

## **BAB II**

### **KEABSAHAN HUKUM TERHADAP AKTA OTENTIK YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DAN PPAT DENGAN WILAYAH KERJA YANG BERBEDA**

#### **2.1. Keabsahan Akta Yang Dibuat oleh Notaris dan PPAT Dengan Wilayah Kerja Yang Berbeda**

##### **2.1.1. Tinjauan Umum tentang Akta Otentik**

Dalam Bahasa Belanda istilah akta disebut dengan “acte” atau “akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut dengan “act” atau “deed”. Menurut Sudikno Mertokusumo akta merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>18</sup>

Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>19</sup>

Sedangkan Menurut A.Pitlo, akta adalah surat-surat yang ditandatangani, yang dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti dan dipergunakan oleh orang-orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan,

---

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta : Liberty, 2006), halaman 149.

<sup>19</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta : Pradnya Paramita, 2005), halaman 25.

yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>20</sup>

Akta merupakan tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Dalam Hukum (Acara) Perdata (Pasal 138, 165, 167 HIR, Pasal 1868 KUH perdata), alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri atas:

- a. Bukti tulisan ;
- b. Bukti dengan saksi-saksi ;
- c. Persangkaan-persangkaan ;
- d. Pengakuan ;
- e. Sumpah.

Menurut Pasal 1867 KUHPerdata, pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta otentik atau akta dibawah tangan. Berdasarkan ketentuan pasal di atas, maka akta dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu, akta otentik dan akta dibawah tangan, dengan penjelasan sebagai berikut :

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam

---

<sup>20</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2012), halaman 1.

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dapat merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapatkan hak tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Menurut G. H. S. Lumban Tobing, apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum Pasal 38 UUDN yang mengatur tentang sifat dan bentuk akta tidak menentukan mengenai sifat akta. Dalam pasal 1 angka 7 UUDN menentukan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUDN, dan secara tersirat dalam pasal 58 ayat (2) UUDN disebutkan bahwa notaris wajib membuat daftar akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris. Akta yang dibuat oleh notaris dalam praktek notaris disebut akta *rellas* atau akta berita acara berisi berupa uraian notaris yang dilihat dan disaksikan notaris

sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Akta yang dibuat di hadapan notaris, dalam praktek notaris disebut akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta notaris.

- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, ketika kepada para notaris masih diberlakukan peraturan jabatan notaris, Pengaturan pertama kali notaris Indonesia berdasarkan *Instructie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie* dengan Stbl. No. 11, tanggal 7 Maret 1822, kemudian dengan *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stbl. 1860: 3), dan *Reglement ini berasal dari Wet op het Notarisambt (1842)*, kemudian *Reglement* tersebut diterjemahkan menjadi Peraturan Jabatan Notaris.<sup>21</sup>
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu :<sup>22</sup>

- 1) Akta yang dibuat oleh Notaris (*Relaas*)

<sup>21</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2005, hml. 362.

<sup>22</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009, hlm.45. (Selanjutnya disebut Habib Adjie II)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya. Contohnya antara lain: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, dan akta-akta lainnya

2) Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*Partij*)

Akta *Partij* merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contohnya yaitu : kemauan terakhir dari penghadap pembuat wasiat, kuasa dan lain sebagainya.

### 2.1.2. Tinjauan Umum Mengenai Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat oleh pihak yang berkepentingan.

Akta di bawah tangan dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan, tanpa campur tangan dari pejabat umum yang berwenang, seperti notaris. Misalnya, Surat perjanjian utang piutang, surat perjanjian sewa menyewa, kwitansi dan sebagainya. Pembuatan akta di bawah tangan memerlukan keberadaan para saksi untuk menyaksikan persetujuan perjanjian yang ditandatangani dan atau dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan, karena keberadaan para saksi sangat berarti dikemudian hari bila terjadi masalah atau salah satu pihak mengingkari isi dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian, atau mengingkari tanda tangan yang telah dilakukan dalam akta perjanjian tersebut, sehingga dapat dijadikan alat bukti saksi di persidangan pengadilan. Maka para saksi yang dapat menentukan tentang sah atau tidaknya perjanjian di bawah tangan tersebut.<sup>23</sup> Akta di bawah tangan dapat di simpulkan sebagai akta yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara seorang pejabat umum.<sup>24</sup>

Dalam Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta dibawah tangan adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. Dalam Pasal 1874 KUHPdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta

<sup>23</sup> Richard Cisanto Palit. 2015. "Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan." *Lex Privatum*, hlm.138

<sup>24</sup> Salim HS, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika 2011), hlm. 33. (Selanjutnya disebut Salim HS II)

yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Akta di bawah tangan, jika tanda tangan di dalam akta itu tidak dipungkiri keasliannya, maka serupa dengan akta otentik, yaitu mempunyai kekuatan pembuktian materil bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta para pihak penerima hak dari mereka, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1875 KUH Perdata (Pasal 288 Rbg). Jadi, isi keterangan di dalam akta di bawah tangan yang telah diakui keaslian tanda tangannya atau dianggap telah diakui menurut undang-undang itu berlaku bagi para pihak sebagai akta otentik, dan merupakan alat bukti sempurna bagi mereka serta para ahli warisnya dan para penerima hak dari mereka, sepanjang mengenai apa yang dicantumkan dalam akta itu.

Dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 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 dibawah tangan yaitu :

a. Legalisasi

Legalisasi yaitu surat dibawah tangan yang dibuat oleh orang perseorangan, atau oleh para pihak untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku

husus, yang kemudian dibawa dan diberikan kepada Notaris untuk dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris kepada para pihak yang bersangkutan, dimana pada waktu penandatanganan dilakukan dihadapan Notaris pada tanggal dan hari yang sama pada surat tersebut (Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN).

b. Waarmerking

Waarmeking yaitu surat dibawah tangan yang sudah ditandatangani oleh para pihak, kemudian surat tersebut diberikan kepada Notaris untuk membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Hal ini dilakukan, salah satunya untuk meniadakan atau setidaknya meminimalisir penyangkalan dari salah satu pihak. Hak dan kewajiban antara para pihak lahir pada saat penandatanganan surat yang telah dilakukan oleh para pihak, bukan saat pendaftaran kepada Notaris. Pertanggungjawaban Notaris sebatas pada membenarkan bahwa para pihak membuat perjanjian/kesepakatan pada tanggal yang tercantum dalam surat yang didaftarkan (Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN).

Akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian formal, jika tanda tangan di bawah akta itu diakui/ tidak disangkal kebenarannya. Dengan diakuinya keaslian tanda tangan pada akta di bawah tangan, maka kekuatan pembuktian formal dari akta di bawah tangan itu sama dengan kekuatan pembuktian formal dari akta otentik.



Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang untuk membuat akta itu dan jika terdapat cacat dalam bentuk akta itu, sebagaimana disebut dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

R.E Van Esch berpendapat bahwa akta otentik sebagai alat bukti material yang digunakan untuk menerangkan tulisan, haruslah memenuhi beberapa persyaratan, antara lain :

- a. Ketahanan akan jenis material yang dipergunakan. Hal ini berkaitan dengan kewajiban untuk membuat minuta akta dan menyimpan minuta akta sehingga aktanya tetap bertahan ketika disimpan.
- b. Ketahanan terhadap pemalsuan sehingga lebih memberikan jaminan bagi para pihak.
- c. Orisinalitas bahwa hanya ada satu minuta akta yang asli, kecuali untuk akta *in originally* yang dibuat dalam beberapa rangkap yang tetap dianggap asli.
- d. Publisitas bagi para pihak yang berkepentingan untuk melihatnya.
- e. Data-data yang terdapat dalam akta dapat segera diketahui atau mudah terlihat.
- f. Akta mudah dipindahkan.

Akta autentik ataupun akta dibawah tangan merupakan wujud dari suatu tindakan yang dimulai dengan kepercayaan dan diakhiri dengan melaksanakan kepercayaan suatu prestasi, sehingga disebut dengan perjanjian.

### 2.1.3. Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian atau kontrak berasal dari kata janji yang mempunyai arti persetujuan antara dua pihak (para pihak menyatakan kesediaan dan kesanggupan untuk melaksanakan perjanjian). Definisi ini selaras dengan penjelasan pada pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.

Sedangkan menurut J. Satrio perjanjian merupakan peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain untuk melaksanakan sesuatu prestasi sesuai dengan kesepakatan bersama. Namun pada dasarnya secara yuridis perjanjian (kontrak) berawal dari adanya kesepakatan, atau persetujuan yang dilakukan antara para pihak yang berkepentingan.<sup>25</sup>

Perjanjian yang terjadi di antara para pihak yang berkepentingan mempunyai kekuatan mengikat bagi pembuat perjanjian, seperti yang telah ditetapkan pada ketentuan pasal 1338 KUH Perdata. Munculnya kekuatan mengikat dari suatu perjanjian menunjukkan hubungan antara perikatan dan perjanjian, dimana perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan.<sup>26</sup>

Hukum Perjanjian berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa seluruh perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan secara sah berlaku sebagai

<sup>25</sup> Yusuf Kopitoy, "Kajian Hukum Terhadap Pembuatan Perjanjian Kredit Pada Bank Umum Nasional Di Manado", *Lex Administratum*, Vol. III, No. 5, (2015), hlm. 21.

<sup>26</sup> Martha Eri Safira, *Hukum Ekonomi di Indonesia*, Ponorogo: Nata Karya, 2016, hlm. 85.

Undang-undang yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Subekti memberikan penjelasan terhadap arti Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata ini, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah artinya tidak bertentangan dengan undang-undang yang mengikat kedua belah pihak. Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau dapat dibatalkan dengan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dari beberapa pengertian perjanjian diatas, apabila diperhatikan mengandung unsur-unsur dari sebuah perjanjian, yaitu sebagai berikut :

a. Adanya pihak

Sedikitnya dua orang para pihak dalam perjanjian ini disebut sebagai subjek perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Subjek perjanjian ini harus berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Adanya perjanjian para pihak

Perjanjian antara pihak bersifat tetap, bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat subjek dan objek perjanjian. Perjanjian tersebut biasanya ditunjukkan dengan penerimaan syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya. Apa yang ditawarkan dan perundingan itu pada umumnya mengenai syarat-syarat dan mengenai objek dari perjanjian.

c. Adanya tujuan yang hendak dicapai

Tujuan yang hendak dicapai dari suatu perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan para pihak. Kebutuhan pihak hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan yang hendak dicapai juga tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Perjanjian kemudian menimbulkan adanya kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

e. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai sahnya perjanjian

Syarat-syarat tersebut sebenarnya merupakan isi dari perjanjian, karena dari syarat-syarat tersebut dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Suatu perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang diatur oleh undang-undang. Perjanjian tersebut diakui sah dan mendapat akibat hukum (*legally concluded contract*). Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni :

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ; dan

#### 4. Suatu sebab (causa) yang halal.

Syarat pertama dan kedua yang disebutkan di atas dinamakan syarat subjektif, karena menyangkut orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari yang dijanjikan itu. Dalam hal terdapat cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka perjanjian itu mengakibatkan dapat dibatalkan. Jika objeknya tidak dapat ditentukan atau causanya tidak halal perjanjiannya pun dapat batal demi hukum.<sup>27</sup>

##### 1) Kesepakatan

Menurut I Ketut Oka Setiawan<sup>28</sup>, kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya.

Mengingat kesepakatan harus diberikan secara bebas, maka KUHPdata menyebutkan ada 3 (tiga) sebab kesepakatan tidak diberikan secara sukarela yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan. Hal ini diatur dalam Pasal 1321 yang menyebutkan: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

<sup>27</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Bardin, Bandung, 1999, hlm. 57

<sup>28</sup> I ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.61

## 2) Kecakapan

Kecakapan orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUHPerdara berikut. "Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap".

Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap itu adalah Pasal 1330 KUHPerdara, yakni :

- a. orang-orang yang belum dewasa,
- b. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan,
- c. orang-orang perempuan dalam undang-undang dan pada umumnya hal-hal yang ditetapkan oleh semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Pasal 1330 menentukan siapa saja yang tidak cakap untuk membuat perjanjian. Namun, ketentuan ke-3 telah dihapus dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Karena Pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

## 3) Hal tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi "hal tertentu", maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek tertentu yang

sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Objek perjanjian itu diatur dalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan: “Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

#### 4) Sebab yang halal

Menurut R. Setiawan “sebab adalah tujuan daripada perjanjian”<sup>29</sup>. Sahnya *causa* dari suatu perjanjian ditentukan pada saat persetujuan dibuat. *Causa* dalam hal ini bukanlah hubungan sebab akibat, bukan juga merupakan sebab yang merupakan sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian. Karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian.

Dalam bukunya I Ketut Oka Setiawan mengemukakan<sup>30</sup>, bahwa yurisprudensi menafsirkan *causa* sebagai isi atau maksud dari perjanjian. *Causa* menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Karena hakim dapat menguji, apakah tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Akibat hukum dari dibuatnya perjanjian adalah :

##### a. Berlaku Sebagai Undang-Undang

<sup>29</sup> R. Setiawan, *Op.Cit*, hlm.62

<sup>30</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit*. hlm. 69

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakan perjanjian artinya bahwa perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.

b. Tidak Dapat Ditarik Kembali Secara Sepihak

Karena perjanjian merupakan hasil kesepakatan kedua belah pihak maka apabila ingin ditarik kembali atau dibatalkan harus disetujui oleh kedua belah pihak juga.

c. Pelaksanaan Dengan Itikad Baik

Menurut Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdata, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan baik. Yang dimaksud dengan itikad baik tersebut adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian yang harus sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan.

Diantara syarat subjektif dan objektif suatu perjanjian, masing-masing syarat tersebut membawa konsekuensi sendiri-sendiri. Apabila syarat subjektif perjanjian (kesepakatan dan kecakapan pihak-pihak) cacat atau tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak ke Pengadilan.

Kedua hal itu tidak begitu saja dapat diketahui oleh Hakim maka pembatalan haruslah diajukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan, dan bila suatu perjanjian itu diajukan ke pengadilan, bisa saja disangkal oleh salah satu pihak, untuk itu diperlukan pembuktian. Jadi mengenai cacat subjektif dari



suatu perjanjian, undang-undang menyerahkan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan pembatalan.

Bila syarat objektif suatu perjanjian tidak terpenuhi atau cacat, maka perjanjian itu menjadi batal demi hukum karenanya. Dalam hal ini secara hukum berarti sejak semula tidak ada suatu perjanjian diantara mereka. Konsekuensi dari batal demi hukum ini tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain didepan hakim, karena jabatannya wajib menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

#### **2.1.4. Perbedaan Wilayah Kerja antara Notaris dan PPAT**

Seorang notaris diperbolehkan untuk memiliki kedudukan hanya di satu wilayah kota/kabupaten saja, namun terkait dengan wilayah jabatannya kewenangan yang dimiliki seorang notaris adalah di seluruh wilayah propinsi dari wilayah kota/kabupaten kedudukannya sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUJN. Selain daripada itu, seorang notaris juga hanya dapat untuk membuka satu kantor saja, tidak diperbolehkan untuk membuka kantor cabang maupun kantor perwakilan, serta tidak memiliki kewenangan untuk secara terus-menerus melaksanakan tugas jabatannya di luar dari wilayah kedudukan seorang notaris tersebut. Hal ini memiliki makna bahwa pembuatan akta semuanya diharapkan agar sedapat mungkin pelaksanaannya dilakukan dikantor notaris yang bersangkutan, kecuali apabila memang ada akta-akta tertentu yang diharuskan untuk dibuat diluar dari kantor notaris tersebut.

Menteri berwenang dalam menentukan formasi jabatan Notaris pada daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUJN ayat 1 dengan mempertimbangkan usul dari organisasi Notaris. Formasi adalah kebutuhan akan pengisian jabatan Notaris. Formasi jabatan Notaris ditetapkan berdasarkan kegiatan dunia usaha, jumlah penduduk dan/atau rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris setiap bulannya.

Keterkaitan antara tempat kedudukan Notaris dengan wilayah jabatan Notaris dapat diartikan bahwa Notaris mempunyai wilayah kerja satu propinsi dari tempat kedudukannya, artinya Notaris dapat saja membuat akta di luar tempat kedudukannya selama masih berada pada propinsi yang sama. Tempat kedudukan tersebut bagi Notaris bukanlah bersifat selamanya. Terhadap Notaris yang ingin pindah tempat kedudukan pada satu wilayah jabatan tetap dimungkinkan karena merupakan hak bagi setiap Notaris.

Sedangkan wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, berdasarkan Pasal 12 Peraturan Jabatan PPAT. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Namun terdapat beberapa perubahan dalam peraturan tersebut sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta

Tanah, yang baru ditetapkan tanggal 22 Juni 2016, yang menyebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah propinsi, namun dalam pelaksanaannya belum dapat diterapkan secara optimal karena mengingat masih diperlukan aturan khusus yang mengatur hal tersebut.

Pada umumnya, dalam hukum di banyak negara, termasuk di Indonesia, akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT memiliki wilayah kerja tertentu yang harus dipatuhi. Wilayah kerja ini menunjukkan batasan geografis di mana Notaris atau PPAT tersebut berwenang untuk membuat akta.

Notaris atau PPAT dalam melakukan pembuatan akta otentik dengan wilayah kerja yang berbeda tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, karena dalam syarat sahnya perjanjian yaitu syarat subjektif terdapat kata kesepakatan dan kecakapan, dimana kata sepakat merupakan *essentialia* atau unsur yang mutlak ada untuk terbentuknya suatu perjanjian, kata sepakat menjadi tidak sah jika mengandung cacat kehendak yang dirumuskan dalam pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- 1) Adanya kekhilafan/kesesatan (*dwaling*)
- 2) Adanya paksaan (*dwang*)
- 3) Adanya penipuan (*bedrog*)

Secara limitatif cacat kehendak disebabkan karena kekhilafan, penipuan dan paksaan. Perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat kehendak tetap sah dan mengikat dan hanya memberikan hak untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan, bukan batal demi hukum, dan hal ini ditegaskan dalam Pasal 1449

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa ada cacat kehendak tidak membawa akibat batal demi hukum tapi pembatalannya harus dituntut dimuka Pengadilan.

Sedangkan dalam hal syarat subjektifnya perjanjian mengenai kecakapan, kecakapan bertindak dimuka hukum sebagai salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dipandang dari sudut kedewasaan atau kecakapan relative. Orang yang tidak cakap melakukan tindakan hukum, oleh undang-undang dapat diklasifikasikan sebagai orang yang tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu.

Undang-undang membedakan antara ketidakcakapan bertindak (*handeligson bekwaamheid*) dan ketidakwenangan bertindak (*handelingson bevogdheid*). Ketidakwenangan untuk melakukan tindakan hukum tertentu harus diatur dalam undang- undang yang bersifat memaksa dan tidak dapat disimpangi. Bilamana orang-orang yang oleh undang-undang dinyatakan tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, dan tetap melakukan tindakan hukum itu, maka aktanya menjadi batal demi hukum. Ketidakwenangan melakukan tindakan hukum tertentu, dalam undang-undang diatur dalam norma yang bervariasi yaitu :

- 1) Orang yang karena pekerjaan atau jabatannya oleh undang-undang dilarang atau tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tanpa pengecualian, antara lain yang dimaksud dalam Pasal 907, Pasal

1468, Pasal 1469, Pasal 1470 dan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2) Orang yang karena pekerjaan, jabatannya atau kedudukannya oleh undang-undang dilarang atau tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tapi diberikan pengecualian dengan persyaratan atau kualifikasi tertentu.

3) Undang-undang menetapkan persyaratan atau kualifikasi bagi subjek hukum untuk melakukan tindakan hukum tertentu.

Dalam hal akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT dengan wilayah kerja yang berbeda ini dapat mempengaruhi sah atau tidaknya suatu perjanjian tersebut, maka dengan tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjian dapat mengakibatkan akta yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT ada kemungkinan aktanya dapat dibatalkan atau terdegradasi, karena akta tersebut dianggap tidak sah. Hal ini dapat mempengaruhi keabsahan perjanjian yang tercantum dalam akta tersebut dan juga akta tersebut bisa menjadi akta dibawah tangan, yang kekuatan pembuktiannya tidak lagi sempurna seperti akta otentik.

Berdasarkan Pasal 1869 KUHPdata, ketika suatu akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk itu maka akta tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik yaitu kekuatan pembuktian sempurna melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Dengan adanya peraturan perundang undangan yang berlaku baik di lihat dari peraturan notaris maupun PPAT, keduanya melarang adanya kedudukan daerah yang berbeda dalam melaksanakan jabatan nya. Maka dalam proses pembuatan suatu akta, seorang Notaris/PPAT harus memastikan semua syarat-syarat dalam pembuatan akta telah terpenuhi. Syarat-syarat tersebut merupakan syarat yang telah diatur didalam peraturan perundang-undangan dan peraturan yang terkait. Setelah semua syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terpenuhi, maka akta tersebut dapat dikatakan sebagai suatu akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Suatu akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT yang dibuat dengan tidak memenuhi ketentuan yang ada, dapat mengakibatkan kekaburan kepastian hukum yang kemudian memicu timbulnya suatu sengketa antara pihak-pihak yang merasa dirugikan dengan adanya akta tersebut.

## **2.2. Akibat Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Oleh Notaris dan PPAT Dengan Wilayah Kerja Yang Berbeda**

### **2.2.1. Kekuatan Hukum Akta Sebagai Alat Bukti**

Alat bukti (*bewijsmiddel*) bermacam-macam bentuk dan jenis, yang mampu memberi keterangan dan penjelasan tentang masalah yang diperkarakan dipengadilan. Alat bukti diajukan para pihak untuk membenarkan dalil gugatan atau dalil bantahan. Dalam proses perkara perdata dari kelima alat bukti yang dapat diajukan, alat bukti tertulis merupakan alat bukti yang diutamakan, karena karakteristik perkara perdata dan perbuatan hukum perdata sendiri yang bersifat formil. Segala perbuatan hukum yang formil yang

dituangkan secara tertulis yang dilakukan secara terang dan konkrit agar dapat mewujudkan hukum acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan agar memberikan kekuatan hukum untuk menjamin hak-hak yang dimiliki seseorang.<sup>31</sup>

Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat lain yang bukan akta, akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak dan perikatan, yang dibuat sejak semula sengaja untuk pembuktian, keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut sebagai akta diatur dalam Pasal 1886 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tanda tangan yang tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan yang lain atau akta yang dibuat orang lain, untuk memberi ciri. Sedangkan yang bukan akta adalah surat-surat lain yang tidak termasuk akta yakni register dan surat-surat urusan rumah tangga.<sup>32</sup>

Akta menurut bentuknya dibagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan. Pengertian akta otentik secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian apabila suatu hari terjadi suatu sengketa. Akta otentik dibedakan lebih lanjut menjadi akta pejabat (*acte ambtelijk*) dan akta para pihak (*partij acte*), akta pejabat (*acte ambtelijk*) adalah akta yang inisiatif pembuatannya dilakukan oleh pejabat

---

<sup>31</sup> M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta : UII Press, 2020, hal. 31

<sup>32</sup> *Ibid*, hal. 32



bukan berdasarkan inisiatif pihak yang tercantum dalam akta, sedangkan akta para pihak (*partij acte*) adalah akta yang inisiatif pembuatannya dari para pihak yang datang menghadap pejabat seperti akta surat kuasa, akta tanah hak milik dan akta jual beli yang biasanya dibuat dihadapan Pejabat Notaris yang dikenal juga sebagai akta notarial.<sup>33</sup>

### 2.2.2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah kekuatan yang sempurna dan artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan (*tegen bewijs*) yang membuktikan lain atau membuktikan sebaliknya dari akta tersebut, kata mengikat ini artinya hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sahny suatu akta yang sebagaimana diatur dalam di dalam Pasal 1886 Undang – Undang Hukum Perdata.

Akta otentik sebagai alat bukti yang dianggap terkuat dan terpenuh. Menetapkan hubungan hukum antara para pihak secara jelas yang menyangkut hak dan kewajiban, akta sendiri dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan agar dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Kewenangan untuk membuat akta otentik ini salah satunya ada pada Pejabat Notaris, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 UUJN Perubahan yaitu Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan

<sup>33</sup> Ropaun Rambe, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hal. 42



lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang, yang kemudian dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 15 UUJN Perubahan.<sup>34</sup>

### 2.2.3. Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan harus diperhatikan dengan seksama, peraturan yang terdapat dalam Ordonasi Nomor 29 Tahun 1867 memuat ketentuan-ketentuan tentang kekuatan pembuktian daripada tulisan-tulisan dibawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka.<sup>35</sup> Pasal 2 dalam Ordonasi tersebut menentukan barang siapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan dibawah tangan, maka diwajibkan secara tegas mengakui atau menyangkal tanda tangannya, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya, cukuplah jika yang menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.

Dalam akta dibawah tangan, tanda tangan merupakan persoalan mengenai pemeriksaan benar atau tidaknya akta yang bersangkutan telah ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan merupakan hal yang pertama. Apabila disangkal oleh pihak yang mendatangi akta tersebut sebagai pihak, maka yang mengajukan akta dibawah tangan itu harus membuktikan kebenaran dari tanda tangan tersebut, dengan kata lain, apabila

---

<sup>34</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung : Refika Aditama, 2008, hal. 74. (Selanjutnya disebut Habib Adjie III)

<sup>35</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2009, Hal. 65.

tanda tangannya disangkal, maka hakim harus memeriksa kebenaran tanda tangan tersebut.

Akta dibawah tangan pada dasarnya adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu tanpa mengikutsertakan pejabat yang berwenang. Jadi akta dibawah tangan tersebut cukup ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan, ketidak ikut sertaan pejabat yang berwenanglah yang merupakan perbedaan pokok antara akta dibawah tangan dan akta otentik. Akta dibawah tangan ini diatur dalam Pasal 1874 J.o 1984 KUHPerdota.

Akta dibawah tangan apabila tanda tangan dalam akta tersebut ada yang menyangkal, maka pihak yang mengajukan akta dibawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain. Dengan demikian selama tanda tangan tersebut tidak diakui, maka akta dibawah tangan tersebut tidak dapat membawa banyak manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka Pengadilan. Apabila tanda tangan tersebut sudah diakui maka akta dibawah tangan itu bagi yang menandatangani, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formil dari suatu akta otentik (Pasal 1875 KUHPerdota).

Orang terhadap siapa akta dibawah tangan itu digunakan diwajibkan membenarkan (mengakui) atau memungkiri tanda tangannya, sedangkan bagi ahli warisnya cukup hanya menerangkan bahwa ia tidak kenal terhadap tanda

tangan tersebut (Pasal 290 R.Bg, 1877 KUHPerdato). Apabila tanda tangan diakui oleh yang bersangkutan, maka akta dibawah tangan itu mempunyai kekuatan dan menjadi pembuktian yang sempurna. Kalau tanda tangan telah diakui oleh orang yang bersangkutan, maka isi pernyataan di dalam akta dibawah tangan itu tidak lagi dapat disangkal. Oleh karena itu, tanda tangan pada akta dibawah tangan kemungkinannya masih dapat dipungkiri, maka akta dibawah tangan itu tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah.

Alat bukti akta dibawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahny suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdato dan secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdato sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak. Pasal 1338 KUHPerdato berbunyi suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

#### **2.2.4. Kekuatan Hukum Akta Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT Dengan**

##### **Wilayah Kerja Yang Berbeda**

Seorang Notaris baru dapat dikatakan bebas dari pertanggung jawaban hukum apabila akta otentik yang dibuatnya dan atau dibuat dihadapannya telah memenuhi syarat formil. Akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan akta otentik pada dasarnya

terjadinya suatu perkara dimana pejabat umum telah mencari-cari keuntungan serta menyalahgunakan kewenangan yang telah diatur dalam UUJN, seorang klien atau penghadap lainnya yang merasa dirugikan atas terbuatnya suatu akta yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris, sehingga berakibat akta otentik yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi batal atau dapat dibatalkan. Mengenai pembatalan akta adalah itu menjadi kewenangan hakim perdata, yakni dengan mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan. Apabila dalam persidangan dimintakan pembatalan akta oleh pihak yang dirugikan (pihak korban), maka akta Notaris tersebut dapat dibatalkan oleh hakim perdata jika ada bukti kuat terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris yang mampu diberikan oleh pihak yang dirugikan tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa akta Notaris adalah akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna. Ini berarti masih memungkinkan bahwa akta tersebut dapat dilumpuhkan oleh bukti yang diberikan para pihak yang dirugikan, yakni dengan diajukannya gugatan untuk menuntut pembatalan akta ke pengadilan agar akta tersebut dibatalkan. Pembatalan terhadap suatu akta otentik dapat juga dilakukan oleh Notaris apabila para pihak/penghadap menyadari adanya kekeliruan atau kesalahan yang telah dituangkan dalam akta tersebut. Sehingga dapat membuat keraguan terhadap kesepakatan/perjanjian dari para pihak/penghadap, maka akta tersebut dapat dibatalkan oleh Notaris. Namun dalam hal ini Notaris tidak dapat langsung membatalkan aktanya tanpa persetujuan dari pihak yang bersangkutan, pembatalan akta yang dilakukan

oleh Notaris diharuskan Notaris dan para pihak itu sendiri sepakat untuk membatalkan aktanya.<sup>36</sup>

Karena tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian yaitu syarat subjektif berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata dalam hal pembuatan akta, dimana dalam syarat sah perjanjian itu ada kata sepakat dan cakap. Maka akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT tersebut dapat menjadi akta dibawah tangan atau dapat dibatalkkan dengan gugatan ke pengadilan, dimana ada pihak lain yang dirugikan atas hal ini.

Adapun asas-asas perjanjian, sebagai berikut :

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 KUHPdata yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat merupakan Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Jadi berdasarkan ketentuan pada pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan memuat apa saja dan perjanjian itu mengikuti mereka yang membuatnya, suatu undang-undang kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi:

1. Perjanjian yang telah diatur undang-undang
2. Perjajian-perjanjian baru atau campuran dari sesuatu yang belum diatur dalam undang-undang.

<sup>36</sup> Daud Widya Pranata Septiadi, “Keabsahan Akta Notaris Disaat Terjadi Ketidaksusaian Jabatan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Wilayah Kerja Yang Berbeda”

b. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian yang dianggap telah cukup jika terdapat kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang berisi format.

c. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian akan dilandasi dengan suatu itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian objektif adalah bahwa suatu pelaksanaan perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

d. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Merupakan asas dalam suatu perjanjian yang berhubungan dengan suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak yang mengikat pada mereka yang membuat perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian karna perbuatan mereka dan tidak juga mendapat keuntungan darinya, kecuali jika perjanjian-perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya, tidak ada pengaruhnya bagi pihak lain (pihak ketiga), kecuali yang telah diatur dalam undang-undang misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1315 KUHPerdata, yang berbunyi: “Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu perjanjian dari pada dirinya sendiri”.

Berkaitan dengan kebatalan atau pembatalan akta notaris, Pasal 84 UUJN telah mengatur tersendiri, yaitu jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam UUJN, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.<sup>37</sup>

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum (Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN Perubahan), akan tetapi dalam kasus ini Notaris maupun PPAT tidak bertindak secara jujur dalam menjalankan jabatannya, karena dalam pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT tersebut tidak memenuhi salah satu asas perjanjian yaitu Asas Itikad Baik, karena dalam melakukan perbuatan hukumnya, Notaris maupun PPAT tersebut tidak mematuhi peraturan yang telah diatur dalam Pasal 17 ayat 1 huruf g UUJN Perubahan bahwa peraturan tersebut menyebutkan

---

<sup>37</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, 2011, Bandung: Refika Aditama, hlm 66. (Selanjutnya disebut Habib Adjie IV)



Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai PPAT/Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan Notaris dan dalam Pasal 7 ayat 1 Perubahan Peraturan Jabatan PPAT yang menyebutkan bahwa PPAT hanya dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Dengan kata lain, disini Notaris dan PPAT telah melanggar peraturan yang ada terkait rangkap jabatan dengan wilayah kerja yang berbeda yang dapat dimungkinkan akta yang dibuatnya menjadi tidak sah.

Irawan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu :<sup>38</sup>

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Akta Notaris batal atau batal demi hukum atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan terjadi karena tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum, tanpa perlu adanya tindakan hukum tertentu dari yang bersangkutan yang berkepentingan. Sehingga bersifat pasif. Oleh karena itu, kebatalan bersifat pasif, artinya tanpa ada tindakan aktif atau upaya apapun para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi.<sup>39</sup>

<sup>38</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm 148.

<sup>39</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm 366.



Pertimbangan terkait dengan pembatalan akta yang dibuat oleh PPAT harus memperhatikan apakah akta PPAT tersebut mengandung kecacatan yuridis yakni tidak terpenuhinya ketentuan pasal 1320 KUHPdata yang memuat syarat subyektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian) dan syarat obyektif (obyek yang jelas, suatu sebab yang halal), dengan demikian apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka akta tersebut dapat dibatalkan oleh Hakim, dan apabila akta PPAT dibatalkan oleh suatu putusan hakim, dapat dilihat terlebih dahulu akibat yang timbul karenanya. Jika ternyata pembatalan (baik yang dapat dibatalkan maupun yang batal demi hukum) menimbulkan kerugian bagi para pihak yang meminta bantuan PPAT dalam pembuatan akta tanah (termasuk penerima haknya), maka PPAT dapat dihukum untuk membayar penggantian kerugian tersebut (sepanjang kesalahan tersebut terletak pada PPATnya).

Apabila dalam melakukan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT yang berbeda wilayah tersebut, seperti contohnya dalam pembuatan akta, maka akta yang dibuatnya dapat menjadi akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan dengan gugatan ke pengadilan oleh para pihak yang bersangkutan. Pelanggaran sebagaimana tersebut diatas dapat dikembalikan pada ketentuan Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUH Perdata, yaitu Notaris dan PPAT tersebut telah menjalankan tugas jabatannya di luar wewenang, artinya sudah tidak mempunyai wewenang lagi untuk membuat akta apapun, sehingga jika ternyata tetap membuat akta, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Dengan kata lain, akta

tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian materiil sebagai suatu akta otentik. Kepada para pihak yang merasa dirugikan atas tindakan Notaris maupun PPAT tersebut dapat mengajukan gugatan secara perdata berupa ganti rugi secara materiil dan immateriil.

Dalam menjalankan kewenangannya Notaris maupun PPAT dalam membuat suatu akta otentik harus sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam Undang-undang, apabila tidak memenuhi salah satu atau beberapa unsur tersebut maka suatu akta tersebut mengakibatkan kebatalan maupun pembatalan akta. Hal ini menunjukkan bagaimana pertanggungjawaban Notaris dan PPAT dalam melaksanakan kewenangan maupun kewajibannya.

