

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada masa kini, kehidupan masyarakat tidak luput dari adanya suatu hubungan antara individu yang satu dengan individu yang lainnya. Salah satu hubungan yang selalu diperhatikan oleh masyarakat khususnya Indonesia sebagai negara hukum, yaitu hubungan hukum. Hubungan hukum merupakan interaksi antara dua atau lebih subjek hukum yang melibatkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam kaitannya satu sama lain.¹ Hubungan hukum terjadi karena adanya suatu perikatan diantara mereka. Seorang ahli, yaitu Subekti berpendapat bahwa perikatan merupakan hubungan yang terjadi antara dua orang atau lebih pada segi hukum kekayaan yang mana orang yang satu berhak menuntut sesuatu dari lain orang, sedangkan orang yang lain memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.² Perikatan terbentuk salah satunya itu dari suatu perjanjian atau terbentuk karena undang-undang.

Terkait perjanjian di Indonesia diatur dalam Buku III Bab II *Burgerlijk Wetboek* atau dapat disebut dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer), dalam Pasal 1313 menjelaskan tentang perjanjian yaitu; “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

¹ Benih Ahmad Saebani and Dewi Mayaningsih, *Perbandingan Hukum Perdata* (Jakarta: CV. Pustaka Setia, 2016), hlm. 21.

² Zen Abdullah, *Intisari Hukum Perdata Materil* (Yogyakarta: Hasta Cipta Mandiri, 2009), hlm. 137.

Subekti menjelaskan bahwa perjanjian merupakan peristiwa yang terjadi pada saat dua pihak saling bersepakat untuk melaksanakan suatu hal yang telah disepakati.³ Dari adanya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sukarela mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan para pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka.⁴

Dengan semakin banyaknya kebutuhan masyarakat akan perjanjian salah satunya adalah perjanjian jual beli, Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPer yaitu, sebagai berikut;

“Perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.”

Jual beli memiliki banyak jenis salah satunya adalah jual beli tanah, dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), pengertian jual beli tanah kemudian diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksana UUPA yaitu, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang di mana perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

³ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 1990), hlm. 1.

⁴ Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: PT Raja Persada Grafindo, 2003), hlm. 2.

Akta Jual Beli yang belum dapat dibuat oleh PPAT pada kondisi tertentu, membutuhkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut APPJB) yang dibuat oleh notaris dalam proses jual beli tanah apabila para pihak dalam perjanjian tersebut menghendaki untuk dilakukannya APPJB sebelum dibuatnya AJB oleh PPAT, karena pembuatan APPJB bukan merupakan suatu keharusan. APPJB yang dibuat oleh notaris merupakan perjanjian pendahulu yang merupakan suatu langkah untuk mempermudah proses jual beli tanah serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak, APPJB tersebut dibuat dengan tujuan untuk mengikat para pihak terlebih dahulu yang di mana sebab dari dibuatkannya APPJB tersebut karena adanya persyaratan yang belum terpenuhi.

Seperti yang telah disebutkan bahwa APPJB merupakan akta yang dibuat oleh seorang notaris, hal tersebut karena notarislah yang memiliki wewenang mengenai pembuatan akta otentik.⁵ Kewenangan notaris tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ) bahwa:

- “(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.

⁵ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2015), hlm. 2.

- (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 fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - e. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”⁶

Meskipun notaris memiliki kewenangan membuat akta, tidak menjadikan notaris untuk serta merta membuat akta. Notaris hanya dapat membuat akta sesuai dengan kehendak para pihak yang memiliki kepentingan. Begitu pula sebaliknya, notaris tidak dapat membuat akta jika tidak ada kehendak para pihak yang menghendaki suatu perbuatan hukum. Pada hakikatnya akta notaris memuat kebenaran formil, sesuai dengan apa yang dijelaskan dan diberitahukan kepada notaris. Kemudian pernyataan atau keterangan para pihak dituangkan dalam bentuk akta autentik.⁷

Akta Notaris mempunyai 2 (dua) jenis, yaitu akta pejabat (*relaas*) dan akta pihak (*partij*). Perbedaan antara akta pejabat dengan akta pihak adalah akta pejabat merupakan suatu akta yang dibuat untuk bukti para

⁶ Lihat Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris.

⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Penafsiran Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2014).

penghadap, di dalam akta tersebut diuraikan secara autentik tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan sendiri oleh notaris, sehingga akta tersebut merupakan bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh notaris dalam menjalankan jabatannya.⁸ Sedangkan akta pihak merupakan akta yang isinya cerita dari apa yang terjadi atau perbuatan yang dilakukan penghadap di hadapan notaris, artinya penghadap menerangkan dan menceritakan terhadap notaris, agar keterangan atau perbuatan itu dikonstantir oleh notaris dalam suatu akta autentik.⁹

Akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, keotentisitasannya bersumber pada Pasal 1868 KUHPer yang juga bersumber pada Pasal 1 UUJN, dengan menjadikan notaris sebagai “pejabat umum”, sehingga, akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris sebagai seorang pejabat umum memperoleh nilai dan sifat keautentikan seperti yang dimaksud dalam KUHPer dan dalam Peraturan Jabatan Notaris.¹⁰

Akta autentik dijadikan sebagai alat bukti yang kuat, sehingga beberapa perbuatan yang dianggap sangat penting mengharuskan adanya pembuatan akta.¹¹ Dalam lalu lintas keperdataan, sering kali masyarakat dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dipakai bilamana timbul

⁸ Herlien Budiono, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 8.

⁹ Rasman Hadi, *Notaris Dan Akta Autentik* (Jakarta: Rajawali Pres, 2012), hlm 52.

¹⁰ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 5 (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 48.

¹¹ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris Dan PPAT* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 21.

suatu perselisihan.¹² Sebagaimana dalam sistem hukum pembuktian, alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian paling kuat pada perkara perdata adalah bukti tulisan, sesuai dengan urutan dalam KUHPer, yaitu: “bukti tertulis, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah.”¹³

Letak keistimewaan dari akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna, diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yaitu:

“Akta autentik memberikan di antara para pihak termasuk para ahli wansnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dinyatakan dalam akta tersebut.”

Dengan demikian, siapapun yang menyatakan bahwa akta autentik itu palsu dan yang menyangkal keautentikannya, maka pihak yang menyangkal tersebut harus bisa membuktikan penyangkalannya terhadap keautentikan akta tersebut, dengan beban pembuktian berada pada pihak yang menyangkal.¹⁴

Berkaitan dengan akta autentik, Pasal 1871 KUH Perdata menyebutkan, bahwa:

“Suatu akta autentik tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya sebagai suatu penuturan belaka, melainkan ada hubungan langsung dengan isi pokok akta.”

Akta autentik memberikan bukti yang sempurna mengenai segala yang menjadi isi pokok akta, segala yang dengan tegas dinyatakan oleh para

¹² R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Balai Pustaka, 2018), hlm. 25.

¹³ Lihat Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁴ Tjukup, I. Ketut, “Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata,” *Jurnal Ilmiah* 1, no. 2502–8960 (2016): 188–95, Melalui: <<https://www.neliti.com/publications/241666/akta-notaris-akta-otentik-sebagai-alat-bukti-dalam-peristiwa-hukum-perdata>>, hlm. 182.

pihak dalam akta.¹⁵ Dengan demikian, nilai pembuktian yang dimiliki akta autentik meliputi:

1. “Nilai kekuatan pembuktian lahiriah;
Nilai kekuatan pembuktian lahiriah dalam akta autentik, dapat terbukti dengan akta itu sendiri sebagai suatu akta yang autentik. Hal itu mengandung arti bahwa suatu akta yang memenuhi syarat dan memiliki bentuk seperti akta autentik, maka akta tersebut berlaku dan dianggap seperti aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya.
2. Nilai kekuatan pembuktian formal; dan
Dalam pembuktian secara formal, kebenaran hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap, serta para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak, saksi maupun notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris serta mencatatkan semua pernyataan para pihak. Dalam formal, akta dipermasalahkan, maka harus dibuktikan keformalitasan atas akta yang dilanggar tersebut.
3. Nilai kekuatan pembuktian materil.
Segala keterangan maupun pernyataan yang disampaikan kepada Notaris yang ada dalam akta tersebut dan dimuat dalam berita acara, harus dinilai benar yang akan dimuat kedalam akta tersebut selaku yang benar setiap pihak yang menghadap ke hadapan Notaris. Dan apabila pernyataan-pernyataan tersebut tidak benar, Notaris tidak terikat dengan hal tersebut, karena terhadap kebenaran materil adalah tanggung jawab dari para pihak yang bersangkutan.”¹⁶

Walaupun akta autentik mempunyai kekuatan dengan nilai pembuktian yang sempurna, tetapi dalam praktiknya masih ada notaris yang dipanggil untuk berproses di pengadilan ditarik sebagai saksi ataupun sebagai pihak tergugat sehubungan dengan akta yang dibuatnya, baik karena isi aktanya ataupun karena proses dalam pembuatan akta yang bertentangan dengan hukum.

¹⁵ Subekti, *Hukum Pembuktian*, hlm. 28.

¹⁶ Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, “Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata,” *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 3 (2020): 336–40, Melalui: <<https://doi.org/10.22225/ah.2.3.2584.336-340>>, hlm. 338.

Notaris berkewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta benar-benar telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya, sehingga isi akta menjadi jelas dan memberikan akses terhadap informasi, seperti peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak dalam melakukan penandatanganan akta.¹⁷ Dalam menjalankan jabatannya, notaris harus mengutamakan kepentingan masyarakat, tidak boleh semata-mata untuk kepentingan pribadi serta harus bisa menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya.¹⁸ Notaris harus mematuhi ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, karena apabila tidak mengindahkan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, sikap profesional yang dimiliki notaris menjadi hilang dan mengakibatkan hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap sosok notaris. Sikap profesional yang dimiliki oleh notaris kadang bertolak belakang dengan apa yang diharapkan, hal ini disebabkan karena notaris dalam menjalankan tugas jabatannya merupakan seorang manusia biasa yang tidak luput dari kesalahan.

Notaris berperan secara tidak memihak dan bebas, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa:

“Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

¹⁷ Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, cet. 5 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 22.

¹⁸ Aprilia Putri Suhardini, Imanudin, and Sukarmi, “Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik,” *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 261–66, Melalui: <<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2610/1964>>, hlm. 262.

Setiap orang yang menggunakan jasa notaris ingin diperlakukan adil, tidak berpihak dan sesuai dengan hukum yang aturan yang berlaku. Oleh karenanya, notaris dalam menjalankan jabatannya tidak boleh dipengaruhi oleh pertimbangan keuntungan pribadi. Notaris dituntut untuk pintar dan cermat dalam melihat setiap peluang yang ada, namun kenyatannya, terdapat oknum notaris yang lemah iman, menghalalkan segala cara untuk menarik klien. Sehingga sering kali akta yang dibuat oleh notaris menimbulkan sengketa, karena terdapat suatu kesalahan atau kelalaian dalam pembuatannya, kemudian notaris yang membuat akta tersebut menjadi ikut sertakan sebagai pihak tergugat dalam perkara.

Saat ini, tidak sedikit notaris yang menjadi tergugat atau turut tergugat, akibat melakukan kesalahan dalam membuat dan menerbitkan akta yang tidak sesuai dengan prosedur hukum, baik karena disebabkan oleh faktor kelalaian atau faktor kesengajaan dari diri notaris itu sendiri, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan dalam akta, dengan dasar gugatan melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum lahir karena adanya prinsip, yaitu barang siapa melakukan perbuatan yang membawa kerugian, wajib untuk mengganti kerugian tersebut.¹⁹ Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang

¹⁹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hlm. 23.

lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Terkait dengan perbuatan melawan hukum, terdapat seorang notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tanpa sepengetahuan pemilik objek.²⁰ Dalam proses pembuatan akta-akta yang dilaksanakan di Jakarta Selatan dengan menghadirkan orang lain sebagai figur pemilik objek jual beli yang seolah-olah adalah pihak penjual. Para pihak mengelabui notaris dan pihak pembeli dengan membawa dokumen-dokumen identitas yang semirip mungkin dengan yang aslinya. Ketidaktahuan notaris dalam hal kebenaran para pihak yang kemudian membuat dan menerbitkan akta autentik mengakibatkan notaris dinyatakan lalai dalam menjalankan kewenangannya. Hal tersebut karena para pemilik asli objek jual beli tidak mengetahui bahwa hak milik atas suatu rumah terancam berpindah tangan atas terbitnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tanpa sepengetahuan dan kesepakatan dirinya.

Berdasarkan kasus yang telah penulis paparkan, memperlihatkan seorang notaris yang membuat akta dilakukan tanpa memperhatikan prinsip kehati-hatian (*precautionari principle*) tidak melakukan pemeriksaan sungguh-sungguh terhadap yang datang menghadap apakah penjual yang sesungguhnya ataukah yang datang menghadap hanya orang lain ataupun

²⁰ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel dan Nomor 366/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel.

figur yang mengaku sebagai pihak penjual tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa. Perbuatan notaris tersebut menyebabkan suatu pelanggaran yang menjadi kewajiban sebagai notaris yang tercantum pada Pasal 16 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa:

“Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amana, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

Tidak hanya melanggar kewajibannya berdasarkan kasus di atas notaris juga melanggar sumpah jabatannya sebagai pejabat umum yang terdapat dalam Pasal 4 ayat (2), yaitu “Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.” Secara spesifik notaris telah melanggar kewajibannya untuk bertindak seksama. Makna “saksama” dalam pasal tersebut dapat diartikan (teliti, cermat, dan hati-hati), dalam menjalankan tugasnya haruslah berhati-hati begitupun halnya dalam mengenal para penghadap.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka perlu diteliti lebih dalam untuk membahas mengenai tanggung jawab hukum notaris dan akibat hukum dari notaris yang lalai dengan judul **“TANGGUNGJAWAB NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA KUASA MENJUAL TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK OBJEK TANAH DIHUBUNGKAN PASAL 16 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NO. 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka dapat diidentifikasi beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Bagaimana pertanggung jawaban hukum notaris yang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual tanpa sepengetahuan pemilik objek?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta autentik yang dibuat oleh notaris tanpa sepengetahuan pemilik objek?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pertanggung jawaban hukum notaris yang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual tanpa sepengetahuan pemilik objek.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap akta autentik yang dibuat oleh notaris tanpa sepengetahuan pemilik objek.

D. Kegunaan Penelitian

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya serta memiliki kegunaan praktis pada khususnya sehingga penelitian ini memiliki kegunaan secara teoritis dan praktis, sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan menjadi sumber informasi dalam menerapan ilmu yang didapatkan dibangku perkuliahan, khususnya ilmu

hukum keperdataan dan profesi hukum, serta menambah literatur di bidang hukum yang kaitannya dengan tanggungjawab hukum notaris dalam membuat akta dan akibat hukum dari akta autentik yang dibuat oleh notaris tanpa sepengetahuan pemilik tanah.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memiliki kegunaan bagi masyarakat agar dapat menambah wawasan dan pengalaman langsung serta sebagai sumber informasi dan referensi mengenai akibat hukum dan tanggung jawab notaris dalam hal pembuatan akta yang proses pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

E. Kerangka Pemikiran

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menjelaskan bahwa Indonesia merupakan Negara Hukum, hal ini dapat dilihat dari bunyi pasal tersebut yang menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Maka dari itu, sebagai subjek hukum, setiap tindakan yang dilakukan sudah sepatutnya sesuai dengan hukum yang berlaku. Pasal tersebut menjelaskna bahwa segala aspek kehidupan dalam masyarakat, kenegaraan dan pemerintahan harus senantiasa berdasarkan hukum. Konsep negara hukum yang dimiliki oleh Indonesia disesuaikan dengan Pancasila. Dianutnya ideologi pancasila dalam negara Indonesia memberikan setiap warga negara hak dan kewajiban yang sama untuk setiap warga negara di depan hukum sesuai dengan sila ke-2, yaitu “Kemanusiaan Yang Adil Dan

Beradab”. Salah satunya hak milik atas benda yang dimiliki secara pribadi tidak boleh diambil alih sewenang-wenangnya oleh siapapun.

Adanya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris memberikan rasa kepastian didalam kehidupan masyarakat agar merasa aman terkait bagaimana seorang notaris menjalankan jabatannya dan terhindar dari kesewenangan notaris. Sebagai pejabat publik, keberadaan notaris sangat penting karena kewenangannya membuat akta autentik sebagai alat yang dapat dijadikan bukti kuat serta kepastian hukum atas suatu perbuatan, perjanjian dan/atau penetapan. Oleh karena wewenangannya, notaris tidak hanya membuat akta autentik, tetapi membuat masyarakat mendapatkan suatu perlindungan hukum dan kepastian hukum dari akta autentik yang dibuatnya. Maka dari itu, notaris perlu memperhatikan kaidah atau norma hukum yang mengikatnya dalam menjalankan jabatan notaris, sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam membuat Akta Autentik.

Terdapat teori-teori hukum yang relevan dalam pembahasan ini, pertama, teori kepastian hukum. Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti, hukum dapat menjalankan fungsinya.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi.²¹

Pendapat yang dikemukakan oleh Hans Kelsen mengenai kepastian hukum, menurutnya hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²²

Sudikno Mertokusumo juga memberikan pengertian, yaitu kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Artinya bahwa kepastian hukum mengharuskan adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat secara berwibawa. Sehingga aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Berdasarkan penjelasan mengenai kepastian hukum menurut para ahli, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepastian hukum

²¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari, Menemukan Dan Hukum* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm. 59.

²² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158.

disini ialah produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Maka Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagai hukum positif yang mengatur perihal tugas dan jabatan notaris merupakan bentuk dari menjamin kepastian hukum. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, dalam menjalankan tugas jabatannya dalam pembuatan akta harus sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam UUJN, hal tersebut dilakukan demi menjaga kepastian hukum. Karena dalam teori kepastian hukum menekankan pentingnya perlindungan hak-hak individu dan kepastian status hukum suatu objek. Maka dari itu, notaris memiliki tanggungjawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuat adalah sah dan memenuhi semua ketentuan hukum yang berlaku agar akta autentik yang dibuat dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak-hak individu.

Dalam melaksanakan suatu aturan yang mengikat terhadap individu tidak hanya mewujudkan kepastian hukum, tetapi menciptakan ketertiban didalam kehidupan masyarakat. Namun, ketika suatu aturan tersebut tidak dilaksanakan, maka dapat dikatakan bahwa seseorang telah melanggar aturan yang mana dapat dianggap melanggar hak orang lain dan menyebabkan suatu tanggung jawab atas pelanggaran aturan itu. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungjawab dapat diartikan sebagai keadaan di mana seseorang wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).

Dalam bidang ilmu hukum terdapat teori tanggungjawab hukum yang dimaksudkan untuk menganalisis tanggungjawab atas perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana bagi subyek hukum karena kesalahan atau kealpaannya.²³ Seperti yang dikatakan oleh Hans Kelsen bahwa teori tanggung jawab yang mana suatu individu dituntut dari perbuatan yang dilakukannya karena perbuatan tersebut berbenturan dengan norma-norma yang ada atau ketentuan yang mengikatnya.²⁴

Selain teori tanggungjawab yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, menurut Muhammad Abdulkadir teori tanggungjawab terdapat beberapa teori dalam hal perbuatan melanggar hukum yaitu:

1. Tanggungjawab sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang disengajai (*international tort liability*), di mana tergugat sudah terlebih dahulu mengetahui akibat dari perbuatannya tersebut yang dapat berupa kerugian terhadap penggugat.
2. Tanggungjawab sebagai akibat perbuatan melanggar hukum disebabkan karena kelalaian (*negligence tort liability*), di mana hal tersebut berdasarkan konsep kesalahan atau (*concept of fault*), yang ada kaitannya dengan moral dan/atau hukum yang sudah tercampur (*inteminglend*).

²³ Salim HS and Erlis Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Buku Kedua (Jakarta: Rajawali Pres), hlm. 7.

²⁴ Hans Kelsen, *General Theori Of Law and State, Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik Terjemahan Oleh Somardi* (Jakarta: BEE Media Indonesia, n.d.), hlm. 83.

3. Tanggungjawab mutlak sebagai akibat dari perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strick liability*), yang berdasarkan pada perbuatan yang dilakukannya baik secara sengaja maupun dengan tidak sengaja, dengan kata lain meskipun perbuatan tersebut bukan disebabkan olehnya maka tanggungjawab hukum atas kerugian tersebut merupakan tanggungjawabnya.²⁵

Tanggung jawab hukum dapat dimintai terhadap perbuatan atau tindakan subjek hukum yang bertentangan dengan aturan yang mengatur mengenai perbuatan tersebut. Salah satu aturan yang mengatur mengenai suatu perbuatan subjek hukum adalah Kode Etik Profesi Notaris. Kode Etik Notaris adalah Kaidah Moral dalam menjalankan jabatan notaris yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, termasuk di dalamnya para pejabat sementara notaris, notaris pengganti pada saat menjalankan jabatan.

Notaris dalam menjalankan jabatannya selain mengacu kepada Undang-undang Jabatan Notaris, juga harus bersikap sesuai dengan Kode Etika profesinya. Etika profesi adalah sikap etis yang dituntut untuk dipenuhi oleh profesional dalam mengemban profesinya. Etika profesi berbeda-beda menurut bidang keahliannya yang diakui dalam masyarakat. Etika profesi diwujudkan secara formal kedalam suatu kode etik. Sehingga

²⁵ AbdulKadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Cetakan Ke (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 503.

dengan demikian Kode Etik Notaris adalah tuntunan, bimbingan, atau pedoman moral atau kesusilaan Notaris baik selalu pribadi maupun pejabat yang diangkat pemerintah dalam rangka pemberian pelayanan umum. Kode etik Notaris juga berperan penting sebagai sarana kontrol sosial.²⁶ Tugas yang diemban oleh Pejabat Notaris merupakan tugas yang esensial dalam hubungan antar individu secara khusus dalam hubungan keperdataan. Hal tersebut atas dasar beberapa peraturan mengenai alat pembuktian yang berwujud akta otentik dan hanya dibuat oleh seorang pejabat notaris. Produk yang dihasilkan oleh notaris tidak jarang berkaitan dengan kebendaan.

Dalam buku II KUHPer benda (*zaak*) adalah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hak milik. Perbedaan kebendaan secara umum dapat dibagi menjadi dua jenis menurut Pasal 504 KUHPer, yaitu terdapat barang bergerak dan barang tak bergerak. Sebagai contoh, barang bergerak dapat berupa motor dan barang tak bergerak dapat berbentuk tanah atau rumah. Pentingnya pembedaan benda bergerak dan tidak bergerak berkaitan dengan 4 (empat) hal, yaitu penguasaan, penyerahan, daluwarsa, dan pembebanan. Menurut Frieda keempat hal yang dimaksud adalah sebagai berikut:²⁷

1. Kedudukan Berkuasa (*bezit*)

Bezit atas benda bergerak berlaku sebagai titel yang sempurna hal ini tercantum dalam Pasal 1977 KUHPer. Namun, tidak demikian halnya bagi yang menguasai benda tidak bergerak, karena seseorang yang

²⁶ AbdulKadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 56.

²⁷ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan* (Jakarta: Ind.Hill Co, 2005), hlm. 45-48.

menguasai benda tidak bergerak belum tentu adalah pemilik benda tersebut.

2. Penyerahan (*levering*)

Penyerahan benda bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan nyata. Dengan sendirinya penyerahan nyata tersebut adalah sekaligus penyerahan yuridis. Sedangkan, penyerahan benda tidak bergerak dengan cara mengubah nama yang tercantum dalam suatu sertifikat kepemilikan benda tak bergerak.

3. Pembebanan (*bezwaring*)

Benda bergerak harus dilakukan dengan gadai dan benda tak bergerak harus dilakukan dengan hipotik.

4. Daluwarsa (*verjaring*)

Dalam benda bergerak tidak dikenal daluwarsa, sedangkan terhadap benda tak bergerak dikenal daluwarsa.

Perbedaan lainnya mengenai macam-macam kebendaan dapat dilihat dari adanya aturan yang mengganti KUHPer, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA) yang mengatur mengenai bumi, air dan kekayaan alam didalamnya. UUPA ini mengganti pasal-pasal KUHPer yang mengatur mengenai bumi, air dan kekayaan alam didalamnya, selain itu UUPA tidak mengganti pasal-pasal KUHPer. Salah satu contoh, dalam KUHPer Pasal 620 diatur bahwa penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta dengan cara antara lain membukukannya dalam register. Kemudian

mengenai penyerahan hak atas tanah diganti dengan berlakunya UUPA maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya diganti menurut ketentuan Pasal 19 dan peraturan pelaksanaannya.

Berdasarkan proses penyerahan benda tidak bergerak yang mengharuskan melalui pengumuman akta, hal ini pastinya membutuhkan seseorang yang berwenang untuk membuat akta khususnya mengenai tanah. Akta peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan bahwa, sebagai berikut:

“PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didaerah kerjanya”.

Namun, dalam suatu proses penyerahan dalam bentuk jual beli suatu kebendaan khususnya tanah, tidak jarang para pihak melakukan suatu perjanjian terlebih dahulu sebelum menyerahkan objeknya. Dalam Buku III KUHPer tentang Perikatan Pasal 1313, Perjanjian merupakan bentuk persetujuan dari dua pihak atau lebih yang saling berjanji untuk mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu. Kemudian dalam perjanjian terdapat syarat sahnya yang diatur 1320 KUHPer. Syarat sahnya terbagi menjadi 2 kategori, syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif dan syarat yang pertama dinamakan syarat objektif.

Syarat subjektif terdiri atas kesepakatan kedua belah pihak. Menurut subekti, kedua belah pihak dalam suatu perjanjian mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan.²⁸ Pada dasarnya kesepakatan dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan, sebagai mana yang ditentukan dalam Pasal 1321 KUHPer. Kemudian syarat selanjutnya berupa kecakapan melakukan perbuatan hukum, sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang cakap berarti harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu perundang-undangan untuk melakukan perbuatan hukum.

Syarat selanjutnya yaitu syarat objektif yang terdiri dari adanya suatu hal tertentu. Dalam Pasal 1333 KUHPer dinyatakan bahwa dalam suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Kemudian syarat selanjutnya berupa adanya suatu sebab yang halal. Menurut yurisprudensi yang diartikan sebab adalah isi atau maksud dari perjanjian yang mana dalam Pasal 1337 KUHPer disebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Membahas mengenai proses penyerahan tanah yang berbentuk jual beli, para pihak diharuskan untuk mencantumkannya dalam suatu Akta

²⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 61.

Jual Beli sebagai alat pembuktian. Namun, tidak jarang para pihak membuat perjanjian pendahulu yang dikehendaki oleh para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Perjanjian pendahulu ini berbentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris. Hal ini merupakan sebuah langkah untuk melakukan proses jual beli yang dibuat dengan tujuan untuk mengikat para pihak terlebih dahulu karena ada persyaratan yang belum terpenuhi.

Notaris dalam melaksanakan tugas, salah satunya membuat akta perjanjian pengikatan jual beli diiringi suatu kewajiban yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik Notaris. Dalam UUJN Pasal 16 ayat (1) dan Kode Etik Notaris Pasal 3 ayat (4) yang intinya menyatakan bahwa notaris dalam melaksanakan tugasnya harus berhati-hati. Kewajiban merupakan suatu keharusan seseorang untuk melakukan perbuatan yang telah ditetapkan oleh hukum. Bertindak secara hati-hati merupakan keharusan notaris yang telah ditetapkan oleh hukum.

Berkaitan dengan proses pembuatan suatu akta, apabila akta yang dibuat oleh notaris dibuat secara tidak hati-hati dapat berakibat munculnya kerugian yang diderita oleh para pihak di dalam akta. Sebagai contoh kasus, terdapat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris tidak dilakukan secara hati-hati, pihak yang menghadap kepada notaris ternyata bukan pihak yang sebenarnya memiliki objek dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya seorang figur (orang pengganti). Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017

tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris Pasal 2 ayat (2) mengharuskan notaris untuk menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa dengan cara identifikasi dan verifikasi pengguna jasa. Namun, ketika prinsip tersebut tidak diterapkan mengakibatkan kejadian tersebut menimbulkan kerugian yang diderita oleh pihak yang sebenarnya memiliki objek jual beli tersebut.

Ketika seseorang melakukan suatu perbuatan yang mana perbuatan melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain, maka wajib mengganti kerugian tersebut yang dapat disebut sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*). Dalam perbuatan melawan hukum terdapat unsur kesalahan, kerugian dan hubungan kausa antara perbuatan dengan kerugian.²⁹ Ketidak hati-hatinya seorang notaris termasuk kedalam unsur kesalahan dan tindakan notaris yang membuat akta tanpa persetujuan pemilik objek jual beli sebenarnya yang mana merugikan pihak tersebut termasuk kedalam unsur hubungan kausa antara perbuatan dengan kerugian, maka perbuatan notaris yang tidak hati-hati dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Seperti yang dikatakan oleh Hans Kelsen bahwa perbuatan yang bertentangan dengan norma-norma yang ada atau ketentuan yang mengikatnya, maka notaris dituntut suatu pertanggung jawaban hukum.

Pertanggungjawaban hukum dapat dimintai kepada notaris karena memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 Kitab

²⁹ Lihat Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Hukum Perdata. Selain memenuhi Pasal 1365, notaris juga melanggar kewajiban hukumnya yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Namun, tidak menutup kemungkinan notaris ketika membuat akta autentik tanpa sepengetahuan pemilik objek dapat dituntut pertanggungjawaban pidana, notaris dapat memenuhi pasal-pasal KUHP ketika terlibat dalam tindak pidana seperti menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266), membuat dan menggunakan surat palsu (Pasal 263 ayat 1 dan 2), atau melakukan pemalsuan akta autentik (Pasal 264)

F. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Deskriptif analitis merupakan metode yang digunakan dalam melakukan penelitian ini. Metode deskriptif dimaksudkan untuk memberikan gambaran mengenai data dari gejala-gejala atau kejadian yang diselidiki dari hasil pengamatan secara sistematis, faktual, dan akurat.³⁰ Penelitian ini hendak memberikan penjelasan mengenai tanggung jawab hukum dan akibat hukum dari notaris yang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual tanpa sepengetahuan pemilik objek atas tanah.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Metode pendekatan yuridis normatif yaitu di mana hukum

³⁰ Sri Mamudji, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pe (Jakarta: Fakultas Hukum UI, 2005), hlm.4.

dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.³¹ Tipe pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaidan dengan isu hukum yang akan diteliti baik peraturan tertulis maupun tidak tertulis.³² Adapun yang dimaksud dengan pendekatan aksus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.³³

3. Jenis Data dan Sumber Data

a. Jenis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis data kualitatif yang merupakan suatu data berupa jawaban dari pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dengan maksud untuk mencapai tujuan penelitian. Jenis data kualitatif ini berbentuk kata-kata verbal bukan angka-angka yang didapat beberapa cara seperti dokumen, dan data observasi.³⁴ Peneliti menganalisis dan mengkaji permasalahan dengan mempelajari kasus, buku-buku, jurnal-jurnal hukum, serta mendalami

³¹ Amiruddin and Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Persada Grafindo, 2012), hlm 118.

³² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 93.

³³ *Ibid*, hlm. 24.

³⁴ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Pustaka Setia, 2008), hlm. 57.

peraturan-peraturan terkait penelitian khususnya Undang-Undang Jabatan Notaris.

b. Sumber Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Penelitian hukum normatif ini bersumber dari data sekunder yakni melalui bahan pustakan berwujud bahan hukum primer, sekunder, serta tersier. Data sekunder pada penelitian hukum ini terbagi menjadi tiga macam, sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer, Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³⁵ sebagai berikut:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;
 - d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

³⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pres, 2010), hlm. 61.

- e) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris;
 - f) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris;
 - g) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris;
 - h) Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015;
 - i) Putusan Pengadilan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel;
dan
 - j) Putusan Pengadilan Nomor 366/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel.
2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber hukum primer serta implementasinya.³⁶ Bahan hukum sekunder seperti, makalah, berbagai penemuan ilmiah serta bahan hukum sekunder lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.
3. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang digunakan untuk memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan

³⁶ Mamudji, *Metode Penelitian Hukum*, hlm. 31.

hukum primer dan sekunder.³⁷ Seperti kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan sumber bahan hukum tersier lain yang berkaitan dengan permasalahan pada penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam hal pengumpulan data untuk penelitian ini, penulis menggunakan studi dokumen. Studi dokumen adalah kegiatan mengumpulkan dan memeriksa dan menelusuri dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan. Pengumpulan data menggunakan studi dokumen disertai dengan konten analisis yaitu mengidentifikasi secara sistematis ciri atau pesan yang terkandung dalam suatu dokumen. Dengan tujuan untuk pembuktian asumsi dasar atau gambaran secara garis besar yang berkaitan dengan tanggung jawab dan akibat hukum notaris yang membuat akta tanpa sepengetahuan pemilik. Selain itu, data penelitian ini diperoleh dari wawancara sebagai data pendukung. Penelitian ini menitik beratkan kepada data sekunder sebagai sumber utama.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis kualitatif merupakan metode yang digunakan dalam penelitian ini. Analisis kualitatif merupakan metode yang memaparkan, dan mendeskripsikan data untuk menjawab permasalahan hukum sesuai dengan fakta-fakta yang terjadi dalam suatu peristiwa sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan.

³⁷ Mamudji, Ibid.

6. Lokasi Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan

1. Perpustakaan Rachmat Djatmika Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A. H. Nasution No. 105, Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat.
2. Perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A. H. Nasution No. 105, Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian ini didukung data wawancara yang dilakukan secara langsung di Kantor Notaris/PPAT Hirza Arafatul Lama'ah, SH di Jalan Major Mutmuin Hasibuan No.4, RT.006/RW.008, Margahayu, Kec. Bekasi Tim., Kota Bks, Jawa Barat 17113.

G. Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Judul	Perbedaan
1	Hapita Kania Maulana. ³⁸	Akibat Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Dua Akta Jual Beli Dengan Objek yang Sama Tanpa Dihadiri Salah Satu Pihak	Penelitian yang dilakukan oleh Hapita Kania Maulana, membahas mengenai peristiwa yang terjadi tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat 2 Akta Jual Beli pada objek yang sama.

³⁸ Hapita Kania Maulana, Skripsi “Akibat Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Dua Akta Jual Beli Dengan Objek Yang Sama Tanpa Dihadiri Salah Satu Pihak Dihubungkan Dengan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, (UIN Sunan Gunung Djati, 2023).

		Dihubungkan Dengan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.	Dalam skripsinya dibahas dari sisi upaya dan kendala dalam menangani PPAT yang telah lalai membuat 2 Akta Jual Beli pada objek yang sama. Perbedaan penelitian yang dilakukan antara Hapita dengan penulis terletak pembahasan yang digunakan. Penelitian penulis membahas mengenai tanggung jawab seorang notaris sebagai pejabat umum dan perbedaan juga terletak pada jenis akta yang dibuat.
2	Mia Elvina. ³⁹	Implikasi Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Notaris Yang Tidak Dibacakan Dan Ditandatangani Secara Bersama-Sama.	Penelitian yang dilakukan oleh Mia Elvina, membahas mengenai kasus Notaris yang tidak membacakan dan menandatangani akta di hadapan para pihak dan saksi-saksi. Penelitian ini bertujuan menganalisa Notaris yang tidak membacakan dan menandatangani akta di hadapan klien merupakan pelanggaran kode etik dan UUJN dan menganalisa akibat hukum terhadap akta Notaris yang tidak dibacakan dan ditandatangani oleh klien secara bersama-sama. Perbedaan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang akan dilakukan terletak pada sisi kasus yang terjadi. Penelitian yang akan dilakukan membahas kasus mengenai notaris yang lalai dalam membuat akta tanpa

³⁹ Mia Elvina, Tesis “Implikasi Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Notaris Yang Tidak Dibacakan Dan Ditandatangani Secara Bersama-Sama”, (Universitas Islam Indonesia, 2020).

			sepengetahuan pemilik objek dan menganalisis mengenai tanggungjawab notaris yang membuatnya.
3	Lita Ardita Putri Widyantoro. ⁴⁰	Analisa Yuridis Kedudukan Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Unsur Subyektif Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian.	Penelitian yang dilakukan oleh Lita membahas mengenai akta yang dibuat oleh notaris, namun pembuatan akta yang dilakukan notaris tidak memenuhi syarat subyektif juga membahas mengenai akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat subyektif dalam pembuatan akta. Kemudian penelitian yang akan dilakukan oleh penulis membahas dari sisi tanggungjawab seorang notaris yang membuat akta yang ternyata akta tersebut dalam proses pembuatannya mengalami kecacatan akibat dari salah satu pihak yang tercantum dalam akta tidak sepakat karena tidak mengetahui pembuatan akta tersebut. Ini lah yang menjadi perbedaan antara penelitian yang dilakukan oleh Lita dan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis.

Pada penelitian kali ini, memberikan kebaruan mengenai kasus yang diteliti. Kebaruan kasus yang diteliti oleh penulis adalah kasus notaris yang membuat akta autentik tanpa sepengetahuan pemilik, tetapi dihadiri oleh pihak yang mengaku sebagai pemilik. Kasus yang menjadi data penelitian tersebut merupakan kasus

⁴⁰ Lita Ardita Putri Widyantoro, Tesis “Analisa Yuridis Kedudukan Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Unsur Subyektif Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian”, (Universitas Islam Sultan Agung).

yang baru dibandingkan kasus-kasus yang telah diteliti sebelumnya, seperti kasus yang diteliti oleh (1) Hapita Kania Maulana menganalisis kasus pejabat pembuat akta tanah membuat akta jual beli yang tidak dihadiri oleh salah satu pihak. Kasus yang diteliti oleh (2) Mia Elvina menganalisis kasus notaris yang melakukan perbuatan kesalahan dalam hal tidak membacakan dan tidak menandatangani akta di hadapan para pihak. Kasus yang diteliti oleh (3) Lita Ardita Putri Widyantoro menganalisis kasus notaris yang membuat akta autentik tetapi tidak memenuhi unsur syarat subyektif. Oleh karena itu, kebaruan yang diberikan dari sisi analisis peraturan-peraturan yang berkaitan dengan sebuah kelalaian notaris karena tidak mengetahui bahwa yang menghadap adalah pihak figur (pihak palsu) sebagai akibat dari tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian. Selain itu memberikan kebaruan dari sisi menganalisis mengenai apa saja tanggungjawab notaris yang melakukan perbuatan kelalaian akibat tidak berhati-hati dalam mengenali para pihak karena dalam penelitian sebelumnya tidak memberikan pembahasan mengenai apa saja tanggung jawab seorang notaris ketika melakukan kesalahan.