

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia merupakan negara hukum<sup>1</sup>. Pernyataan ini ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian ketertiban, perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dan masyarakat.<sup>2</sup>

Salah satu Pejabat Umum yang dibutuhkan di tengah tengah masyarakat untuk menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum adalah Notaris. Negara memposisikan Notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai kekuasaan dalam pembuatan akta, hal ini sesuai dengan perdata, yakni pentingnya sebuah bukti.<sup>3</sup> Dengan adanya akta autentik yang dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan, para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian atau transaksi memiliki bukti tertulis yang sah dan tidak dapat disangkal. Hal ini memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi semua pihak yang berkepentingan. Akta autentik dapat dijadikan alat bukti utama dalam persidangan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Jabatan Notaris merupakan jabatan yang lahir atas dasar aturan hukum dan

---

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>2</sup> Oemar Moechthar, *Hukum Kenotariatan*, (Jakarta: Prenada Media, 2024), hlm 1.

<sup>3</sup> Dista Vennesya Mirna Talita, Edith Ratna M.S., *Peran Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Era Revolusi Industri*, Jurnal Notarius, Vol. 16 Nomor 2 (2023), hlm 871.

terikat dengan hukum perdata yang memberikan kewenangan membuat akta autentik, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris atau disebut UUJN mengartikan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kekuasaan membentuk akta otentik serta memiliki kekuasaan lain yang ditetapkan oleh UUJN ini atau berlandaskan UUJN yang lain. Tujuannya agar akta Notaris berhubungan langsung dengan harkat dan martabat pihak yang dijanjikan. Janji yang tertera dalam akta merupakan uraian tertulis atas wasiat yang disampaikan para pihak.<sup>4</sup>

Kewenangan notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN dengan profesinya sebagai pembuat akta otentik disertai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat yang begitu pesat dan dinamis telah meningkatkan intensitas dan kompleksitas hubungan hukum yang tentunya memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Memahami syarat-syarat otentisitas dan sebab-sebab kebatalan suatu akta notaris, sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat yuridis akta notaris yang dapat mengakibatkan hilangnya otentisitas dan batalnya akta notaris itu, serta memudahkan setiap notaris dalam membuat akta-akta notaris sesuai dengan UUJN dan aturan-aturan hukum lainnya yang berlaku.<sup>5</sup>

Dalam praktik hukum, peran Notaris tidak hanya sebatas membuat akta autentik tetapi juga memastikan bahwa akta tersebut dibuat sesuai dengan

---

<sup>4</sup> Menurut ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

<sup>5</sup> *Ibid* Pasal 15

ketentuan hukum yang berlaku. Notaris memiliki tanggung jawab untuk melakukan verifikasi atas identitas para pihak, memastikan mereka memahami isi dan konsekuensi dari akta yang dibuat, serta menjamin bahwa perjanjian yang dibuat tidak melanggar hukum atau kepentingan umum. Dengan demikian, Notaris memiliki peran strategis dalam menciptakan kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

Menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta dapat berupa Akta Otentik atau Akta di bawah tangan. Kedua akta tersebut, merupakan alat bukti tertulis, akan tetapi terdapat perbedaan diantara keduanya, yaitu pada kekuatan pembuktiannya.<sup>6</sup> Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan dengan akta di bawah tangan. Sesuai dengan Pasal 1868 KUH Perdata, akta autentik merupakan dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Hal ini berarti bahwa setiap informasi yang terdapat dalam akta autentik dianggap benar hingga terbukti sebaliknya di pengadilan. Dengan kata lain, keberadaan akta autentik menjadi alat bukti yang sangat penting dalam berbagai transaksi hukum, baik dalam lingkup bisnis, warisan, perjanjian kredit, maupun transaksi properti.<sup>7</sup>

Akta autentik memiliki tiga kekuatan pembuktian utama, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil. Kekuatan pembuktian lahiriah berarti bahwa akta autentik dianggap sah sebagai dokumen hukum yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang. Kekuatan pembuktian formal menunjukkan bahwa akta tersebut membuktikan dengan sendirinya bahwa peristiwa atau perbuatan

---

<sup>6</sup> Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1867

<sup>7</sup> Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868

hukum yang termuat di dalamnya benar-benar telah terjadi sesuai dengan yang tertulis. Sementara itu, kekuatan pembuktian materiil menjadikan isi akta autentik sebagai kebenaran yang mengikat para pihak dan pihak ketiga, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui proses peradilan.

Perjanjian sebagai sumber perikatan yang mana perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat. Umumnya suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak, dan perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak. Sehingga dengan adanya perjanjian perbedaan tersebut diakomodir dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat kedua belah pihak yang dapat dicontohkan dalam hal terjadinya perjanjian jual beli<sup>8</sup>. Pasal 1457 KUHPdata menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar sejumlah harga yang telah di janjikan. Perikatan dalam perjanjian jual beli tersebut dapat dilihat dari adanya hak penjual untuk menuntut uang pembayaran dari pembeli dan sebaliknya pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah di sepakati. Adanya perikatan dalam perjanjian jual beli tersebut juga dapat di lihat dari hak pembeli

---

<sup>8</sup> Niru Anita Sinaga, *Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Vol. 10 Nomor 1 (2019), hlm 871

untuk menuntut penyerahan objek jual beli dan sebaliknya kewajiban penjual untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli.<sup>9</sup>

Tolak ukur pelaksanaan suatu perjanjian dapat dilihat sejauh mana para pihak melaksanakan hak dan kewajibannya dengan baik. Namun dalam pelaksanaannya sering tidak berjalan dengan baik bahkan menimbulkan konflik. Permasalahan yang timbul berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dan tentang implementasi hukum perjanjian dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Para pihak sering tidak menjalankan hak dan kewajibannya masing-masing. Hal semacam ini memerlukan sarana hukum untuk menyelesaikannya. Eksistensi hukum sangat diperlukan untuk dihormati dan prinsip-prinsip hukum dijunjung tinggi.<sup>10</sup>

Untuk mengatasi hal ini, diperlukan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif agar hak dan kewajiban dalam perjanjian dapat ditegakkan. Penyelesaian dapat dilakukan melalui jalur hukum, baik litigasi maupun non-litigasi, guna mencapai solusi yang adil bagi kedua belah pihak.

Oleh sebab itu, seorang Notaris dituntut untuk bersikap hati-hati dan teliti dalam membuat akta otentik bagi para pihak yang datang menghadap kepadanya, agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang mengakibatkan pihak yang merasa dirugikan mengajukan pembatalan baik sebagian atau seluruhnya isi akta melalui putusan pengadilan. Seperti contoh kasus pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Rumah dan Pelepasan Hak dalam Putusan Nomor 75/Pdt.G/2006/PN.Mdn dalam kronologi perkara menyatakan Tergugat I telah lalai melaksanakan Akta Pengikatan Jual-

---

<sup>9</sup> Muskibah, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Deepublish Digital, 2022), hlm 2

<sup>10</sup> Niru Anita Sinaga, *Op.cit.*, hlm 3