatu hal yang dilakukan oleh subjek yaitu hal-hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib terhadap pihak mana yang mempunyai hak.<sup>18</sup>

Berkaitan dengan posisi Notaris sebagai pejabat umum yang sangat fundamental, maka seorang Notaris dalam melaksanakan jabatannya membuat PPJB harus menjalankan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUJN.

---

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2019, hlm 42

<sup>17</sup> Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, 2008,

hlm 36

<sup>18</sup> *Ibid*

Konsekuensi hukum pada saat Notaris lalai melaksanakan kewajibannya dalam menjalankan jabatannya, maka dari segi yuridis keautentisitasan akta itu sendiri menjadi berkekuatan seperti akta bawah tangan, sedangkan untuk Notaris sendiri dapat berakibat akta tersebut dibatalkan dan Notaris yang bersangkutan mendapat sanksi administratif sesuai dengan ketentuan UUJN.<sup>19</sup>

Selain itu, mengacu pada ketentuan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah disebutkan bahwa setidaknya dalam PPJB mencantumkan identitas para pihak, uraian objek PPJB, harga rumah dan tata cara pembayaran, jaminan pelaku pembangunan, hak dan kewajiban para pihak, waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatalan serta berakhirnya PPJB, dan Penyelesaian sengketa.<sup>20</sup>

Pada kenyataannya, tidak jarang akta PPJB itu sendiri dibatalkan oleh Pengadilan. Proses pembatalan akta notaris dengan pengadilan diawali dengan pemeriksaan perkara yang didaftarkan di kepaniteraan pengadilan, akibat hukum dari pembatalan akta notaris dengan putusan pengadilan menjadikan akta yang bersangkutan berubah menjadi akta di bawah tangan jika telah ditandatangani oleh para pihak.<sup>21</sup> Sepanjang perubahan status akta

---

<sup>19</sup> *Ibid*

<sup>20</sup> Lihat Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

<sup>21</sup> Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Ichtiar Baru van Hoeve. Jakarta, 2007, hlm 291

terkait tidak merugikan para pihak terkait dan berdasarkan kesepakatan para pihak sedangkan tidak terbukti adanya kesalahan dari notaris baik dalam bentuk PMH maupun wanprestasi, maka notaris yang berkaitan tidak dapat dituntut.<sup>22</sup>

Sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Sleman dengan Putusan Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn antara Stefanus Maria Gunawan sebagai Penggugat I, dan Margellina Vettyanna Iskandar sebagai Penggugat II melawan Halimatus Sa'diyah sebagai Tergugat dan Sri Peny Nugrohowati, SH sebagai Turut Tergugat I dan Eduard Ardyanto Bahwa pada mulanya Bapak Gunawan (penggugat) berniat menjual satu bangunan ruko yang berdiri di atas sebidang tanah dengan nomor SHM 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, luas 1210 M<sup>2</sup> semula tercatat atas nama Ny. Gunawan Vettyana.

Tujuan dijualnya sebidang tanah dan bangunan ruko tersebut yaitu untuk kepentingan berobat Ny. Gunawan Vettyana agar dapat sembuh dari sakit stroke berat yang dideritanya sejak tahun 2010. Adapun harga jual tersebut disepakati dengan harga sebesar Rp 11.000.000.000 (sebelas milyar rupiah). Setelah mengetahui harga tersebut, Tergugat menawar dengan harga sebesar Rp 9.500.000.000,- (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) kemudian disepakati oleh Penggugat dan Tergugat diharga tersebut dengan uang muka Tergugat menyanggupinya dan memberikan uang kepada

---

<sup>22</sup> *Ibid*

Penggugat sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dihitung sebagai pembayaran tahap pertama.

Setelah ditandatangani PPJB sesuai Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH., Tergugat menemui Penggugat dan menyampaikan maksud kedatangannya bahwa Tergugat seolah-olah akan menyimpangi cara pembayaran jual beli yang diatur dalam PPJB No 2 tanggal 14 Mei 2018 dengan cara akan membayar sisa kekurangan pembayaran sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) secara langsung, akan tetapi Tergugat meminta diberi cap jempol oleh istri Penggugat.

Tergugat berjanji akan melakukan pembayaran secara transfer rekening dari Tergugat kepada Penggugat. Namun janji tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat setelah memperoleh dokumen peralihan hak (balik nama sertifikat hak milik) dari istri Penggugat kepada Tergugat dengan peralihan/balik nama SHM No. 230/Sidoarum menjadi atas nama Tergugat dengan AJB Nomor 122/2018 tertanggal 7 Mei 2021 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH.

Singkatnya, dalam putusan *a quo*, Majelis Hakim memutuskan membatalkan PPJB sesuai akta notaris No. 2 tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. Oleh karena pembatalan tersebut maka segala perbuatan hukum berupa peralihan hak ataupun pembebanan hak terhadap SHM No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M2 (meter persegi) oleh pembeli kepada pihak lain batal dan

tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum. Sehingga sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M2 (meter persegi) kembali sebagai milik penjual.<sup>23</sup>

Pada putusan tersebut diketahui bahwa Majelis Hakim juga membatalkan akta jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli di hadapan Notaris Sri Peny Nugrohowati, SH dengan pertimbangan hukum bahwa akta jual beli Nomor 122/2018 merupakan akta yang tidak sah secara hukum karena dibuat dan di bubuhi cap jempol oleh orang tidak cakap hukum (di bawah pengampuan). Istri penjual berada di bawah pengampuan yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta dan seharusnya akta jual beli tersebut ditandatangani oleh Pengampu bukan ditandatangani ataupun cap jempol istri penjual karena istri penjual adalah orang tidak cakap hukum.

Oleh karena terjadinya pembatalan PPJB di atas, maka penting kiranya untuk diketahui tanggung jawab notaris terkait terhadap PPJB yang dibatalkan tersebut, karena sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Autentik, Notaris dapat dituntut pertanggungjawaban apabila akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum atau notaris tersebut dinilai lalai dalam membuat akta PPJB tersebut.

---

<sup>23</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smm

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka Penulis mengangkat penelitian ini dengan judul **Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Perdata Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka terdapat 2 (dua) rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, diantaranya:

1. Apa yang dijadikan pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn untuk membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan akta jual beli yang belum lunas?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berikut adalah tujuan dilaksanakannya penelitian ini, diantaranya:

1. Tujuan Objektif
  - a. Untuk menganalisis dan mengetahui pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn;
  - b. Untuk mengkaji dan menganalisis ketepatan putusan Hakim dalam memutus perkara Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn;
2. Tujuan Subjektif

Untuk memperoleh data konkret yang berhubungan dengan objek penelitian, disusunlah tesis sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar S-2 Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis, penulis berharap hasil penelitian ini nantinya bisa bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan ilmu kenotariatan.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam bidang hukum yang berkaitan dengan Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Perdata.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian tentang tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta PPJB yang dibatalkan oleh Majelis Hakim telah dilakukan oleh banyak peneliti, namun penelitian tentang tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta PPJB yang dibatalkan oleh Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn belum pernah dilakukan oleh siapapun. Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa penelitian ini asli. Adapun penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai referensi keaslian penelitian penulis ialah sebagai berikut:

1. Raymond Aristyo, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2021:<sup>24</sup> Dengan rumusan masalah sebagai berikut

---

<sup>24</sup> Raymond Aristyo, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang*, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2021.



- a. Bagaimanakah akibat hukum dari suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang, berdasarkan pertimbangan hukum atas putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 369/Pdt.G/2016/PN SMG?
- b. Bagaimanakah pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 369/Pdt.G/2016/PN SMG?

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Dalam pembuatan akta, notaris wajib untuk bertanggung jawab atas kesesuaian akta autentik yang dibuatnya. Akibat Hukum dari suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang dimana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN. SMG., yang menyatakan bahwa Akta PPJB nomor 31 yang disertai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 33, dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 34 yang dalam pertimbangan hakimnya menyatakan bahwa oleh karena tidak terpenuhinya sebab halal atas lahirnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum dan notaris sebagai Tergugat II dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri

Semarang dan secara tanggung renteng bertanggung jawab untuk membayar biaya perkara yang timbul sudah tepat dikarenakan Tergugat II sebagai notaris dalam menjalankan jabatannya wajib lebih cermat dan berhati-hati dalam pembuatan akta demi menghindari kerugian oleh pihak lain terhadap akta yang dibuat dengan berpedoman pada peraturan dan kode etik notaris demi menjaga keautentikan akta yang dibuatnya sebagai pembuktian yang lengkap dan sempurna bagi para pihak.

Notaris wajib bertanggungjawab atas pembuatan akta autentik yang menimbulkan kerugian bagi para pihak, Maka Akta PPJB nomor 31 yang disertai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 33, dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 34 yang dinyatakan batal demi hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN. SMG., dimana dalam hal ini notaris bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya dimana akta tersebut telah merugikan salah satu pihak sesuai konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) dan juga dalam pertimbangan hakimnya atas pertanggungjawaban notaris sebagai Tergugat II yang menyatakan bahwa oleh karena tidak terpenuhinya sebab halal atas lahirnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum dan notaris sebagai Tergugat II dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah

dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang dan secara tanggung renteng bertanggung jawab untuk membayar biaya perkara yang timbul.

2. Nur Rahmah Surya Ningsih, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Makassar, 2015. dengan rumusan masalah sebagai berikut:<sup>25</sup> Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibatalkan?
- b. Apa akibat hukum atas pembatalan akta hibah tersebut?

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pada kasus tersebut notaris hanya bertanggung jawab sebatas prosedur/formalitas pembuatan akta hibah, notaris tidak bertanggung jawab mengenai isi dari akta hibah tersebut sejauh ia telah menjelaskan kepada pewaris bahwa isi dari akta hibah tidak boleh melanggar bagian mutlak. Tanggung jawab notaris terhadap akta hibah (*testament acte*) yang dibuat di hadapannya, yaitu tanggung jawab moral, tanggung jawab etis, dan tanggung jawab hukum yang terdiri dari segi formil dan segi materiil. Terhadap akta hibah (*testament acte*) yang dibuat dihadapannya, notaris bertanggung jawab membacakannya dihadapan saksi-saksi.

3. Rizki Inmas Pradinisiwi, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Harga Sebenarnya*, Tesis, Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum

---

<sup>25</sup> Nur Rahmah Surya Ningsih, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris*, Tesis, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Makassar, 2015

Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2020.<sup>26</sup> Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya ?
- b. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya ?

Setelah melakukan penelitian, peneliti menemukan kesimpulan bahwa dalam hal tanggung jawab Notaris terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai harga sebenarnya, Notaris tidak bertanggung jawab atas kebenaran materiil terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena Notaris hanya menuangkan atau mengkonstantir kehendak para pihak kedalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Notaris hanya membuat isi perjanjian berdasarkan kesepakatan para pihak. Selain itu, notaris sudah melakukan usaha sebaik-baiknya dengan melakukan tindakan preventif seperti menuliskan secara rinci, detail, selengkap-lengkapnyanya dan mengklarifikasi berdasarkan keterangan dari para pihak, sehingga tanggung jawabnya terletak pada para pihak. Notaris hanya sebatas saksi dalam perjanjian tersebut.

Mengenai akibat hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan harga sebenarnya yaitu Perjanjian Pengikatan Jual

---

<sup>26</sup> Rizki Inmas Pradinisiwi, Tanggung Jawab Notaris Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Harga Sebenarnya, *Tesis*, Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2020

Beli (PPJB) yang dibuat Notaris tersebut sudah tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu dan causa yang halal karena harga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan harga sebenarnya sehingga akta tersebut otomatis batal demi hukum.

4. Billquis Kamil Arasy, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli Yang Dibatalkan Dengan Perjanjian Di bawah Tangan*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2022:<sup>27</sup> dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah Tata Cara Pembatalan Akta PPJB?
- b. Bagaimanakah Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli yang Dibatalkan Para Pihak?

Setelah melakukan penelitian, peneliti menemukan kesimpulan bahwa pembatalan Akta PPJB dapat dilakukan dengan cara dilakukan melalui pembatalan pengadilan maupun dengan perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak dan telah disebutkan terlebih dahulu dalam Akta PPJB terkait tata cara dan alasan yang menyebabkan batalnya Akta PPJB tersebut. Pembatalan tersebut harus berdasarkan ketentuan: a. Penyebutan alasan pemutusan perjanjian; b. Perjanjian dapat diputus dengan sepakat kedua belah pihak; c. Penyampingan Pasal 1266 KUHPerdara; Dalam hal pembatalan Akta PPJB dilakukan melalui

---

<sup>27</sup> Billquis Kamil Arasy, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli Yang Dibatalkan Dengan Perjanjian Di bawah Tangan*, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2022.

pengadilan, harus dibuktikan terlebih dahulu baru kemudian keabsahan akta Notaris terkait bisa dimintakan pembatalan. Hal tersebut dikarenakan Akta PPJB merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga apabila ada sanggahan maka pembuktiannya dibebankan pada pihak yang membantah tersebut. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Autentik, Notaris dapat dituntut pertanggungjawaban apabila akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum atau notaris tersebut dinilai lalai dalam membuat akta dengan 3 (tiga) jenis pertanggungjawaban yaitu:

- a. Tanggung jawab administrasi yang bersumber dari UUJN dan Kode
- b. Etik Notaris yang berupa teguran tertulis hingga pemberhentian jabatan; b. Pertanggung jawaban secara perdata yakni penggantian kerugian dan bunga;
- c. Pertanggung jawaban secara pidana yakni hukuman kurungan/penjara.

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **1. Tugas Hakim Dalam Memutus Perkara**

Hakim dalam menjalankan tugasnya memiliki tanggung jawab profesi yang melekat pada dirinya. Tanggung jawab tersebut dapat dibedakan menjadi (3) jenis, diantaranya:<sup>28</sup>

- a. Tanggung jawab moral, yakni tanggung jawab sesuai dengan nilai-nilai dan norma-norma yang berlaku dalam lingkungan kehidupan

---

<sup>28</sup> Bagir Manan, *Menjadi Hakim Yang Baik*, Varia Peradilan, Jakarta, 2007, hlm 11

profesi yang bersangkutan (hakim), baik bersifat pribadi maupun bersifat kelembagaan bagi suatu lembaga yang merupakan wadah para hakim bersangkutan.

- b. Tanggung jawab hukum, yakni tanggung jawab yang menjadi beban hakim untuk dapat melaksanakan tugasnya dengan tidak melanggar rambu-rambu hukum.
- c. Tanggung jawab teknis profesi, yakni merupakan tuntutan bagi hakim untuk melaksanakan tugasnya secara profesional sesuai dengan kriteria teknis yang berlaku dalam bidang profesi yang bersangkutan, baik bersifat umum maupun ketentuan khusus dalam lembaganya.

Dalam rangka penegakan hukum di Indonesia, tugas hakim adalah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila melalui perkara-perkara yang dihadapkan kepadanya, sehingga keputusan yang diambilnya mencerminkan rasa keadilan bangsa dan masyarakat Indonesia. Untuk menegakkan hukum dan keadilan, seorang hakim mempunyai kewajiban-kewajiban atau tanggung jawab hukum.

Kewajiban hakim sebagai salah satu organ lembaga peradilan tertuang dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Hakim dan hakim konstitusi harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil,

profesional, dan berpengalaman di bidang hukum. Hakim dan hakim konstitusi wajib menaati Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim.

Pengaturan tentang sikap, sifat dan kewajiban serta larangan bagi Hakim juga dapat dilihat melalui Kode Etik Profesi hakim, yang merupakan hasil dari Musyawarah Nasional Ikatan Hakim Indonesia (IKAHI) ke XIII di Bandung tanggal 30 Maret 2001, yang mana secara garis besarnya dapat dikemukakan sebagai berikut.<sup>29</sup>

a. Berperilaku Adil

Adil pada hakekatnya bermakna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu prinsip bahwa semua orang sama kedudukannya di depan hukum. Dengan demikian, tuntutan yang paling mendasar dari keadilan adalah memberikan perlakuan dan memberi kesempatan yang sama (equality and fairness) terhadap setiap orang. Oleh karenanya, seseorang yang melaksanakan tugas atau profesi di bidang peradilan yang memikul tanggung jawab menegakkan hukum yang adil dan benar harus selalu berlaku adil dengan tidak membedakan orang.

b. Berperilaku Jujur

Kejujuran pada hakekatnya bermakna dapat dan berani menyatakan bahwa yang benar adalah benar dan yang salah adalah salah.

---

<sup>29</sup> Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm 18



Kejujuran mendorong terbentuknya pribadi yang kuat dan membangkitkan kesadaran akan hakekat yang hak dan yang batil. Dengan demikian akan terwujud sikap pribadi yang tidak berpihak terhadap setiap orang baik dalam persidangan maupun diluar persidangan.

c. Berperilaku Arif dan Bijaksana

Arif dan bijaksana pada hakekatnya bermakna mampu bertindak sesuai dengan norma-norma yang hidup dalam masyarakat baik norma-norma hukum, norma-norma keagamaan, kebiasaan-kebiasaan maupun kesusilaan dengan memperhatikan situasi dan kondisi pada saat itu, serta mampu memperhitungkan akibat dari tindakannya. Perilaku yang arif dan bijaksana mendorong terbentuknya pribadi yang berwawasan luas, mempunyai tenggang rasa yang tinggi, bersikap hati-hati, sabar dan santun

d. Bersikap Mandiri

Mandiri pada hakekatnya bermakna mampu bertindak sendiri tanpa bantuan pihak lain, bebas dari campur tangan siapapun dan bebas dari pengaruh apapun. Sikap mandiri mendorong terbentuknya perilaku Hakim yang tangguh, berpegang teguh pada prinsip dan keyakinan atas kebenaran sesuai tuntutan moral dan ketentuan hukum yang berlaku. Hakim harus menjalankan fungsi peradilan secara mandiri dan bebas dari pengaruh, tekanan, ancaman atau bujukan, baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung dari pihak manapun.

e. Berintegritas Tinggi

Integritas tinggi pada hakekatnya bermakna mempunyai kepribadian utuh tidak tergoyahkan, yang terwujud pada sikap setia dan tangguh berpegang pada nilai-nilai atau norma-norma yang berlaku dalam melaksanakan tugas. Integritas tinggi akan mendorong terbentuknya pribadi yang berani menolak godaan dan segala bentuk intervensi, dengan mengendapkan tuntutan hati nurani untuk menegakkan kebenaran dan keadilan, dan selalu berusaha melakukan tugas dengan cara-cara terbaik untuk mencapai tujuan terbaik.

f. Bertanggungjawab

Bertanggung jawab pada hakekatnya bermakna kesediaan dan keberanian untuk melaksanakan semua tugas dan wewenang sebaik mungkin serta bersedia menanggung segala akibat atas pelaksanaan tugas dan wewenang tersebut. Rasa tanggung jawab akan mendorong terbentuknya pribadi yang

g. Menjunjung Tinggi Harga Diri

Harga diri pada hakekatnya bermakna bahwa pada diri manusia melekat martabat dan kehormatan yang harus dipertahankan dan dijunjung tinggi. Prinsip menjunjung tinggi harga diri, khususnya Hakim, akan mendorong dan membentuk pribadi yang kuat dan tangguh, sehingga terbentuk pribadi yang senantiasa menjaga kehormatan dan martabatnya sebagai aparatur peradilan.

h. Berdisiplin Tinggi

Disiplin pada hakekatnya bermakna ketaatan pada norma-norma atau kaidah-kaidah yang diyakini sebagai panggilan luhur untuk mengemban amanah serta kepercayaan masyarakat pencari keadilan. Disiplin tinggi akan mendorong terbentuknya pribadi yang tertib di dalam melaksanakan tugas, ikhlas dalam pengabdian, dan berusaha untuk menjadi teladan dalam lingkungannya, serta tidak menyalahgunakan amanah yang dipercayakan kepadanya

i. Berperilaku Rendah Hati

Rendah hati pada hakekatnya bermakna kesadaran akan keterbatasan kemampuan diri, jauh dari kesempurnaan dan terhindar dari setiap bentuk keangkuhan. Rendah hati akan mendorong terbentuknya sikap realistis, mau membuka diri untuk terus belajar, menghargai pendapat orang lain, menumbuhkan sikap tenggang rasa, serta mewujudkan kesederhanaan, penuh rasa syukur dan ikhlas di dalam mengemban tugas.

j. Bersikap Profesional

Profesional pada hakekatnya bermakna suatu sikap moral yang dilandasi oleh tekad untuk melaksanakan pekerjaan yang dipilihnya dengan kesungguhan, yang didukung oleh keahlian atas dasar pengetahuan, keterampilan dan wawasan luas. Sikap profesional akan mendorong terbentuknya pribadi yang senantiasa menjaga dan mempertahankan mutu pekerjaan, serta berusaha untuk

meningkatkan pengetahuan dan kinerja, sehingga tercapai setinggi-tingginya mutu hasil pekerjaan, efektif dan efisien

## **2. Tanggung Jawab Notaris**

Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta autentik yang mencatat apa yang diinginkan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Sebagai pejabat umum, notaris mempunyai peran untuk melayani kepentingan masyarakat dalam kaitannya dengan menjalankan profesinya yang selalu berorientasi pada kepentingan masyarakat. Notaris dalam hal ini mewakili negara dalam melaksanakan jabatannya dengan penuh tanggung jawab dan menghayati keseluruhan martabat jabatannya. Notaris wajib mengetahui bahwa identitas dan keterangan dari pihak atau para pihak adalah yang sebenarnya. Hal tersebut penting bagi notaris untuk menyakinkan dirinya, bahwa orang yang datang menghadap kepadanya itu benar-benar adalah sama dengan orang yang

namanya dicantumkan dalam aktanya itu sebagaimana orang itu juga dikenal dalam masyarakat.<sup>30</sup> Notaris dalam membuat akta wasiat harus memenuhi ketentuan undang-undang sesuai dengan jenis dari akta wasiat tersebut.

Notaris dalam pembuatan suatu akta yang kepadanya diberikan kewenangan oleh undang-undang, termasuk pula akta wasiat harus mengenal pihak atau para pihak yang menghadapnya untuk kepentingan ini, dapat melakukan dengan melihat identitas dari penghadap atau para penghadap atau meminta keterangan dari orang lain yang dikenalnya. Notaris berkewajiban untuk memberitahukan kepada yang berkepentingan tentang adanya surat wasiat yang disimpan olehnya, dan dalam tempo satu bulan setelah diketahui meninggalnya si pewaris, notaris tersebut harus menyampaikan salinan lengkap dari surat wasiat tersebut kepada Balai Harta Peninggalan di daerah hukumnya.<sup>31</sup>

Pasal 953 KUHPerdata menegaskan bahwa seorang notaris yang membuat akta wasiat mengenai formalitas-formalitas prosedur pembuatan akta wasiat harus dilaksanakan dengan tepat, jika tidak maka surat wasiat tersebut batal dan notaris yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawaban. Pasal 16 UUJN menyebutkan lebih lanjut mengenai kewajiban notaris yang harus dilakukan dalam menjalankan jabatannya, di antaranya:

---

<sup>30</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Op Cit*, hlm. 179.

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 180.

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpan sebagai bagian dari protokol notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari menghadap pada minuta akta;
- d. Mengeluarkan grosee akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. Menjilid akta yang dibuat dalam satu bulan yang memuat tidak lebih dari 50 akta;
- h. Membuat daftar dan akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat kepada daftar pusat;
- k. Mencatat dalam repertoriun tanggal pengiriman daftar wasiat dalam setiap akhir bulan;

- l. Mempunyai cap atau setempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia;
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris; dan
- n. Menerima magang calon notaris.

### 3. Pengertian Akta

Akta merupakan bentuk dari suatu perjanjian tertulis. Menurut Subekti, akta bukan merupakan surat, melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.<sup>32</sup> Akta merupakan bentuk dari adanya suatu perbuatan hukum, dengan kata lain akta merupakan perbuatan hukum itu sendiri. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>33</sup> Pendapat dari Subekti dan Sudikno tersebut jika disimpulkan, maka akta merupakan suatu perbuatan hukum tertulis yang menjadi dasar suatu perjanjian yang berguna sebagai alat bukti suatu peristiwa hukum.

Pasal 1867 KUHPerdara menjelaskan yang dimaksud dengan akta adalah pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Unsur-unsur

---

<sup>32</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2010, hlm. 29.

<sup>33</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 116.

yang dapat diambil dari Pasal 1867 KUHPerdata di atas yakni pembuktian tertulis. Akta menjadi salah satu bagian dari alat bukti utama dalam perkara perdata yang dibutuhkan di persidangan perdata, berdasarkan hukum acara perdata Pasal 284 RBg, jo Pasal 164 HIR yang menyebutkan bahwa alat-alat bukti yang sah terdiri atas bukti tertulis, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan, pengakuan-pengakuan dan sumpah.

Alat bukti tertulis sebagaimana yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan tersebut salah satunya adalah akta. Akta dalam hukum acara perdata merupakan alat bukti utama karena hukum acara perdata mencari kebenaran formil, yang dimaksud dengan kebenaran formil adalah kebenaran mengenai apa yang dikemukakan oleh para pihak di pengadilan. Akta dapat berupa tulisan autentik maupun tulisan di bawah tangan. Akta dibagi menjadi 2 macam, yakni akta autentik dan akta di bawah tangan.

**a. Akta Autentik**

Akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.<sup>34</sup> Akta autentik

---

<sup>34</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta, 1993, hlm. 26.



terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

Dalam hukum Romawi akta disebut sebagai *gesta* atau *instrumenta forensia*, juga disebut sebagai *publica monumenta* atau akta *publica*<sup>35</sup>. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Berdasarkan hal tersebut kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insinuari, actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.<sup>36</sup>

Akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sudikno Mertokusumo menjelaskan akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>37</sup>

Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut bentuk akta autentik ada dua, yakni:

#### 1) Akta *Partij* (Akta Para pihak)

---

<sup>35</sup> *Ibid*

<sup>36</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1.

<sup>37</sup> *Ibid*

Akta parte adalah akta yang dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat umum (notairs) yang mempunyai kuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Dalam akta ini, notaris hanya menuangkan kehendak dan kemauan para pihak yang merupakan isi dari akta tersebut. Isi dalam akta bukanlah keinginan notaris, tetapi keinginan dari para pihak yang tertuang dalam akta tersebut, peran notaris hanyalah memberikan otentisitas pada akta tersebut.

2) Akta Pejabat (*ambtelijke acte/procesverbaal acte/relaas acte*)

Akta pejabat adalah akta yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara autentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami dan disaksikan oleh notaris sendiri dalam menjalankan jabatannya, misalnya akta berita acara dan akta risalah.

**b. Akta Di Bawah Tangan**

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja.<sup>38</sup> Akta di bawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan saja.

Pasal 1874 KUHPerdara menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di

---

<sup>38</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hlm. 125.

bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Adapun yang termasuk akta di bawah tangan ialah sebagai berikut:<sup>39</sup>

- 1) *Legalisasi*, yakni akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada notaris dan di hadapan notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan di hadapan yang melegalisasi;
- 2) *Waarmerken*, yakni akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal yang pasti. Pada *waarmerken* tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta, hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

## **G. Metodologi Penelitian**

Metode dapat diartikan sebagai cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan logi/logos adalah ilmu atau pengetahuan. Dengan demikian metodologi dapat diartikan sebagai cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan. Sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan

---

<sup>39</sup>*Ibid*, hlm. 126.

menganalisis sampai menyusun laporannya.<sup>40</sup> Metode penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan terencana dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran atau ketidakbenaran dari suatu gejala.<sup>41</sup>

## **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

### **a. Jenis Penelitian**

Adapun jenis penelitian yang penulis gunakan ialah jenis penelitian empiris yakni menganalisis persoalan terkait dengan cara dipadukan antara data sekunder dengan data primer yang ada di lapangan. Data yang diperoleh dari hasil wawancara kemudian di sinkronkan dengan peraturan atau undang-undang yang berlaku dan terkait.<sup>42</sup>

### **b. Subjek Penelitian**

- 1) Hakim Pengadilan Negeri Sleman Bapak Kun Triharyanto Wibowo, S.H., M.Hum;
- 2) Hakim Pengadilan Negeri Sleman Bapak Aziz Muslim, S.H;
- 3) Hakim Pengadilan Negeri Sleman Ibu Asni Meriyenti, S.H., M.H;
- 4) Notaris/PPAT Sri Peny Nugrohowati, SH;
- 5) Notaris/PPAT Eduard Ardyanto, SH.

### **c. Pendekatan Penelitian**

---

<sup>40</sup> Cholid Narbuko dan H Abu Ahmadi, *Metodelogi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2002, hlm. 1.

<sup>41</sup> *Ibid*

<sup>42</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, Rajawali press, Jakarta, 1998. hlm. 15.

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya.<sup>43</sup> Pendekatan-pendekatan yang pada umumnya digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>44</sup>

Di dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statue approach*), yakni dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang diteliti. Selain pendekatan undang-undang (*statue approach*), penulis juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), yakni dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>45</sup>

## **2. Sumber Data**

Berikut adalah sumber data yang digunakan dalam penelitian ini:

- a. Sumber data primer, yang terdiri atas:

---

<sup>43</sup> Peter Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006. hlm. 133.

<sup>44</sup> *Ibid.*

<sup>45</sup> *Ibid*

- 1) Hakim Pengadilan Negeri Sleman Bapak Kun Triharyanto  
Wibowo, S.H., M.Hum;
  - 2) Hakim Pengadilan Negeri Sleman Bapak Aziz Muslim, S.H;
  - 3) Hakim Pengadilan Negeri Sleman Ibu Asni Meriyenti, S.H., M.H;
  - 4) Hasil wawancara dengan PPAT Sri Peny Nugrohowati, SH;
  - 5) Hasil wawancara dengan Notaris Eduard Ardyanto, SH.
- b. Sumber data sekunder, yang terdiri atas:
- 1) Bahan Hukum Primer
    - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
    - b) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
    - c) Kode Etik Notaris;
    - d) Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn;
    - e) Akta Jual Beli Nomor 122/2018 tanggal 07-05-2018;
    - f) PPJB Nomor 2 tanggal 14-05-2018.
  - 2) Bahan Hukum Sekunder
    - a) Buku hukum terkait; dan
    - b) Jurnal karya ilmiah hukum terkait.
  - 3) Bahan Hukum Tersier
    - a) Kamus hukum;
    - b) Kamus umum;

c) Internet.

### **3. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan kombinasi antara *field research* dan *library search* atau penelitian kepustakaan, yakni pengambilan data dari sumber data primer yakni hasil wawancara dan dipadukan dengan putusan pengadilan terkait serta dari bahan hukum sekunder yang terdiri dari buku-buku, literatur-literatur, serta bacaan lainnya yang mempunyai hubungan dengan penelitian ini.<sup>46</sup> Pengumpulan data dalam penelitian ini, mempunyai kaitan erat dengan sumber data. Dengan pengumpulan tersebut akan diperoleh data-data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan tujuan yang diinginkan.

### **4. Analisis Data**

Analisis data dilakukan dengan analisis data kualitatif, dimana data yang diperoleh saat penelitian ini dilangsungkan, diseleksi selanjutnya disusun secara sistematis sehingga akan memudahkan bagi peneliti didalam menganalisis semua bahan hukum dan informasi yang diperoleh di dalam penelitian ini. Setelah semua data disusun secara sistematis, kemudian dilakukan analisis yang didasarkan atas kualitas data yang digunakan untuk memecahkan permasalahan di dalam penelitian ini.

---

<sup>46</sup> Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2006, hlm. 46.

## **H. Sistematika Penulisan**

Guna mempermudah pemahaman terhadap penelitian ini, penulis secara umum membagi penelitian ini dalam beberapa dengan rincian sebagai berikut:

Bab I adalah pendahuluan yang berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinilitas penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II teori umum yang berisikan tentang tinjauan umum perjanjian, tinjauan umum tentang akta, tinjauan umum tentang Notaris yang berkaitan dengan tugas dan fungsi jabatan Notaris dan tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) yang meliputi tugas dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menitikberatkan pada segi teori atau tinjauan pustaka yang didapatkan dari bahan-bahan hukum yang berkaitan dan relevan sehingga teori yang dimaksud haruslah dapat menjadi tonggak dalam menjawab permasalahan hukum yang berkaitan.

Bab III, Membahas rumusan masalah dari hasil penelitian yang membahas penetapan uang muka oleh hakim sebagai ganti rugi kepada pihak akibat dari dibatalkannya perjanjian oleh pengadilan.

Bab IV pembahasan, mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang belum lunas, dengan Analisa dasar hukum yang bisa digunakan untuk menitik beratkan pada persoalan yang dikaji.



Bab V penutup, berisikan kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan persoalan yang dikaji.

Terakhir adalah daftar pustaka yang memuat sumber-sumber pustaka yang digunakan dalam penelitian ini.

**BAB II**

**TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, AKTA, NOTARIS DAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**1. Pengertian Perjanjian**

Istilah perjanjian dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah *overeenkomst*,<sup>47</sup> yang berasal dari kata *overeenkomen*, artinya sepakat atau setuju.<sup>48</sup> Perjanjian biasa disebut dengan istilah persetujuan, karena di dalamnya terdapat dua pihak atau lebih yang setuju melakukan sesuatu.<sup>49</sup>

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>50</sup> adapun unsur-unsur suatu perjanjian menurut Subekti yakni adanya para pihak, adanya perbuatan atau hubungan hukum, adanya pernyataan dan persesuaian kehendak (sepakat), adanya tujuan yang hendak di capai, serta adanya objek perjanjian atau prestasi yang harus dilaksanakan.<sup>51</sup>

Buku III KUHPerdara mengatur tentang *verbintenissenrecht*, dimana tercakup pula istilah *overennkomst*, dikenal dari 3 terjemahan *verbentenis*, yaitu perikatan, perutangan dan perjanjian, sedangkan

---

<sup>47</sup> HS. Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm, 160.

<sup>48</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2001, hlm, 7.

<sup>49</sup> *Ibid.*

<sup>50</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2009, hlm, 8.

<sup>51</sup> *Ibid.*

*overeenkomst* ada 2 (dua) terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan.<sup>52</sup> Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Dari pengertian perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut, perjanjian diartikan hanya mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih, berbeda dengan pendapat dari Subekti yang mengemukakan pengertian perjanjian yang lebih luas bahwa perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Adapun perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>53</sup> Abdul Kadir Muhammad memberikan pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan.<sup>54</sup> Yang mana perikatan terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi.

---

<sup>52</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm, 41.

<sup>53</sup> Subekti, *Op Cit*, hlm 1

<sup>54</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2004, hlm, 6.

Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum tersebut disebut perikatan dalam arti luas.

Setiawan mendefinisikan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>55</sup> M. Yahya Harahap menjelaskan perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.<sup>56</sup>

Wirjono Rodjodikoro mengartikan perjanjian yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.<sup>57</sup> Syahmin AK menerangkan, bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>58</sup>

## **2. Pengertian Akta**

Akta merupakan bentuk dari suatu perjanjian tertulis. Menurut Subekti, akta bukan merupakan surat, melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis

---

<sup>55</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2014, hlm, 4.

<sup>56</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2000, hlm 6

<sup>57</sup> Wirjono Rodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mazdar Madju, Bandung, 2000, hlm, 4.

<sup>58</sup> Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm, 140.

berarti perbuatan.<sup>59</sup> Akta merupakan bentuk dari adanya suatu perbuatan hukum, dengan kata lain akta merupakan perbuatan hukum itu sendiri.

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>60</sup> Pendapat dari Subekti dan Sudikno tersebut jika disimpulkan, maka akta merupakan suatu perbuatan hukum tertulis yang menjadi dasar suatu perjanjian yang berguna sebagai alat bukti suatu peristiwa hukum.

Ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara menjelaskan yang dimaksud dengan akta adalah pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Unsur-unsur yang dapat diambil dari Pasal 1867 KUHPerdara di atas yakni pembuktian tertulis.

Akta menjadi salah satu bagian dari alat bukti utama dalam perkara perdata yang dibutuhkan di persidangan perdata, berdasarkan hukum acara perdata Pasal 284 RBg, jo Pasal 164 HIR yang menyebutkan bahwa alat-alat bukti yang sah terdiri atas bukti tertulis, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaannya, pengakuan-pengakuan dan sumpah.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2007, hlm. 29.

<sup>60</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 116.

<sup>61</sup> Subekti, *Op Cit*, hlm, 75.

Alat bukti tertulis sebagaimana yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan tersebut salah satunya adalah akta.<sup>62</sup> Akta dalam hukum acara perdata merupakan alat bukti utama karena hukum acara perdata mencari kebenaran formil, yang dimaksud dengan kebenaran formil adalah kebenaran mengenai apa yang dikemukakan oleh para pihak di pengadilan. Akta dapat berupa tulisan autentik maupun tulisan di bawah tangan. Akta dibagi menjadi 2 macam, yakni akta autentik dan akta di bawah tangan.<sup>63</sup>

a. Akta Autentik

Akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.<sup>64</sup> Akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

Akta dalam bahasa Romawi disebut sebagai *gesta* atau *instrumenta forensia*, juga disebut sebagai *publica monumenta* atau akta *publica*. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Berdasarkan hal tersebut kemudian

---

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> *Ibid*

<sup>64</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta, 2013, hlm, 26.

muncul kata-kata *publicare* dan *insinuari, actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.<sup>65</sup>

Akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sudikno Mertokusumo menjelaskan akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>66</sup>

Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut bentuk akta autentik ada dua, yakni:

1) Akta parte atau *partij act*

Akta parte adalah akta yang dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat umum (notaris) yang mempunyai kuasa untuk itu ditempat di mana akta itu dibuat. Dalam akta ini, notaris hanya menuangkan kehendak dan kemauan para pihak yang merupakan isi dari akta tersebut. Isi dalam akta bukanlah keinginan notaris, tetapi keinginan dari para pihak yang

---

<sup>65</sup>Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1.

<sup>66</sup>*Ibid.*

tertuang dalam akta tersebut, peran notaris hanyalah memberikan autentisitas pada akta tersebut.<sup>67</sup>

2) Akta pejabat atau *ambtelijke acte/procesverbaal acte/relaas acta*

Akta pejabat adalah akta yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara autentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami dan disaksikan oleh notaris sendiri dalam menjalankan jabatannya, misalnya akta berita acara dan akta risalah.<sup>68</sup>

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut *acte* dan dalam bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*, akta menurut Sudikno merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>69</sup> Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, akta merupakan suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>70</sup>

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting, yaitu sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lengkap apabila dibuat suatu akta, dan kedua sebagai fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian di mana

---

<sup>67</sup> *Ibid.*

<sup>68</sup> *Ibid*

<sup>69</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm, 149.

<sup>70</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hlm, 25.



dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari.<sup>71</sup>

Akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk membuatnya yang mana wewenang tersebut diberikan oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 RBg mendefinisikan akta autentik sebagai suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka. Akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan yang berhubungan dengan perihal pada akta itu, pejabat yang dimaksud antara lain seperti, notaris, panitera, jurusita, pegawai sipil, hakim, dan sebagainya.

b. Akta Di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan

---

<sup>71</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hlm, 121.

atau antara para pihak yang berkepentingan saja.<sup>72</sup> Akta di bawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan saja.

Ketentuan Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Adapun yang termasuk akta di bawah tangan ialah sebagai berikut:<sup>73</sup>

- 1) Legalisasi, yakni akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan di hadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan di hadapan yang melegalisasi.
- 2) *Waarmerken*, yakni akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal yang pasti. Pada *waarmerken* tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan

---

<sup>72</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hlm, 125.

<sup>73</sup> *Ibid.*

apakah penandatanganan memahami isi akta, hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

### 3. Pengertian tentang Notaris

Notaris mempunyai arti orang yang mendapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan (dalam hal ini adalah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, akta, dan sebagainya.<sup>74</sup> Pasal 1 UUJN mendefinisikan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Kata notaris berasal dari kata *nota literaria* yang artinya tanda tulisan atau karakter yang digunakan untuk menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber.<sup>75</sup> Tanda yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat.

Pada awalnya jabatan notaris hakikatnya adalah sebagai pejabat umum yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan. Jadi, sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara, maka jabatan notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup>Komar Andasmita, *Notaris I*, Sumur, Bandung, 2001, hlm. 10.

<sup>75</sup>G.H.S Lumban Tobing, *Op Cit*, hlm 41.

<sup>76</sup>*Ibid.*

Ketentuan dalam Pasal 1 *Instructie voor De Notarissen* di Indonesia, menyebutkan bahwa notaris adalah pegawai umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang berlaku, yang dipanggil dan diangkat untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak, dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga salinannya yang sah dan benar.<sup>77</sup>

Sejak masuknya notariat di Indonesia sampai tahun 1822, notariat ini hanya diatur oleh 2 (dua) buah reglemen yaitu Notaris Reglemen tahun 1625 dan Notaris Reglemen tahun 1765.<sup>78</sup>Reglemen-reglemen tersebut sering mengalami perubahan.

Tahun 1860, pemerintah Belanda menganggap telah saatnya untuk menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia dengan yang berlaku di negeri Belanda sebagai pengganti dari peraturan-peraturan yang lama, maka diundangkanlah Peraturan Jabatan Notaris (PJN) atau Notaris Reglemen pada tanggal 26 Januari 1860 dan mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860, yang kemudian diganti dengan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mulai berlaku pada tanggal 6 Oktober 2004 dan terakhir Undang-undang

---

<sup>77</sup>G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 240.

<sup>78</sup>Komar Andasmita, *Op Cit*, hlm. 31.

Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004.<sup>79</sup>

Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta otentik yang mencatat apa yang diinginkan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Sebagai pejabat umum, notaris mempunyai peran untuk melayani kepentingan masyarakat dalam kaitannya dengan menjalankan profesinya yang selalu berorientasi pada kepentingan masyarakat. Notaris dalam hal ini mewakili negara dalam melaksanakan jabatannya dengan penuh tanggung jawab dan menghayati keseluruhan martabat jabatannya.

Notaris wajib mengetahui bahwa identitas dan keterangan dari pihak atau para pihak adalah yang sebenarnya. Hal tersebut penting bagi notaris untuk menyakinkan dirinya, bahwa orang yang datang

---

<sup>79</sup>*Ibid.*

menghadap kepadanya itu benar-benar adalah sama dengan orang yang namanya dicantumkan dalam aktanya itu sebagaimana orang itu juga dikenal dalam masyarakat.<sup>80</sup> Notaris dalam membuat akta harus memenuhi ketentuan undang-undang sesuai dengan jenis dari akta tersebut.

#### **A. Tugas Notaris**

Notaris dalam pembuatan suatu akta yang kepadanya diberikan kewenangan oleh undang-undang, harus mengenal pihak atau para pihak yang menghadapnya untuk kepentingan ini, dapat melakukan dengan melihat identitas dari penghadap atau para penghadap atau meminta keterangan dari orang lain yang dikenalnya. Pasal 16 UUJN menyebutkan lebih lanjut mengenai kewajiban notaris yang harus dilakukan dalam menjalankan jabatannya, di antaranya:

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpan sebagai bagian dari protokol notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokuman derta sidik jari menghadap pada minuta akta;
- d. Mengeluarkan grosee akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;

---

<sup>80</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Op Cit*, hlm. 179.

- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. Menjilid akta yang dibuat dalam satu bulan yang memuat tidak lebih dari 50 akta;
- h. Membuat daftar danakta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar pusat;
- k. Mencatat dalam repertoriun tanggal pengiriman daftar wasiat dalam setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau setempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia;
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
- n. Menerima magang calon notaris.

## B. Fungsi Notaris

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani, seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>81</sup>

Masyarakat membutuhkan seseorang (*figuur*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang.<sup>82</sup>

Seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.<sup>83</sup> Berikut beberapa fungsi notaris dalam berbagai bidang, di antaranya:

- a. Dalam Hubungan Keluarga
- b. Sering kali terjadi bahwa rahasia keluarga antara para anggotanya terpaksa diungkapkan kepada seorang notaris, umpamanya dalam hal adanya seorang anak pemboros, dalam hal membuat suatu

---

<sup>81</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi PraktekNotaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013, hlm, 444.

<sup>82</sup> *Ibid*

<sup>83</sup> *Ibid.*



wasiat, perjanjian nikah, perseroan keluarga, dan keadaan lain. Dalam hal ini seorang notaris harus membedakan antara hubungan keluarga dan hubungan tugas (*zakelijk*) dan harus menunjukkan sifat yang objektif, tidak memihak, tidak mementingkan materi (mengenai honorarium notaris), dan mampu menyimpan rahasia.<sup>84</sup>

c. Dalam Perihal Warisan

Peranan seorang notaris dalam perihal warisan tidak kurang pentingnya. Di negara-negara *common law* soal penetapan ahli waris dilakukan oleh pengadilan (*court*) dan di Indonesia oleh pengadilan agama atau Mahkamah Syariah untuk mereka yang hendak membagi warisannya menurut hukum Islam atau pengadilan negeri untuk mereka yang ingin membagi warisannya menurut adat daerahnya. Bagi mereka yang tunduk pada hukum barat suatu keterangan seorang notaris dalam akta waris (*certificaat van erfrecht*) cukup untuk mencairkan uang yang disimpan dalam rekening suatu bank yang tertulis atas nama seseorang yang telah meninggal dunia, memastikan para ahli waris yang berhak menjual harta dalam suatu warisan, atau membuka *safeloket* di suatu bank. Hasil yang mencolok dari pekerjaan seorang notaris ini seharusnya mendorong para notaris untuk

---

<sup>84</sup>*Ibid.*

secara teliti memeriksa dan lebih tekun serta tetap mempelajari hukum waris.<sup>85</sup>

d. Dalam Bidang Usaha

Persoalan tentang fungsi notaris dalam bidang usaha, di antaranya pembuatan kontrak antara para pihak, dalam hal itu suatu tindakan dimulai serta diakhiri dalam akta, umpamanya suatu perjanjian jual beli, dalam hal ini para notaris telah terampil dengan adanya model-model di samping mengetahui dan memahami undang-undang;<sup>86</sup>

Pembuatan kontrak justru memulai sesuatu dan merupakan dasar suatu hubungan yang berlaku untuk jangka waktu agak lama, dalam hal ini dibutuhkan dari seorang notaris suatu penglihatan tajam terhadap materinya serta kemampuan melihat jauh ke depan, apakah ada bahayanya, dan apa yang mungkin terjadi.<sup>87</sup>

Pekerjaan notaris dibagi menjadi 2, yakni pekerjaan legal dan pekerjaan ekstralegal. Pekerjaan legal ialah pekerjaan yang diperintahkan oleh undang-undang, sedangkan pekerjaan ekstralegal yaitu pekerjaan yang dipercayakan padanya dalam jabatan itu.<sup>88</sup> Tugas sebagai pejabat untuk melaksanakan sebagian kekuasaan pemerintah dan sebagai contoh, memberi kepastian tanggal, membuat *grosse* yang mempunyai kekuatan eksekutorial,

---

<sup>85</sup> *Ibid.*

<sup>86</sup> *Ibid.*

<sup>87</sup> *Ibid.*

<sup>88</sup> *Ibid.*

memberi suatu keterangan dalam suatu akta yang menggantikan tanda tangan, dan memberi kepastian mengenai tanda tangan seseorang.

#### **4. Pengertian Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.<sup>89</sup> Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

##### **A. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah**

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data

---

<sup>89</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm, 72.

pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum PPAT adalah sebagai berikut:<sup>90</sup>

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan PPAT adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.<sup>91</sup>

Pasal 26 PP PPAT menyebutkan bahwa PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk

---

<sup>90</sup> *Ibid.*

<sup>91</sup> Yanly Gandawidjaja, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2002, hlm, 5.

dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

PPAT juga dapat membuat akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan dan sebagai catatan juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah dibakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta.<sup>92</sup>

Adapun kewenangan PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

---

<sup>92</sup> Didik Ariyanto, *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gombang*, PPS UNDIP, Semarang, 2015, hlm, 29.

**a. Hak dan Kewajiban PPAT**

Ketentuan Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, PPAT mempunyai hak:

- 1) Cuti
- 2) Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih dari 1% (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta;
- 3) Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundangundangan pertanahan;
- 4) Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Ketentuan Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat

Pembuat Akta Tanah menyatakan, PPAT dapat melaksanakan berbagai macam cuti yakni:

- 1) Cuti tahunan paling lama 2 (dua) minggu setiap tahun takwim (tahun kalender);
- 2) Cuti sakit termasuk cuti melahirkan, untuk jangka waktu menurut keterangan dari dokter yang berwenang;
- 3) Cuti karena alasan penting dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim.

Untuk dapat melaksanakan cuti tahunan dan cuti karena alasan penting, atas PPAT yang baru diangkat dan PPAT yang diangkat kembali harus sudah membuka kantor minimal 3 (tiga) tahun disertai dengan persetujuan. Permohonan persetujuan untuk melaksanakan cuti diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang memberi persetujuan cuti.

Ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti. Permohonan cuti dapat diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yakni:

- 1) Kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan;
- 2) Kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan;
- 3) Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.

Permohonan cuti harus mencantumkan lamanya cuti, tanggal mulai pelaksanaan dan berakhirnya cuti, alasan pengambilan cuti, daftar cuti yang telah dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir dan alamat selama menjalankan cuti. Dalam hal PPAT menjalankan cuti, maka permohonan cuti dapat disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti, kecuali di daerah kerja tersebut sudah terdapat PPAT lain yang diangkat oleh Kepala Badan. Permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti dengan melampirkan beberapa syarat. PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi beberapa persyaratan yakni:

- 1) Telah lulus program pendidikan kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun;
- 2) Telah lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan



Sebelum melaksanakan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan. Pejabat yang berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai dengan pelaksanaan cuti.

Pasal 39 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan penolakan pemberian persetujuan cuti hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang apabila jumlah PPAT di daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari formasi PPAT, sedangkan pemberian cuti di khawatirkan akan menghambat pelayanan kepada masyarakat.

Penolakan atau persetujuan cuti harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan persetujuan cuti dengan ketentuan bahwa dalam hal penolakan cuti, maka pemberitahuannya harus disertai alasan penolakan tersebut. Dalam hal penolakan atau persetujuan tersebut tidak dikeluarkan dalam tenggang waktu 7

hari, maka cuti tersebut dianggap sudah disetujui sepanjang cuti tersebut sesuai dengan syarat pelaksanaan cuti.

Persetujuan untuk menjalankan cuti PPAT diberikan dengan keputusan pejabat yang berwenang yang dibuat sesuai dalam Lampiran V.29 dalam hal pengajuan permohonan persetujuan cuti disertai usul pangangkatan PPAT Pengganti maka, pangangkatan PPAT Pengganti dilakukan sekaligus dalam keputusan persetujuan cuti.

Keputusan izin pelaksanaan cuti serta pangangkatan PPAT Pengganti disampaikan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasanya dan kepada PPAT Pengganti serta salinannya disampaikan kepada Pejabat yang berwenang memberi izin cuti lainnya dan Bupati/Walikota yang bersangkutan.

PPAT Pengganti melaksanakan tugas jabatannya sebagai pengganti PPAT yang menjalankan cuti setelah diterbitkan keputusan atas usul pangangkatan dan setelah yang bersangkutan mengangkat sumpah jabatan. Dalam hal PPAT Pengganti adalah orang yang pernah melaksanakan tugas jabatan sebagai PPAT Pengganti untuk PPAT yang sama di daerah kerja yang sama, maka dalam melaksanakan tugas jabatannya yang bersangkutan tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.

Sebelum melaksanakan tugasnya, PPAT Pengganti wajib menerima protokol PPAT. Dalam hal PPAT yang melaksanakan

cuti berhalangan untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Pengganti, maka serah terima protokol PPAT dilakukan oleh kuasa dari PPAT kepada PPAT Pengganti dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.

Dalam hal PPAT yang digantikan meninggal dunia sebelum berakhirnya masa cuti dan telah ditunjuk PPAT Pengganti maka kewenangan PPAT Pengganti tersebut dengan sendirinya akan berakhir. Dalam menjalankan tugas jabatannya, ketentuan yang berlaku pada PPAT berlaku pula terhadap PPAT Pengganti. PPAT Pengganti bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya.

PPAT wajib melaporkan berakhirnya pelaksanaan cuti kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 1 (satu) minggu setelah jangka waktu cutinya habis dan melaksanakan kembali tugas jabatannya. Sebelum masa cutinya habis, PPAT dapat mengakhiri masa cutinya dan melaksanakan tugas jabatannya kembali.

Dalam hal PPAT yang selesai menjalani cuti melaksanakan kembali tugas jabatan PPAT setelah menerima protokol dari PPAT Pengganti. PPAT yang dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti sesuai dengan persetujuan cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali diberhentikan dengan hormat dari jabatannya sebagai PPAT.

### **BAB III**

#### **DASAR YANG DIPAKAI HAKIM DALAM MEMUTUS PERKARA**

**271/Pdt.G/2021/Pn.Smn**

##### **A. Penetapan Uang Muka Oleh Hakim Sebagai Ganti Rugi Kepada Pihak Akibat Dari Dibatalkannya Perjanjian Oleh Pengadilan**

Kebatalan atau batal demi hukum suatu perjanjian terjadi apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian yakni “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”.<sup>93</sup> Jadi, apabila perjanjian tersebut objeknya tidak jelas dan bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum atau kesusilaan, perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum.<sup>94</sup>

Pembatalan perjanjian sangat terkait dengan pihak yang melakukan perjanjian, dalam arti apabila pihak yang melakukan perjanjian tersebut tidak cakap menurut hukum, baik karena belum cukup umur (belum dewasa) atau karena di bawah pengampuan, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan.<sup>95</sup> Permintaan pembatalan tersebut dilakukan oleh pihak yang tidak cakap tersebut apakah diwakili oleh wali atau pengampuannya atau setelah dia sudah dewasa atau sudah tidak di bawah pengampuan lagi.<sup>96</sup>

---

<sup>93</sup> Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hlm 27

<sup>94</sup> *Ibid*

<sup>95</sup> R Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm 19

<sup>96</sup> *Ibid*

Apabila mengacu pada putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/Pn.Smn bahwa Majelis Hakim mengadili seagai berikut:<sup>97</sup>

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat merupakan penjual yang beritikad baik;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris No. 2 tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH tidak sah secara hukum (cacat hukum);
4. Membatalkan perjanjian pengikatan jual beli sesuai Akta Notaris No. 2 tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH;
5. Menyatakan perjanjian jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 122/2018 di tanggal 7 Mei 2018 PPAT Sry Peny Nugrohowati, SH tidak sah secara hukum (cacat hukum);
6. Membatalkan perjanjian jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 122/2018 di tanggal 7 Mei 2018 PPAT Sry Peny Nugrohowati, SH;
7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 di tanggal 7 Mei 2018 PPAT Sry Peny Nugrohowati, SH yang dibuat PPAT Sri Peny Nugrohowati, SH berikut Salinan Aktanya tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum;
8. Menyatakan segala perbuatan hukum berupa peralihan hak ataupun pembebanan hak terhadap SHM No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September, Nomor 5413, Luas 1210 M<sup>2</sup> oleh Tergugat kepada pihak

---

<sup>97</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/Pn.Smn, hlm. 38

lain batal dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum;

9. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertipikat hak milik No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5412, luas 1210 M2 kembali sebagai milik Penggugat;
10. Menyatakan uang yang diterima Penggugat dari Tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) merupakan hak Penggugat sebagai ganti kerugian yang diderita Penggugat;
11. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan/mengembalikan SHM No. 230/Sidoaarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, luas 1210 M2 kepada Penggugat;
12. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
13. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 2.263.000 (dua juta dua ratus enam puluh tiga ribu rupiah).

Melihat dari bunyi putusan di atas, maka sesuai dengan prinsip *fair trial* dan imparisial dalam hukum acara perdata, maka Majelis Hakim pada putusan *a quo* perlu untuk mempertimbangkan bukti-bukti serta dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak di muka persidangan. Oleh karena Majelis Hakim telah membatalkan PPJB dan AJB *a quo*, maka penting untuk menggali lebih dalam terkait PPJB dan AJB apakah sudah dilakukan secara sah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku atau belum.

Berdasarkan foto copy kartu keluarga, nama kepala keluarga Stefanus Maria Gunawan serta foto copy akta perkawinan no. 118/K/1972 diketahui

bahwa penggugat merupakan suami istri yang sah secara hukum. Penggugat memiliki bangunan ruko yang berdiri di atas sebidang tanah (SHM) No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, no 5413 luas 1210 M<sup>2</sup> semula tercatat atas nama Ny. Gunawan Vettyana.

Penggugat kemudian berniat untuk menjual sebidang tanah dan bangunan ruko tersebut dengan tujuan untuk menambah biaya pengobatan istri penggugat yang sedang mengalami sakit stroke berat yang telah diderita sejak tahun 2010 lalu. Untuk kepentingan proses jual beli tersebut, karena istri Penggugat sedang mengalami sakit stroke berat maka Penggugat mengajukan permohonan sebagai wali pengampu kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta. Permohonan Penggugat tersebut kemudian diterima oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan No. 38/Pdt.P/2018/Pn.Yyk tertanggal 30 April 2018.

Majelis Hakim dalam putusan *a quo* menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara diatur bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan. Ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara juga menegaskan bahwasanya tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka hal di atas adalah pelanggaran terhadap syarat subyektif perjanjian yang membawa

konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada hakim. Buku III KUHPdata menganut asas kebebasan dalam membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*). Setiap kata sepakat (*consensus*) yang terjadi diantara para pihak (kebebasan berkontrak) akan menimbulkan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang menutup perjanjian (*pacta sunt servanda*). Oleh karena itu cacat kehendak karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian maupun perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum pada hakekatnya adalah pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak.

Pada bulan Mei 2018 lalu, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan penandatanganan PPJB di hadapan Notaris Eduard Ardyanto yang kemudian dituang dalam Akta Notaris No. 2 tanggal 14-05-2018. Berdasarkan PPJB No. 2 tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH, dapat diketahui bahwa Penggugat dan Tergugat menyepakati tata cara pembayaran jual beli secara tempo sebagai berikut:

1. Tahap pertama telah dibayar pada tanggal 9 Mei 2018 sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
2. Tahap kedua akan dibayar pada tanggal 9 Agustus 2018 sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
3. Tahap ketiga akan dibayar pada tanggal 9 November 2018 sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);



4. Tahap keempat akan dibayar pada tanggal 2 Februari 2019 sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
5. Tahap kelima akan dibayar pada tanggal 9 April 2019 sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
6. Tahap keenam akan dibayar pada tanggal 9 Mei 2019 sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah).

Setelah PPJB tersebut ditandatangani, Tergugat kemudian datang menemui Penggugat dan menyampaikan maksud kedatangannya bahwa Tergugat seolah-olah akan menyimpangi cara pembayaran jual beli yang diatur dalam PPJB tersebut dengan cara seolah-olah akan membayar sisa kekurangan pembayaran sebesar Rp 8.000.000.000 (delapan milyar rupiah) secara langsung. Namun Tergugat meminta diberi cap jempol oleh istri Penggugat pada blanko AJB yang belum diberi nomor dan tanggal serta belum ada isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran. Tergugat juga meminta kwitansi kosong yang diberi cap jempol/tanda tangan oleh Penggugat.

Tergugat berjanji akan melakukan pembayaran secara transfer rekening dari Tergugat kepada Penggugat. Namun, ternyata janji tersebut hanyalah siasat atau modus Tergugat untuk memperoleh dokumen peralihan hak (balik nama sertifikat hak milik) dari istri Penggugat kepada Tergugat. Pada kenyataannya Tergugat sama sekali tidak melakukan transfer sisa kekurangan pembayaran jual beli sebidang tanah dan bangunan

ruko milik Penggugat ke rekening Penggugat sebagaimana janji yang diucapkan oleh Tergugat.

Hal di atas sesuai dengan keterangan Bapak Budi Rahayu selaku saksi dalam persidangan yang memberikan keterangan terhadap bukti kwitansi pembayaran pelunasan terhadap objek sengketa yang ditunjukkan di depan persidangan menurut saksi dulu hanya kwitansi kosong. Namun saksi membenarkan bahwa tandatangan yang ada di kwitansi kosong tersebut adalah tandatangannya Pak Gunawan (Penggugat).

Penggugat berusaha meminta pembayarannya dari Tergugat, dan Tergugat masih berjanji kepada Penggugat akan melakukan transfer dan memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

1. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GRZ 427169 Rp. 500.000.000  
(lima ratus juta rupiah);
2. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GRZ 427157 Rp. 500.000.000  
(lima ratus juta rupiah);
3. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GRZ 427158 Rp. 500.000.000  
(lima ratus juta rupiah);
4. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GRZ 427159 Rp. 500.000.000  
(lima ratus juta rupiah);
5. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GRZ 427161 Rp. 500.000.000  
(lima ratus juta rupiah);
6. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GRZ 427165 Rp. 500.000.000  
(lima ratus juta rupiah);

7. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GRZ 427154 Rp. 500.000.000  
(lima ratus juta rupiah);
8. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GRZ 427164 Rp. 500.000.000  
(lima ratus juta rupiah);
9. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GRZ 427156 Rp. 500.000.000  
(lima ratus juta rupiah);

Setelah menerima rincian yang diberikan oleh Tergugat tersebut di atas, Penggugat kemudian berangkat ke Bank terkait, namun ternyata Bilyet Giro sudah kadaluwarsa dan tidak ada uangnya serta tanda tangan penarikannya tidak sesuai specimen, dan Bilyet Giro tersebut ternyata kosong. Penggugat kemudian menghubungi Tergugat namun tidak mendapatkan jawaban yang jelas dan Tergugat selalu menghindar. Kemudian diketahui bahwa pada tanggal 7 Mei 2018 telah terbit Salinan AJB No. 122/2018 PPAT Sri Peny Nugrohowati, SH yang mana dalam AJB tersebut seolah terjadi peralihan atas nama sertipikat dari istri Penggugat kepada Tergugat.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka diketahui bahwa Tergugat menggunakan kwitansi kosong (telah ada tanda tangan Penggugat) dan blanko AJB kosong (yang telah dibubuhi cap jempol istri Penggugat) yang belum pernah diberikan nomor dan tanggal serta isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran, kemudian blanko AJB tersebut diisi dengan nomor dan tanggal yang dimundurkan. Hal tersebut agar seolah-olah tidak perlu adanya penetapan pengadilan tentang

pengampuan istri Penggugat. Blanko AJB tersebut juga kemudian diisi tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran supaya seolah-olah telah terjadi jual beli secara lunas. AJB yang isinya tidak benar tersebut dipergunakan oleh Tergugat untuk melakukan peralihan/balik nama SHM No. 230/Sidoarum menjadi atas nama Tergugat.

Pembuatan akta notaris dengan penyalahgunaan cap jempol di atas blanko kosong dapat berakibat hukum pada pembatalan akta notaris tersebut.<sup>98</sup> Apabila mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdatta tentang syarat sahnya perjanjian maka penyalahgunaan cap jempol secara nyata tidak memenuhi unsur syarat subjektif dan objektif sehingga dapat dibatalkan dan batal demi hukum.

Tidak terpenuhinya unsur syarat subjektif dilihat dari syarat kata sepakat. Kesepakatan adalah wujud dari keinginan para pihak dalam perjanjian mengenai hal apa saja yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakannya. Sebelum suatu perjanjian dibuat, biasanya salah satu pihak terlebih dahulu melakukan suatu bentuk penawaran mengenai bentuk perjanjian yang akan dibuat kepada lawan pihaknya.

Mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata di atas, maka terhadap AJB No. 122/2018 PPAT Sri Peny Nugrohowati, tersebut di atas

---

<sup>98</sup> Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Jakarta, hlm 34

seharusnya ditandatangani oleh Penggugat bukan menggunakan cap jempul istri Penggugat yang tidak cakap hukum karena berada di bawah pengampuan Penggugat. Selain itu, mengenai pembayaran dengan Bilyet Giro yang ternyata kosong dan kadaluarsa, berdasarkan keterangan PPAT Sri Peny Nugrohowati bahwa Tergugat telah ada niat menipu sejak awal transaksi.<sup>99</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata mengatur bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan. Tiada sepakat yang sah apabila sepakat tersebut diberikan karena kekhilafan, atau diperbolehkannya dengan paksaan atau penipuan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata maka pembuatan AJB tersebut di atas adalah pelanggaran terhadap syarat subjektif yang membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada Hakim.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata menyebutkan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung

---

<sup>99</sup> Hasil wawancara dengan PPAT Sri Peny Nugrohowati di Kantor PPAT Sri Peny Nugrohowati, Jl. Bantulan, Gamping KM. 1, Sidoarum, Godean, Sleman, DIY, Kamis, 15 Desember 2023, Pukul 09 : WIB

No. 133 K/Kr/1973 menegaskan bahwa suatu hubungan keperdataan tidak selamanya memiliki konsekuensi hubungan keperdataan, ketika suatu hukum keperdataan dilandasi adanya itikad tidak baik dengan maksud dan niat ingin menipu, selain dapat digugat secara perdata dapat juga dijerat dengan pidana dan ancaman penjara.

KUH Perdata memang menganut asas kebebasan dalam membuat perjanjian (*beginsel der contractsvirjheid*). Setiap kata sepakat yang terjadi diantara para pihak akan menimbulkan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang menutup perjanjian (*pacta sunt servanda*). Oleh karena itu, cacat kehendak karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian maupun perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum pada hakekatnya adalah pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak.

Berdasarkan ketentuan yang telah disebutkan di atas, maka diketahui bahwa Penggugat merupakan penjual yang beritikad baik. Terhadap PPJB No 2 tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto tidak sah secara hukum (cacat hukum). Oleh karena itu sudah tepat putusan Pengadilan Negeri Sleman membatalkan PPJB tersebut. AJB No. 122/2018 tanggal 07-05-2021 PPAT Sri Peny Nugrohowati tidak sah secara hukum (cacat hukum) sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman membatalkan AJB tersebut sudah tepat. Sehingga salinan aktanya tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum. Selain itu, segala perbuatan

hukum berupa peralihan hak ataupun pembebanan hak terhadap SHM No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, No. 5413, luas 1210 M<sup>2</sup> oleh Tergugat kepada pihak lain batal dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum.

Berdasarkan hal di atas maka sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, No. 5413, luas 1210 M<sup>2</sup> kembali sebagai milik Penggugat secara hukum. Hal ini telah sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman *a quo*, sehingga putusan Hakim dalam kasus ini menurut Penulis sudah tepat.

Selain hal di atas, Tergugat juga berkewajiban untuk menyerahkan atau mengembalikan SHM *a quo* kepada Penggugat tanpa syarat apapun. Apabila Tergugat tidak dapat menyerahkan/mengembalikan SHM *a quo* secara sukarela kepada Penggugat maka Hakim harus menetapkan bahwa Penggugat dapat memohon diterbitkan SHM yang baru atas nama Penggugat kepada Kantor Pertanahan yang berwenang untuk itu.

Hal di atas juga telah dimohonkan oleh Penggugat di dalam gugatannya terlihat pada petitum angka 11 (sebelas). Namun, Majelis Hakim tidak mengabulkan permohonan tersebut dengan dasar bahwa petitum tersebut merupakan tuntutan terhadap pejabat administrasi di bidang pertanahan (sengketa pertanahan), sehingga menurut Majelis Hakim, Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang, sehingga sesuai ketentuan hukum acara Tergugat hanya dapat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan khusus yang berkaitan dengan Tergugat,

sedangkan yang berkaitan dengan Kantor Pertanahan tidak dapat dikabulkan.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim di atas, Penulis membandingkan dengan realita yang terjadi di lapangan, bahwa menerbitkan SHM baru tidaklah mudah, sehingga apabila tergugat tidak menyerahkan SHM *a quo* secara sukarela maka Penggugat meskipun telah dimenangkan oleh Pengadilan masih mengalami kesulitan untuk menerbitkan SHM baru. Bahwa berdasarkan keterangan Penggugat, sampai dengan saat ini Tergugat masih belum menyerahkan SHM *a quo*, sehingga Penggugat tetap harus mengajukan permohonan SHM baru ke Badan Pertanahan terkait, yang mana dalam praktiknya tidaklah mudah dan tidak murah sehingga Penggugat merasa rugi di waktu dan biaya padahal seharusnya dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman yang telah memenangkan dirinya, seharusnya Pengadilan memberikan alternatif kepada Penggugat dalam mengajukan permohonan SHM baru. Sehingga hal tersebut tidak akan menghambat pengembalian SHM kepada Penggugat yang telah dimenangkan oleh putusan pengadilan.

**1. Majelis Hakim Menetapkan Uang Muka Yang Telah Diterima Oleh Penggugat Dari Tergugat Menjadi Hak Penggugat Sebagai Ganti Kerugian**

Majelis Hakim dalam Putusan *a quo* menetapkan bahwa menyatakan uang yang diterima oleh Penggugat (penjual) dari Tergugat (pembeli) sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus



juta rupiah) merupakan hak Penggugat sebagai ganti kerugian yang diderita Penggugat. Terhadap penetapan uang muka yang telah diterima oleh Penggugat oleh Majelis Hakim pada putusan *a quo* memang tidak disebutkan oleh Majelis Hakim dasar hukumnya secara jelas. Majelis Hakim hanya memutuskan bahwa Penggugat merupakan penjual yang beritikad baik serta seluruh PPJB ataupun AJB *a quo* dibatalkan.

Berdasarkan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim pada putusan *a quo*, maka diketahui bahwa tidak ada pertimbangan hukum yang jelas mengapa Majelis Hakim mengabulkan dalil Penggugat terkait penyerahan uang muka senilai Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut menjadi hak Penggugat dan tidak dikembalikan kepada Tergugat.

Majelis Hakim tidak menjelaskan secara spesifik pertimbangan hukum pemberian uang muka menjadi hak Penggugat sebagai ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat atas kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat dalam perkara *a quo*. Apabila mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan

perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Oleh karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan juga tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

## **2. Unsur Yang Wajib Dibuktikan Oleh Majelis Hakim Sebelum Menetapkan Uang Muka Menjadi Hak Penggugat**

Mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata di atas, maka setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Apabila merujuk pada ketentuan tersebut maka diketahui bahwa terdapat 4 (empat) unsur yang wajib dibuktikan keberadaannya sebelum Majelis Hakim menetapkan uang muka tersebut menjadi hak Penggugat sebagai bentuk ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat. Adapun 4 (empat) unsur yang dimaksud adalah sebagai berikut:

### **a. Perbuatan Melawan Hukum**

Unsur perbuatan melawan hukum pada dasarnya menekankan terhadap tindakan Tergugat yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku. Dalam kasus *a quo*, perbuatan Tergugat

yang terbukti melakukan penerbitan SHM baru dengan menggunakan kwitansi kosong yang telah dibubuhi tanda tangan Penggugat serta blanko AJB kosong yang telah dibubuhi cap jempol istri Penggugat yang sedang berada dalam pengampuan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.

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

b. Kesalahan

Unsur kesalahan pada setiap perbuatan melawan hukum sangatlah penting, karena setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa diminta pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur dalam kesalahan sendiri dapat dibagi dalam 2 (dua) bentuk, yakni kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kekurangan hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan maupun kealpaan memiliki akibat hukum yang sama. Kesalahan Tergugat pada kasus *a quo* yakni menggunakan cap jempol milik istri Penggugat dan tanda tangan milik Penggugat untuk melakukan balik nama SHM yang semula atas nama istri Penggugat kemudian beralih menjadi atas nama Tergugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat dan istri Penggugat.

Kesalahan yang disyaratkan oleh hukum dalam perbuatan melawan hukum, baik kesalahan dalam arti “kesalahan hukum” maupun “kesalahan sosial”. Dalam hal ini hukum menafsirkan kesalahan sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yakni sikap yang biasa dan normal dalam suatu pergaulan masyarakat. Sikap yang demikian kemudian mengkristal dalam istilah hukum yang

disebut dengan standar “manusia yang normal dan wajar” (*reasonable man*).

c. Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata umumnya terbagi menjadi 2 (dua) jenis. Pertama kerugian materiil dan/atau kerugian imateriil. Kerugian materiil yakni kerugian yang secara nyata diderita oleh Penggugat. Adapun kerugian imateriil adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari oleh Penggugat. Pada kasus *a quo*, Majelis Hakim menetapkan uang muka yang sebelumnya diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada saat pembuatan PPJB menjadi hak Penggugat sebagai bentuk ganti kerugian bagi Penggugat atas perbuatan tergugat. Namun, dalam putusan *a quo*, tidak ada pertimbangan hukum atau dasar hukum yang jelas dari Majelis Hakim dalam menetapkan jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat sehingga uang muka yang jumlahnya senilai Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut ditetapkan menjadi hak Penggugat sebagai bentuk ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat. Terkait hal ini, Penulis menilai subjektifitas Majelis Hakim dalam memutus hal tersebut kurang jelas dasar penetapan besaran ganti kerugian yang harus ditanggung oleh Tergugat.

- d. Hubungan Kausalitas Antara Perbuatan Melawan Hukum Oleh Tergugat Dan Kerugian Yang Dialami Oleh Penggugat
- Unsur ini dalam hukum perdata merupakan unsur yang menilai hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang timbul akibat perbuatan Tergugat itu sendiri. Sehingga Tergugat dalam hal ini dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur hubungan kausalitas ini pada umumnya menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat antara Tergugat dan Penggugat. Dari hubungan ini akan menegaskan bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

Hubungan kasual antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan

melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”. Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini. Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira” (*proximate cause*). *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-kadang, untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah *legal cause* atau dengan berbagai penyebutan lainnya.

## BAB IV

### Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Belum Dibayar Lunas

#### 1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengenai Perbuatan Hukum

PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>100</sup> Wewenang hukum yang melekat pada diri PPAT menjadi dasar bagi PPAT untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat dalam hal pembuatan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkaitan dengan perbuatan hukum dalam bidang pertanahan.<sup>101</sup>

Akta PPAT sebagai akta otentik memiliki kekuatan nilai pembuktian lahiriah, nilai pembuktian formal dan nilai pembuktian material.<sup>102</sup> Adapun penjelasan mengenai nilai-nilai pembuktian tersebut adalah sebagai berikut:

a. Nilai Pembuktian Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah suatu akta PPAT adalah kemampuan akta itu sendiri dalam membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*).<sup>103</sup> Dilihat dari lahirnya sebagai akta otentik serta sesuai dengan peraturan perundang-

---

<sup>100</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hlm. 18

<sup>101</sup> *Ibid*

<sup>102</sup> Habib Adjie, 2017, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hlm 48

<sup>103</sup> *Ibid*



undangan yang mengatur mengenai syarat sahnya akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai ada yang membuktikan sebaliknya. Artinya, apabila ada pihak yang membuktikan bahwa akta PPAT tersebut bukan akta otentik secara lahiriah maka akta tersebut tidak dapat dikatakan sebagai akta otentik.

Parameter untuk menentukan akta PPAT sebagai akta otentik yakni tanda tangan dari PPAT itu sendiri, baik yang ada pada minuta dan Salinan dan adanya awal akta (mula dari judul) sampai dengan akhir akta. Nilai pembuktian akta PPAT dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat secara apa adanya, artinya tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Apabila ada pihak yang menilai bahwa suatu akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

Adanya pengingkaran terhadap suatu akta PPAT bahwa secara lahiriah akta tersebut bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan pada syarat-syarat akta PPAT sebagai akta otentik. Pembuktian seperti ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Dalam hal ini Penggugat harus mampu membuktikan secara lahiriah bahwa akta yang menjadi objek gugatan bukanlah akta otentik.<sup>104</sup>

---

<sup>104</sup> *Ibid*

Aspek lahiriah dari akta PPAT berkaitan dengan tugas pelaksanaan tugas jabatan PPAT. Berdasarkan putusan yurisprudensi Mahkamah Agung No 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973, bahwa yang menegaskan *judex factie* dalam amar putusannya membatalkan akta notaris, hal ini tidak dapat dibenarkan karena Notaris fungsinya hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut.

Berdasarkan yurisprudensi di atas, maka Penulis menilai bahwa tidak ada kewajiban bagi Notaris/PPAT untuk menyelidiki secara materiil hal-hal yang dikemukakan oleh Penghadap PPAT tersebut. Oleh karena itu, pembatalan akta PPAT tersebut hanya dapat dilakukan oleh para pihak yang terkait melalui putusan pengadilan umum.

Akta PPAT pada umumnya berisikan keterangan, pernyataan para pihak dan dibuat atas kehendak atau permintaan para pihak, dan PPAT membuatnya dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dan juga dalam akta karena perintah undang-undang. Membatalkan akta PPAT berarti secara lahiriah tidak mengakui akta tersebut. Dengan demikian akta tersebut bukan akta PPAT. Penilaian akta PPAT secara lahiriah bukan suatu akta PPAT maka harus dibuktikan dari awal sampai dengan akhir akta PPAT ada yang tidak dipenuhi syarat mengenai bentuk akta PPAT. Apabila

dapat dibuktikan bahwa akta PPAT tersebut tidak memenuhi syarat sebagai sebuah akta PPAT, maka akta tersebut akan mempunyai nilai pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan yang penilaian pembuktiannya tergantung pada pengakuan para pihak dan hakim.

b. Nilai Pembuktian Formal (*formele bewijskracht*)

Akta PPAT harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang tertuang dalam akta benar dilakukan oleh PPAT atau diterangkan pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal, untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan PPAT serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh PPAT dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap.<sup>105</sup>

Apabila para pihak mempersoalkan aspek formal suatu akta maka harus dibuktikan dari formalitas akta tersebut. Para pihak yang mempersoalkan akta tersebut harus dapat membuktikan ketidakbenaran, hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul penghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh PPAT, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran

---

<sup>105</sup> *Ibid*

pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan PAT, dan ketidakenaran tanda tangan para pihak, saksi dan PPAT ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempersoalkan akta tersebut haruslah melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta PPAT tersebut. Apabila tidak mampu membuktikan ketidakbenaran akta PPAT tersebut, maka akta tersebut haruslah diterima oleh siapa pun.

Tidak ada larangan bagi siapapun yang hendak melakukan penyangkalan atau pengingkaran atas aspek formal suatu akta PPAT. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan atas akta yang dibuat di hadapan atau oleh PPAT tertentu maka penyangkalan atau pengingkaran tersebut harus dilakukan melalui suatu gugatan ke pengadilan umum. Pihak yang mengajukan gugatan harus mampu membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta PPAT tersebut.

Aspek formil pada akta PPAT yang biasa dipersoalkan oleh pihak terkait yang merasa dirugikan adalah kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul Penghadap menghadap ke hadapan PPAT, pihak siapa yang menghadap, tanda tangan penghadap, Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta, Salinan akta ada namun tanpa dibuat minuta akta, dan minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, namun minuta akta dikeluarkan.

PPAT wajib menjamin kepastian hari, tanggal, bulan dan tahun dan pukul menghadap yang tercantum atau disebutkan pada bagian awal akta PPAT. Hal tersebut merupakan bukti bahwa para pihak menghadap dan menandatangani akta pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang tersebut dalam akta dan semua prosedur pembuatan telah dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Apabila para pihak yang tersebut dalam akta merasa menghadap PPAT dan menandatangani akta di hadapan PPAT pada saat yang diyakininya benar, namun ternyata dalam salinan dan minuta akta tidak sesuai dengan kenyataan yang diyakininya, maka pihak yang bersangkutan melakukan tindakan pengingkaran terhadap kepastian hari, tanggal dan bulan, tahun dan pukul menghadap yang tercantum dalam akta.

Pada kasus *a quo*, Penggugat menyangkal kebenaran akta otentik PPAT (PPJB dan AJB) dengan mempermasalahkan adanya cap jempol istri Penggugat di dalam AJB yang diterbitkan oleh PPAT Sri Peny Nugrohowati. Padahal berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan No. 38/Pdt.P/2018/Pn.Yyk tertanggal 30 April 2018 bahwa istri Penggugat berada dalam pengampuan Penggugat sehingga istri Penggugat berdasarkan undang-undang adalah belum cakap hukum.

Berdasarkan hal di atas, maka cap jempol milik istri Penggugat pada AJB yang diterbitkan oleh PPAT Sri Peny Nugrohowati tidak

sah secara hukum (cacat hukum). Berdasarkan fakta tersebut, Majelis Hakim kemudian membatalkan AJB tersebut, sehingga Penggugat dalam hal ini telah berhasil membuktikan bahwa aspek formal dalam AJB PPAT *a quo* tidak memenuhi syarat sahnya suatu akta otentik.

c. Nilai Pembuktian Materil (*materiele bewijskracht*)

Nilai pembuktian materil merupakan kepastian tentang materi suatu akta. Artinya bahwa apa yang termuat di dalam akta otentik merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapatkan hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.<sup>106</sup>

Keterangan/pernyataan para pihak yang disampaikan/diberikan di hadapan PPAT dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap PPAT yang kemudian keterangannya dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata.<sup>107</sup>

Apabila pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar berkata, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak sendiri. Dengan demikian isi akta PPAT mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/di antara para pihak.

---

<sup>106</sup> *Ibid*

<sup>107</sup> *Ibid*

Apabila akan membuktikan aspek materiil dari akta, maka yang yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa PPAT tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta atau para pihak yang telah benar berkata dalam akta menjadi tidak benar berkata. Untuk hal tersebut perlu dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materiil dari akta PPAT.

Ketiga nilai pembuktian di atas merupakan kesempurnaan akta PPAT sebagai akta otentik. Siapapun yang merasa terikat oleh akta tersebut, apabila ia mampu membuktikan dalam suatu persidangan bahwa terdapat salah satu nilai pembuktian yang tidak benar atau seluruhnya, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Oleh karena pada kasus *a quo*, Penggugat telah berhasil membuktikan salah satu nilai pembuktian dari akta PPAT tersebut tidaklah benar, maka sesuai dengan penjelasan di atas, akta PPAT tersebut menjadi akta di bawah tangan dan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan saja. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta PPAT yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, apabila disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, dan yang tidak disebutkan

dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan termasuk sebagai akta menjadi batal demi hukum.

Oleh karena pada kasus *a quo*, syarat subjektif akta PPAT tersebut tidak terpenuhi, maka akta PPAT tersebut dapat dibatalkan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan, pada kasus *a quo* adalah Penggugat (wali pengampu).

Majelis Hakim membatalkan AJB *a quo* karena menganggap akta tersebut tidak sah secara hukum (cacat hukum) sebagaimana petitum angka 6 (enam) yang membatalkan Perjanjian Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT Sri Peny Nugrohowati, SH, petitum angka angka 7 (tujuh) yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT Sri Peny Nugrohowati, SH yang dibuat PPAT Sri Peni Nugrohowati, SH berikut Salinan Aktanya tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum, petitum angka 8 (delapan) yang menyatakan segala perbuatan hukum berupa peralihan hak ataupun pembebanan hak terhadap Sertifikat Hak Milik No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M2. Oleh TERGUGAT kepada Pihak Lain batal dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum dan petitum angka 9 (sembilan) yang menyatakan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26



September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M<sup>2</sup> (meter persegi) kembali sebagai milik Penggugat.

## **2. Penipuan Atau Keterangan Yang Tidak Benar Menjadi Alasan Pembatalan Perjanjian**

Adanya penipuan atau Keterangan yang tidak benar merupakan alasan lain untuk membatalkan perjanjian, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa penipuan merupakan suatu alasan pembatalan perjanjian, apabila ada tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tersebut dilakukan baik dengan serangkaian kata-kata atau kalimat yang menyesatkan ataupun pemberian yang tidak benar oleh salah satu pihak kemudian tergerak untuk menyetujui akta tersebut. Penipuan seperti ini harus dapat dibuktikan oleh salah satu pihak sebagai sebuah kerugian yang nyata.

Pada kasus *a quo* diketahui bahwa setelah PPJB tersebut ditandatangani, Tergugat kemudian datang menemui Penggugat dan menyampaikan maksud kedatangannya bahwa Tergugat seolah-olah akan menyimpangi cara pembayaran jual beli yang diatur dalam PPJB tersebut dengan cara seolah-olah akan membayar sisa kekurangan pembayaran sebesar Rp 8.000.000.000 (delapan milyar rupiah) secara langsung. Namun Tergugat meminta diberi cap jempol oleh istri Penggugat pada blanko AJB yang belum diberi nomor dan tanggal serta belum ada isian tentang nama

pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran. Tergugat juga meminta kwitansi kosong yang diberi cap jempol/tanda tangan oleh Penggugat.

Tergugat berjanji akan melakukan pembayaran secara transfer rekening dari Tergugat kepada Penggugat. Namun, ternyata janji tersebut hanyalah siasat atau modus Tergugat untuk memperoleh dokumen peralihan hak (balik nama sertipikat hak milik) dari istri Penggugat kepada Tergugat. Pada kenyataannya Tergugat sama sekali tidak melakukan transfer sisa kekurangan pembayaran jual beli sebidang tanah dan bangunan ruko milik Penggugat ke rekening Penggugat sebagaimana janji yang diucapkan oleh Tergugat.

Tergugat kemudian memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat, namun ternyata Bilyet Giro sudah kadaluwarsa dan tidak ada uangnya serta tanda tangan penarikannya tidak sesuai specimen, dan Bilyet Giro tersebut ternyata kosong. Kemudian diketahui bahwa pada tanggal 7 Mei 2018 telah terbit Salinan AJB No. 122/2018 PPAT Sri Peny Nugrohowati, yang mana dalam AJB tersebut seolah terjadi peralihan atas nama sertipikat dari istri Penggugat kepada Tergugat.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka diketahui bahwa Tergugat menggunakan kwitansi kosong (telah ada tanda tangan Penggugat) dan blanko AJB kosong (yang telah dibubuhi cap jempol istri Penggugat) yang belum pernah diberikan nomor dan tanggal serta isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran, kemudian blanko

AJB tersebut diisi dengan nomor dan tanggal yang dimundurkan. Hal tersebut agar seolah-olah tidak perlu adanya penetapan pengadilan tentang pengampunan istri Penggugat. Blanko AJB tersebut juga kemudian diisi tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran supaya seolah-olah telah terjadi jual beli secara lunas. AJB yang isinya tidak benar tersebut dipergunakan oleh Tergugat untuk melakukan peralihan/balik nama SHM No. 230/Sidoarum menjadi atas nama Tergugat.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Putusan Pengadilan yang menetapkan uang muka dalam transaksi PPJB sebagai ganti rugi kepada pihak Penggugat akibat dari dibatalkannya perjanjian oleh pengadilan didasarkan oleh pertimbangan hakim bahwa tergugat tidak beritikad baik untuk melaksanakan prestasinya yakni melunasi sisa pembayaran jual beli tersebut namun justru secara melawan hukum menerbitkan sertipikat hak milik tanpa sepengetahuan penggugat dengan menggunakan Akta Jual Beli yang tidak benar. Sehingga pembatalan perjanjian oleh pengadilan dengan keputusan menetapkan uang muka yang telah diberikan oleh tergugat kepada penggugat dijadikan sebagai ganti rugi bagi penggugat sehingga uang muka tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh tergugat sudah tepat.
2. Perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang belum lunas menyalahi ketentuan perundang-undangan sehingga pembuatan Akta Jual Beli adalah batal demi hukum sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut bertanggungjawab baik secara administrasi, perdata maupun pidana.

#### **B. Saran**

1. Saran bagi Hakim dalam memutus perkara perdata khususnya terkait kasus gugatan terkait penetapan uang muka sebagai ganti kerugian, perlu untuk mengkaji secara mendalam duduk perkara dan

memperhitungkan dengan cermat nilai uang muka dan kerugian yang dialami sehingga putusan pengadilan tersebut akan melahirkan putusan yang berkeadilan dan proporsional bagi para pihak

2. Saran bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau Notaris yang memiliki tugas, fungsi, tanggung jawab dan wewenang yang melekat pada dirinya haruslah mengutamakan asas kehati-hatian, asas kejujuran dan asas profesionalitas dalam menjalankan jabatannya sehingga dapat menghasilkan suatu akta/ produk hukum yang baik tanpa melawan hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A.W Widjaja, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Agus Suwandi, 2009, *Seluk Beluk Hukum Pendaftaran Tanah*, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Andasasmita, Komar, 1981, *Notaris I*, Sumur Bandung, Bandung.
- Arvian Syarwanto, 2011, *Hukum Agraria Indonesia*, Arvarind, Jakarta.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Darwanto Gunawan, 2009, *Membedah Akta PPAT*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Effendi Perangin, 2004, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- HS. Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ibrahim, Jhonny 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang.
- Komar Andasasmita, 1981, *Notaris I*, Sumur, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 2000, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Mertokusumo, Sudikno, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Marzuki, Peter, 2006, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Narbuko, Cholid dan Abu Ahmadi, 2002, *Metodelogi Penelitian*, Bumi Akasara, Jakarta.

- R. Setiawan 2001, *Pokok-Pokok Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Soerodjo, Irwan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Setiawan, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 1998, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali press, Jakarta, 1998.
- Subekti, 1996, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2005, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2007, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2009, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 2009, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Syahmin, 2010, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Thong, Tan Kie, 2013, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Tobing, G.H.S Lumban, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 2013 *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta.
- Wirjono Rodjodikoro, 2000, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mazdar Madju, Bandung.

## **B. 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 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kode Etik Notaris.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 112.KEP-4/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **C. Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/PN. Smn



#### **D. Hasil Penelitian/Tugas Akhir**

Sigit Dwi Santoso, 2018, Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013), *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya Program Magister Kenotariatan, Surabaya;

Rosidah Aprianti Saad, 2019, Analisis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Sebagian Yang Dibuat Sebelum Melakukan Pemecahan/Pemisahan Sertipikat Induk, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar.