

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris dan Akta Notaris

Di Indonesia, notaris sudah dikenal semenjak zaman Belanda ketika menjajah Indonesia. Dalam perkembangannya hukum Notariat yang diberlakukan di Belanda selanjutnya menjadi dasar dari peraturan perundang-undangan Notariat yang diberlakukan di Indonesia.¹⁸ Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”

Sekarang pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.”¹⁹

Menurut Habib Adjie, notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik yaitu sebagai jabatan. UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan notaris di Indonesia

¹⁸ Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris*, Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, hal 15.

¹⁹ Tim Redaksi Tatanusa, 2014, *Jabatan Notaris*, Jakarta : PT. Tatanusa, hal. 3.

sehingga segala hal yang berkaitan dengan jabatan notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN. Jabatan notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan, fungsi, dan kewenangan tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.²⁰

Pasal 1867 KUHPerdata disebutkan ada istilah Akta Otentik, dan Pasal 1868 KUHPerdata memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu :

- 1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) atau seorang pejabat umum.
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
- 3) Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh-atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.²¹

Otentik atau Authentiek dapat diartikan : “bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat); khususnya dalam akta; authentiek akte. Para notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah; akan tetapi juga beberapa pejabat negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas pekerjaannya.²²

Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang

²⁰ Habib Adjie. *Op. Cit*, hal 32-34.

²¹ *Ibid*, hal. 5.

²² *Ibid*, hal. 6.

ditetapkan dalam undang-undang ini”. Akta sendiri adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan untuk ditandatanganinya surat untuk dapat disebut sebagai akta berasal dari Pasal 1869 KUHPerdota.²³

Satu syarat lagi yang harus ditambahkan yaitu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena di dalam akta otentik tersebut di dalamnya telah termasuk semua unsur bukti, yaitu:

1. tulisan;
2. saksi-saksi;
3. persangkaan-persangkaan;
4. pengakuan; dan
5. sumpah.²⁴

Berdasarkan uraian di atas, kebatalan akta notaris meliputi :

1. Dapat dibatalkan;
2. Batal demi hukum;
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.²⁵

Pembatalan akta notaris, meliputi :

1. Dibatalkan oleh para pihak sendiri;
2. Dibuktikan dengan asas praduga sah.²⁶

²³ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta : UII. Pers, hal 18.

²⁴ Habib Adjie. *Op. Cit*, hal 6.

²⁵ *Ibid*, hal 67.

²⁶ *Ibid*, hal 68.

Akta Notaris dinyatakan batal demi hukum apabila akta tersebut tidak memenuhi unsur objektif akta, yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu.

Demi pelayanan bagi para anggota masyarakat yang memerlukan jasa-jasanya wajar apabila setiap notaris memahami berbagai peraturan hukum (undang-undang dan peraturan hukum lainnya). Jabatan Notaris ini diatur berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sebelum diundangkannya Undang-Undang Jabatan Notaris diatur berdasarkan Ordonansi Staatsblad 1860 Nomor 3 (*Regelement op Het Notaris Ambt in Indonesie*) sebagaimana yang telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Nomor 101.

2. Tugas, Kewenangan dan Larangan Notaris

Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Dalam melaksanakan tugas sehari-hari notaris adalah pejabat yang bertindak secara pasif dalam artian mereka menunggu masyarakat datang kepada mereka untuk kemudian dilayani/atau menunggu datangnya bola dan tidak menjemput bola.

Kewajiban menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai sesuatu yang diwajibkan, sesuatu yang harus dilaksanakan atau

dapat diartikan juga sebagai suatu keharusan. Sehingga kewajiban notaris adalah sesuatu yang harus dilaksanakan oleh notaris dalam menjalankan jabatannya, karena sudah menjadi suatu keharusan yang diwajibkan oleh UUJN. Sebagai Jabatan dan Profesi yang terhormat notaris mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai notaris, yaitu UUJN maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang harus ditaati oleh notaris.

Berdasarkan Pasal 16 UUJN-P dijelaskan mengenai kewajiban notaris, mengenai kewajiban notaris yang menentukan sebagai berikut :

- 1) Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib :
 - a. Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
 - b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris.
 - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta.
 - d. Mengeluarkan *grosse* akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
 - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolak.
 - 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 dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
 - h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
 - i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan.
 - j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
 - k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
 - l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
 - m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi, atau 4 orang saksi khusus untuk

pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan.

n. Menerima magang calon Notaris.

- 2) Kewajiban menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta *in originali*.
- 3) Akta *in originali* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun.
 - b. Akta penawaran pembayaran tunai.
 - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga.
 - d. Akta kuasa.
 - e. Akta keterangan kepemilikan.
 - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) Akta *in originali* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata “berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua”.
- 5) Akta *in originali* yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 rangkap.
- 6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf I ditetapkan dengan Peraturan Menteri.

- 7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris.
- 8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup akta.
- 9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- 10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.
- 11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa :
 - a. Peringatan tertulis.
 - b. Pemberhentian sementara.
 - c. Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.
- 12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

- 13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.²⁷

Berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut dengan (UUJN-P), yang menentukan sebagai berikut :

1. Notaris dilarang :

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap sebagai pejabat negara.
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat.
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan notaris.
- h. Menjadi Notaris Pengganti.
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

2. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi berupa :

- a. Peringatan tertulis.

²⁷ Tim Redaksi Tatanusa, *Op. Cit*, hal 17.

- b. Pemberhentian sementara.
- c. Pemberhentian dengan hormat.
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Kewenangan notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN-P, yang menentukan sebagai berikut :²⁸

1. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), notaris berwenang pula :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya.

²⁸ *Ibid*, hal 15.

- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - g. Membuat akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN-P yang menentukan sebagai berikut, bahwa notaris berwenang membuat akta risalah lelang. Pengertian risalah lelang tidak ditemukan dalam UUJN tersebut. Berdasarkan Pasal 1 ayat 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menentukan sebagai berikut risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak.

Notaris dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya (posisinya) yang tidak memihak dan mandiri (*independen*), bahkan dengan tegas dikatakan “bukan sebagai salah satu pihak”, notaris selaku pejabat umum di dalam menjalankan fungsinya memberikan pelayanan kepada menyangkut antara lain di dalam pembuatan akta otentik sama sekali bukan pihak dari yang berkepentingan. Notaris, sekalipun ia adalah aparat hukum bukanlah sebagai “penegak hukum”, notaris sungguh netral tidak memihak kepada salah satu dari mereka yang berkepentingan.²⁹

²⁹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung : Mandar Maju, hal 65.

B. Tinjauan Tentang Pengikatan Jual Beli

Pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Dalam KUHPerdara tidak ditemukan definisi dari perjanjian pengikatan jual beli. Oleh karena itu pengikatan jual beli dapat digolongkan dalam perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk kebutuhan hukum dari masyarakat.

Pada prinsipnya setiap subjek hukum dapat membuat suatu perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan, maka dipandang perlu untuk memaparkan beberapa definisi dan pemikiran yang relevan dengan perjanjian.

Adapun pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara disebutkan sebagai berikut: Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian. Namun kedua istilah yang berbeda ini tidak perlu dipertentangkan, karena pada dasarnya mempunyai maksud yang sama, yaitu terciptanya kata sepakat dari kedua belah pihak.

Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tampaknya kurang lengkap, sebab yang mengikatkan diri dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja. Padahal yang seringkali dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik.

Para ahli dan praktisi kenotariatan belum mempunyai pandangan yang sama tentang istilah yang digunakan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli. Secara normatif, istilah yang sering digunakan adalah akta perjanjian pengikatan jual beli, sementara itu dalam praktik kenotariatan, maka istilah yang sering digunakan yaitu :

1. Pengikatan jual beli; atau
2. Ikatan jual beli.³⁰

Secara konseptual, akta merupakan bukti tertulis. Perjanjian atau kontrak dikonsepsikan sebagai suatu kesepakatan atau janji atau seperangkat janji. Pengikatan merupakan cara atau hal untuk mengikat. Mengikat dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus ditaati, yang menaatinya yaitu para pihak. Sedangkan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.³¹

Menurut Subekti, perjanjian pengikatan jual beli adalah : “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 belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.”

Unsur-unsur pengikatan jual beli dalam definisi ini, yaitu :³²

- 1) adanya perjanjian atau hubungan hukum;
- 2) adanya pihak penjual dan pembeli;

³⁰ Salim HS, *Op. Cit*, hal 265.

³¹ *Ibid*, hal 267.

³² *Ibid.*, hal 268.

- 3) objeknya sangat luas, karena dapat berupa benda bergerak dan tidak bergerak;
- 4) alasan-alasan dibuatnya pengikatan jual beli, seperti :
 - a) sertifikatnya belum ada;
 - b) belum terjadi pelunasan harga.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Ada empat unsur yang tercantum dalam definisi yang dikemukakan oleh Herlien Budiono, yaitu :

- 1) esensi perjanjian pengikatan jual beli, yaitu perjanjian bantuan;
- 2) fungsinya, yaitu perjanjian pendahuluan;
- 3) bentuknya bebas; dan
- 4) substansi, yaitu berupa janji-janji yang harus dipenuhi.³³

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara berbunyi : “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, dan Pasal 1458 KUHPerdara berbunyi : “Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

³³ *Ibid.*

Secara harfiah perbedaan perjanjian pengikatan jual beli dengan perjanjian jual beli pada umumnya terletak pada pengikatan, sehingga pemahaman secara harfiah tersebut dapat memberikan pengertian perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian yang menjamin para pihak akan terjadinya perjanjian jual beli diantara para pihak yang membuat perjanjian pengikatan tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan persetujuan yang lazim diadakan dalam masyarakat dan juga tetap harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Dengan demikian perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanah yang harus dilakukan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).

Suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.³⁴

C. Tinjauan Tentang Sertipikat Hak Milik

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak pernah disebut sertipikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c ada disebutkannya “surat tanda bukti hak”. Secara etimologi sertipikat berasal dari bahasa Belanda “certificate” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atau sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-

³⁴ Herlien Budiono, 2009, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hal 270.

bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Hak Milik adalah hak atas tanah yang berlaku untuk selama-lamanya (tidak dibatasi oleh jangka waktu), dimana selama pemegang haknya masih memenuhi syarat sebagai subjek hak milik, maka hak milik tersebut akan tetap berlaku. Sebaliknya kalau pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hak milik maka hak milik tersebut menjadi hapus.³⁵

Hak milik diatur dalam Pasal 20-27 UUPA. Pengertian Hak Milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat.

Hak milik dikatakan merupakan hak turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Dan hak atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah

³⁵ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal 60.

memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Sertipikat hak atas tanah mempunyai fungsi utama yaitu sebagai bukti atas hak atas tanah, hak atas satuan rumah susun dan hak tanggungan. Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Maksud dari kalimat tersebut adalah bahwa siapapun termasuk pengadilan harus mengakui kebenaran data-data yang ada disertipikat mempunyai fungsi untuk menjamin kepastian bagi pemegang hak atas tanah.

D. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu :

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.³⁶

³⁶ *Ibid*, hal 325.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dari kelima peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum. Istilah pejabat umum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah baru ada pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, namun dalam undang-undang ini maupun peraturan perundang-undangan yang lain tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud pejabat umum.³⁷

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.³⁸ Sejalan dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.³⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari

³⁷ *Ibid*, hal 326.

³⁸ *Ibid*.

³⁹ *Ibid*.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di dalam peraturan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah yang sama menyebutkan pula bahwa peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Sebagai realisasi dari pernyataan tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Peraturan pelaksanaannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1999.

E. Tinjauan Tentang Pembatalan

1. Pengertian Pembatalan

Pembatalan berasal dari kata dasar batal. Pembatalan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga pembatalan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.⁴⁰ Pembatalan suatu perjanjian dapat dilakukan dalam hal salah satu pihak lalai dalam memenuhi kewajiban melaksanakan prestasinya sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1266 dan 1277

⁴⁰ *Arti Makna Dari Pembatalan*, <https://www.apaarti.com/pembatalan.html>, diakses tanggal 06 Mei 2019, Pukul 11.00 WIB.

KUHPerdota. Selain itu, pembatalan perjanjian juga dapat dilakukan jika perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat perjanjian.

Menurut pendapat para sarjana, jika di dalam perjanjian terdapat cacat kehendak seperti kesesatan/kekeliruan, paksaan dan penipuan, maka mengakibatkan bahwa perjanjian yang bersangkutan dapat dibatalkan. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1449 KUHPerdota bahwa “Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”.

Pembatalan perjanjian karena akibat adanya cacat kehendak yang berupa paksaan, kekhilafan atau penipuan berakibat lahirnya hak untuk menuntut pemulihan keadaan seperti keadaan semua, yakni keadaan sebelum terjadinya perjanjian. Hal tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1452 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “Pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat”.

Pihak yang tidak cakap atau cacat kehendaknya memiliki hak untuk menuntut ganti kerugian yang berupa biaya, rugi, dan bunga jika ada alasan untuk itu. Hal tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1453 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “Dalam hal-hal yang diatur dalam Pasal 1446 dan 1449, orang terhadap siapa tuntutan untuk pernyataan batal

itu dikabulkan, selain itu diwajibkan pula mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu”.

Pembatalan dalam pembuatan suatu perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak yang dirugikan. Pada dasarnya, suatu perjanjian dapat diminta pembatalan apabila :

1. Perjanjian itu dibuat oleh orang-orang yang tidak cakap hukum seperti : belum dewasa, ditaruh dibawah pengampunan dan wanita yang bersuami (Pasal 1330 KUHPerdara)
2. Perjanjian itu bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan.
3. Perjanjian itu dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUHPerdara).⁴¹

Pasal 1266 KUHPerdara dapat disimpulkan, bahwa ada 3 (tiga) hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian, yaitu :

1. Perjanjian harus bersifat timbal balik;
2. Pembatalan harus dilakukan di muka hakim;
3. Harus ada wanprestasi.

Pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan. Menurut Kamus Bahasa Indonesia (KBBI) pengertian dari pembatalan adalah suatu proses, cara, perbuatan membatalkan atau suatu pernyataan batal. Suatu akta merupakan suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti apabila ada suatu

⁴¹ *Pengertian Pembatalan Perjanjian*, <http://ziaulmuhammad.blogspot.co.id/2016/02/makalah-pembatalan-perjanjian.html>, diakses tanggal 06 Mei 2019, Pukul 12.00 WIB.

peristiwa dan ditanda tangani. Pengertian pembatalan tersebut mengandung dua macam kemungkinan alasan yaitu pembatalan karena tidak memenuhi syarat subyektif dan pembatalan karena adanya wanprestasi dari salah satu pihak.

2. Akibat Pembatalan

Akibat pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya kesalahan yang terjadi karena kehilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian dibuat. Namun terhadap hal perjanjian tersebut untu dibatalkan, maka dapat dimintakan pembatalan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan dasar tidak dipenuhinya syarat subyektif sahnya suatu perjanjian. Para pihak merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum.

Dengan demikian, akibat hukum terhadap pengikatan jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan akta tanah tersebut.