

AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI ANTARA SUAMI ISTRI YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS

Ridha Rizkiyah Lubis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,

e-mail: rizkiyahridha@gmail.com

Daly Erni, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,

e-mail: daly.erni@ui.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i05.p11>

ABSTRAK

Notaris dalam menjalankan jabatannya diantaranya bertindak sebagai formulator kepentingan para pihak semata, dalam memformulasikan keinginan para pihak tersebut Notaris harus memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Hal ini disebabkan apabila keinginan para pihak secara utuh diterima dan dituangkan dalam suatu akta Notaris tanpa mempertimbangkan peraturan perundang-undangan, maka akta tersebut dapat berakibat batal demi hukum. Namun pada praktiknya masih banyak dijumpai akta Notaris yang tidak sesuai isinya dengan peraturan perundang-undangan, misalnya akta yang melanggar larangan jual beli antara suami istri sebagaimana diatur dalam Pasal 1467 KUHPerdara. Tujuan penelitian ini untuk mengidentifikasi dan menganalisis akibat hukum akta jual beli antara suami istri yang dibuat oleh Notaris dan tanggung jawab apa yang dapat dikenakan terhadap Notaris tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah doktrinal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh Notaris batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan Notaris dapat dimintai tanggung jawab secara perdata karena melakukan perbuatan melawan hukum dan tanggung jawab secara administrasi sesuai dengan UUJN.

Kata Kunci: Akta Jual Beli; Suami Istri; Tanggung Jawab Notaris.

ABSTRACT

One of the notary duties is to act as the formulator for parties interest, in formulating their interests, notary shall pay attention to comply to the law. This is because when the parties desires have fully accepted and arranged in a deed without considering the law, then the deed will be null and void. However, there are many notarial deeds that still doesn't comply to the law found in the practice. For instance, a deed that violates the prohibition of purchasing agreement between a married couple in which is stated at article 1467 of the Indonesia's Civil Code. The purpose of this research is to identify and analyze the legal consequences of the purchasing agreement's notarial deed between a married partner and the responsibilities that can be given to the notary. The research method that is used in this research is a doctrinal method. According to the research's findings, a purchasing agreement was made by the notary is null and void since it does not fulfill the terms of the validity of the agreement and notary should be held responsible to civil sanctions in the case of unlawful acts then administrative sanctions in accordance to the UUJN.

Key Words: *purchasing agreement's notarial deed; spouse; notary responsibility.*

I. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Setiap subjek hukum memiliki hak dalam melakukan perbuatan hukum salah satunya kebebasan melangsungkan perjanjian dengan siapa dikehendaknya dan apa yang dikehendaknya. Kebebasan ini dikenal dengan asas kebebasan berkontrak, asas ini menduduki posisi sentral di dalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak

dituangkan menjadi aturan hukum namun memiliki pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.¹

Kebebasan ini dibatasi dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) cakap untuk membuat suatu perjanjian; (3) mengenai suatu hal tertentu; (4) suatu sebab yang halal.² Syarat pertama dan kedua, disebut sebagai syarat subjektif yang dalam hal mana syarat ini tidak terpenuhi perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, yaitu jika syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum.

Para pihak juga diberi kebebasan untuk membuat perjanjian tersebut dibawah tangan atau melalui akta notariil. Tentu, kedudukan akta yang dibuat dibawah tangan dan yang dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan pembuktian yang serupa, karena kekuatan pembuktian yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, hal ini disebabkan Notaris merupakan pihak yang memperoleh kewenangan secara atributif dari Negara untuk melaksanakan sebagian fungsi publik khususnya dalam bidang perdata untuk membuat alat bukti.³ Meskipun demikian, apabila terjadi suatu sengketa terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum.⁴

Salah satu jenis akta yang dapat dibuat di hadapan notaris adalah akta jual beli. Perjanjian jual beli diatur di Pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk selanjutnya disebut KUHPerdata. Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar menukar pada mana salah satu prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah.⁵ Perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat antara para pihak terkait barang dan harga.⁶ Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak para pihak. Dewasa ini, untuk mengetahui cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak ini biasanya ditandai dengan pelaksanaan penandatanganan perjanjian oleh para pihak, dengan demikian sejak tanggal penandatanganan akta tersebut, maka lahirlah perjanjian. Perjanjian jual beli yang dilakukan masyarakat modern dapat dilakukan oleh para pihak, yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau akta autentik.⁷ Akta jual beli merupakan akta yang dibuat oleh para pihak di hadapan Notaris, yang mencakup mengenai hak dan kewajiban para pihak, yang mana pihak penjual memberikan benda bergerak dan menerima penggantian berupa uang, sedangkan pihak pembeli memiliki kewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk memperoleh benda bergerak.⁸

Jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian, maka syarat sahnya perjanjian berlaku pula terhadap jual beli. Salah satu syarat sahnya perjanjian yang sudah disebutkan adalah suatu sebab yang halal. Suatu sebab yang halal adalah apabila

¹ Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 108.

² Kitab undang-undang hukum perdata [*burgerlijke wetboek*], diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, Ps. 1320.

³ Doly, Denico. "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah", *Jurnal Negara Hukum* 2, No. 2, (2011): 279.

⁴ Wardhani, Lidya Christina. "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan," *Lex Renaissance* 1, No. 2 (2017): 52.

⁵ Soerjapratiknjo, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*, (Jogjakarta: Mustika Wikasa, 1994), 1.

⁶ Subekti, R.. *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), 2.

⁷ HS, Salim. *Teknik pembuatan akta perjanjian (TPA Dua)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 45.

⁸ *Ibid*, hlm. 48.

suatu hal yang dilarang oleh Undang-Undang atau berlawanan dengan norma kesusilaan dan ketertiban umum.⁹ Pasal 1467 KUHPerdara secara tegas melarang adanya jual beli antar suami istri, jika hal tersebut dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Permasalahannya, peraturan perundang-undangan yang sudah secara tegas melarang adanya praktik jual beli antara suami istri masih dapat ditemukan, terlebih jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan dalam membuat akta autentik. Notaris sebagai pejabat publik sepatutnya mengetahui hukum khususnya hukum yang berlaku terhadap jual beli dan pengetahuan yang dimilikinya dapat memberikan edukasi kepada para pihak mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Namun praktiknya masih banyak ditemui Notaris yang baik secara sadar mengetahui atau tidak membuat akta perjanjian jual beli antara suami istri. Akibatnya tidak jarang akta Notaris yang seharusnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna dibatalkan karena bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian yaitu suatu sebab yang halal, sehingga batalnya akta notaris tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu yang diteliti oleh Santoso dengan judul "Perspektif Hukum Islam Terhadap Undang-Undang Hukum (KUH) Perdata Pasal 1467 tentang Larangan Jual Beli Antara Suami Istri" yang hasilnya menemukan tidak ada aturan seperti dalam pasal 1467 KUHPerdara mengenai larangan jual beli antara suami istri dalam islam. Penelitian ini berbeda dengan sebelumnya karena penelitian ini hanya membahas secara khusus mengenai larangan jual beli antara suami istri dalam hukum perdata barat.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas dapat ditarik suatu permasalahan yang akan dibahas di dalam jurnal ini. adapun rumusan masalah yang diangkat adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum atas akta jual beli antara suami istri yang dibuat dihadapan notaris?
2. Bagaimana tanggung jawab notaris sebagai pejabat publik yang membuat akta jual beli antara suami istri?

1.3. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas, maka penelitian ini diharapkan dapat mencapai tujuan umum dan tujuan khusus sebagai berikut:

1. Tujuan Umum
Secara umum, penulisan ini disusun dengan harapan untuk menambah pengetahuan kepada seseorang, notaris dan para pihak yang berkepentingan dalam suatu akta jual beli antara suami istri yang dibuat oleh notaris.
2. Tujuan Khusus
 - 1) Menganalisis mengenai keabsahan akta tersebut dan akibat hukum yang ditimbulkan atas pembuatan akta jual beli antara suami istri yang dibuat dihadapan notaris

⁹ Marpaung, Leden. *Kejahatan Terhadap Kesusilaan dan Masalah Prevensi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 51.

- 2) Menganalisis mengenai bagaimana tanggung jawab notaris sebagai pejabat publik yang akan diberi kewenangan dalam membuat akta jual beli antara suami istri

2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang dilaksanakan dengan penelusuran asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan mengenai jual beli antara suami istri. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yang menggunakan teknik analisis fakta-fakta hukum yang terjadi yang dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang kemudian dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan yang dianalisis.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Akibat Hukum Akta Jual Beli Antara Suami Istri yang Dibuat Di Hadapan Notaris

Notaris diberi kewenangan untuk membuat suatu akta autentik sepanjang pembuatan akta autentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya dan Kewenangan Notaris diatur di Pasal 15 ayat (1) ayat (2) dan (3) UUJN yaitu:

1. Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-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;
 - f. 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.

Salah satu jenis akta perjanjian yang dapat dibuat oleh notaris adalah akta jual beli. Meski diberi kewenangan untuk membuat akta jual beli, notaris tetap harus memperhatikan ketentuan yang berlaku dalam undang-undang.

Semua subjek hukum dapat menghadap ke Notaris untuk dibuatkan akta, baik itu orang perorangan ataupun badan hukum. Namun secara yuridis terdapat beberapa orang yang tidak diperbolehkan untuk melakukan perjanjian jual beli, diantaranya (a) jual beli suami istri, (b) jual beli oleh para hakim, jaksa, advokat,

pengacara, juru sita dan notaris yang terbatas pada benda-benda atau barang dalam sengketa (c) pegawai yang memangku jabatan umum, yang melakukan jual beli barang yang dilelang.¹⁰

Dalam perkawinan dikenal beberapa kategori harta perkawinan, diantaranya:

1. Harta bersama
2. Harta bawaan yang dibedakan atas harta bawaan masing-masing suami dan istri dan harta bawaan yang diperoleh dari hadiah atau warisan
3. Harta yang berasal dari hibah atau warisan adalah harta masing-masing suami-istri yang diperoleh bukan karena usaha bersama-sama maupun sendiri-sendiri tetapi diperoleh karena hibah, warisan atau wasiat. Dengan kata lain, pengertian jenis harta ini adalah harta yang diperoleh dalam perkawinan tetapi tidak diperoleh sebagai hasil dari mata pencaharian suami dan istri tersebut.

Tidaklah diperbolehkan perjanjian jual beli yang diadakan antara suami istri. Hal tersebut dilarang oleh Pasal 1467 KUHPerduta. Hal tersebut terjadi karena saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri. Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, tidak menjadi soal apakah istri atau suami yang membeli dan atas nama siapa harta itu didaftarkan.¹¹ Sebagaimana tercantum dalam Pasal 119 KUHPerduta “apabila pihak-pihak dengan tiada ketentuan sesuatu, mengadakan perkawinan, maka semenjak pelaksanaan perkawinan dengan sendirinya terjadi percampuran atau penggabungan harta benda kekayaan”. Percampuran harta ini tidak termasuk harta bawaan masing-masing suami dan istri yang diperoleh dari hadiah atau warisan. Terdapat pengecualian dalam perjanjian jual beli antara suami istri yaitu dalam hal ada atau tidaknya perjanjian kawin pemisahan harta.¹² Pengecualian terkait jual beli suami istri juga meliputi:¹³

1. Jika seorang suami atau istri menyerahkan barang-barang kepada istri atau suaminya, yang telah dipisahkan oleh pengadilan, untuk memenuhi hak istri atau suaminya itu menurut hukum. Menyerahkan barang sama artinya dengan hibah. Hibah antara suami istri juga dilarang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1678 KUHPerduta.
2. Jika penyerahan dilakukan oleh suami kepada istrinya berdasarkan alasan yang sah, misalnya untuk mengembalikan barang si istri yang telah dijual atau uang si istri, sekedar barang atau uang tersebut dikecualikan dari persatuan.
3. Jika istri menyerahkan barang kepada suaminya untuk melunasi jumlah yang telah ia janjikan kepada suaminya itu sebagai harta perkawinan, sekedar barang itu dikecualikan dari persatuan.

¹⁰ H.S, Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika 2003), 50.

¹¹ Djuniarti, Evi. “Hukum Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif Undang-Undang Perkawinan dan KUHPerduta”, *Jurnal Penelitian Hukum* 17, Nol. 4 (2017), 448.

¹² Subekti, Winarsih Imam. *Hukum Perorangan Perdata Barat Buku A*, (Depok: Universitas Indonesia, 2000), 12.

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1467.

Tujuan dilarangnya jual beli antara suami istri adalah untuk melindungi pihak ketiga yang beritikad baik. Jika suami istri dapat mengadakan jual beli, mereka dapat menjual di bawah harga atau di atas harga. di samping itu alasan mengadakan larangan jual beli antara suami istri adalah untuk menghindari penipuan dan korupsi perihal pemindahan hak milik suami kepada istri atau sebaliknya dengan maksud merugikan orang-orang berpiutang (kreditur).¹⁴ Maka tidak ada gunanya bagi suami yang banyak hutangnya menghibahkan benda-benda yang bernilai kepada istrinya agar menyelamatkan benda-benda yang duhibahkan itu menjadi harta bersama yang tidak bebas dari penyitaan dan pelelangan untuk membayar utang suami.¹⁵

Jika ada percampuran harta perkawinan, maka terang tidak mungkin ada perjanjian jual beli, karena akan ada jual beli dari percampuran harta kepada percampuran harta.¹⁶ Jual beli yang dilakukan suami istri harus dianggap sebagai pembelian yang dilakukan oleh suami atau istri itu sendiri dan jual beli tersebut telah melanggar syarat sahnya suatu perjanjian yaitu syarat "suatu sebab yang halal". Adapun yang diatur adalah suatu sebab terlarang jika dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.¹⁷ Karena jual beli antara suami istri tanpa pemisahan harta bertentangan dengan Pasal 1467 KUHPerdara maka perjanjian tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum. Batal demi hukum artinya kebatalan yang terjadi berdasarkan undang-undang, berakibat perbuatan hukum yang bersangkutan tidak pernah terjadi.¹⁸ Elly Erawati dan Herlien Budiono mengemukakan alasan-alasan yang dapat dijadikan sebagai landasan atau dasar suatu perjanjian yang dikategorikan batal demi hukum, yaitu:¹⁹

1. Batal demi hukum karena syarat objektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi
2. Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum, dan
3. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi.

Mengenai akibat dari pelanggaran larangan jual beli antara suami istri, ada dua pendapat. Pendapat pertama menghendaki secara mutlak pembatalan jual beli yang terjadi dan setiap orang dapat mengemukakan dan mempergunakan pembatalan itu. Pendapat kedua yaitu menghendaki pembatalan tidak mutlak, yang mana pembatalan hanya boleh diminta oleh suami atau istri atau seorang yang berpiutang dari mereka yang merasa dirugikan akibat adanya jual beli tersebut.²⁰ Penulis condong pada pendapat pertama, sebab sepatutnya perjanjian yang melanggar syarat objektif perjanjian maka secara otomatis perjanjian itu sudah batal demi hukum meskipun tanpa adanya permohonan ataupun gugatan di pengadilan untuk dibatalkan.

Pasal 1869 KUHPerdara menyebutkan "suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya

¹⁴ Suryodiningrat. *Perikatan-Perikatan Berdasarkan Bersumber Perjanjian* (Bandung: Tarsito, 1980, 78.

¹⁵ *Ibid*, 59.

¹⁶ Soerjapratiknjo, Hartono. *Aneka Perjanjian*, 36.

¹⁷ Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), 4.

¹⁸ Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), 90.

¹⁹ Erawati, Elly dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: Gramedia, 2010), 6-10.

²⁰ Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1981), 21.

pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak". Pasal ini mensyaratkan beberapa ketentuan jika suatu akta akan mengalami penurunan atau degradasi jika pejabat yang membuatnya tidak berwenang, jika pejabat yang membuatnya dalam keadaan tidak cakap, dan jika dalam pembuatan akta tidak memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.²¹ perjanjian jual beli antara suami istri bukan hanya sekedar kehilangan autentitasnya sebagai akta autentik, tapi juga kehilangan keabsahannya sebagai perjanjian yang mengikat para pihak karena tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian.

Syarat-syarat sah nya suatu perjanjian, yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) cakap untuk membuat suatu perjanjian; (3) mengenai suatu hal tertentu; (4) suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif dan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif. Dalam hal syarat subjektif tidak terpenuhi maka pihak yang memiliki hak untuk meminta agar perjanjian tersebut dibatalkan.²² Jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari awal tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.²³ Pada praktiknya, batal demi hukum harus didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.²⁴

Dalam hal terjadi perjanjian pemisahan harta antara suami istri maka tidak terjadi persekutuan harta dalam perkawinan sehingga batal demi hukumnya suatu akta perjanjian antara suami istri tidak berlaku dalam hal perjanjian jual beli tersebut dilakukan antara suami istri. Salah satu tujuan larangan jual beli antara suami istri yang sudah disebutkan diatas adalah untuk melindungi kepentingan pihak lain yang beritikad baik, tidak berlaku dalam kasus terdapat perjanjian kawin, namun undang-undang tidak pernah kehilangan akal untuk melindungi pihak ketiga yang beritikad baik. Misalnya dalam proses pailit suami, untuk melindungi hartanya kemudian ia melakukan jual beli dengan istrinya sendiri, dalam hal ini kreditur dapat melakukan upaya hukum untuk menuntut pembatalan perbuatan hukum debitur yang merugikan krediturnya atau hak yang diberikan oleh undang-undang kepada setiap kreditur menuntut kebatalan dari segala tindakan debitur yang tidak diwajibkan. Dengan demikian tujuan untuk melindungi pihak ketiga beritikad baik tetap terpenuhi.

3.2 Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Jual Beli Antara Suami Istri Yang Dibuat Di Hadapannya

Tidak semua penghadap yang datang menghadap notaris memiliki pengetahuan hukum, sehingga tidak jarang mereka keliru menafsirkan suatu hukum. Notaris sebagai pejabat publik yang memiliki pengetahuan hukum umum sepatutnya mengetahui larangan jual beli antara suami istri tanpa percampuran harta dan ilmu-ilmu yang dimiliki tersebut dapat diimplementasikan dalam setiap pelayanannya

²¹ Ode, Aldian La. "Degradasi Akta Hibah Wasiat Dari Akta Autentik Menjadi Surat Di Bawah Tangan Berdasarkan Putusan Pengadilan dan Dampak Penerapan Dalam Pembagian Harta Warisan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3466 K/Pdt/2016)", *Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, No. 1 (2022), 47.

²² Mulyana, Dedy dan Rika Kurniasari Abdughani, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum", *Juris And Society: Jurnal Ilmiah Sosial Dan Humaniora* 1, No. 1 (2021), 110.

²³ Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), 20.

²⁴ Mulyoto. *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, (Yogyakarta: Cakrawala Media 2012), 45.

sehingga tidak membuat suatu akta yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan seperti yang disyaratkan dalam Pasal 1467 KUHPerdara, yang jika dilanggar dapat mengakibatkan batalnya perjanjian. Notaris sepatutnya pula mengetahui kecakapan dan kewenangan setiap penghadapnya karena hal ini akan disebutkan dalam komparasi akta notaris.

Setiap penghadap yang menghadap di hadapan notaris harus dikenal oleh notaris baik dikenal secara pribadi ataupun dikenalkan kepadanya oleh dua saksi pengenal. Jika tidak, dimungkinkan terjadinya pemalsuan yang mengakibatkan batalnya suatu akta notaris. Karena itu, dikenalnya identitas penghadap oleh notaris adalah syarat mutlak untuk sahnyanya sesuatu akta.²⁵ Pihak yang merasa dirugikan akan akta tersebut dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dan untuk menyatakan bahwa akta notaris tidak sah, dan pihak tersebut harus dapat membuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materil.²⁶ Dalam hal terbukti bahwa akta jual beli yang dibuat oleh Notaris melanggar ketentuan dalam undang-undang baik secara sengaja ataupun karena kekeliruan sehingga mengakibatkan dibatalkannya akta notaris melalui putusan pengadilan sudah cukup menjadi bukti bahwa akta yang dibuat oleh notaris adalah akta yang cacat hukum dan notaris tersebut patutlah untuk dapat dimintai pertanggung jawaban.

Dalam menyusun komparasi suatu akta notaris, notaris harus menggali fakta hukum mengenai penghadap apakah penghadap telah menikah atau tidak. Jika penghadap telah menikah, maka notaris harus mengetahui apakah perkawinannya dilangsungkan dengan membuat perjanjian perkawinan pemisahan harta atau tidak.²⁷ Jika tidak ada perjanjian kawin, maka notaris wajib meminta identitas pasangan penghadap dan meminta persetujuannya atas perbuatan hukum yang akan dilangsungkan oleh pasangannya. Suami istri harus bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, baik suami dapat bertindak atas harta bersama setelah ada persetujuan istri dan istri dapat bertindak atas harta bersama setelah mendapat persetujuan dari suami.²⁸

Dengan demikian, notaris dianggap mengetahui status perkawinan dan siapa pasangan dari penghadapnya. Hal ini untuk memperoleh kepastian mengenai status harta benda yang ada di dalam perkawinannya.²⁹ Notaris yang mengetahui bahwa para penghadapnya adalah pasangan suami istri yang tidak memiliki perjanjian kawin harus menolak membuat akta. Karena dalam Pasal 16 ayat 1 huruf e Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan "Dalam menjalankan jabatannya notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya". Maksud dari "alasan untuk menolaknya" adalah alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh Undang-Undang. Pasal 1467 KUHPerdara secara tegas

²⁵ Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notarian Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), 148.

²⁶ Mayra, Hoyrinissa dan Dian Puji. "Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan: Bagaimana Tanggungjawab Notaris?", *Jurnal Kertha Semaya* 10, No. 1 (2021), 171.

²⁷ Alwesius. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2022), 144.

²⁸ Subekti, Winarsih Imam. *Hukum Perorangan...*, 83.

²⁹ *Ibid*, 145.

melarang adanya jual beli antara suami istri. Sehingga notaris berkewajiban untuk menolak dalam membuat akta jual beli antara suami istri karena jual beli tersebut melanggar ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara. Dikarenakan perjanjian tersebut melanggar ketentuan Pasal 1467 KUHPerdara maka perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi syarat objektif dari suatu perjanjian yaitu sebab yang halal.

Dalam hal terdapat kebohongan yang disampaikan oleh penghadap mengenai status perkawinannya, Notaris tidak dapat dimintai pertanggung jawaban lebih lanjut karena tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan notaris tersebut.³⁰

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya.³¹ Pasal 65 UUN mengatur baik itu Notaris, Notaris pengganti dan pejabat sementara bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahtangankan kepada pihak protokol Notaris. Dilihat dari bentuknya, tanggung jawab dapat digolongkan menjadi tiga macam bentuk yaitu tanggung jawab moral, tanggung jawab teknis profesi dan tanggung jawab hukum.³² Seorang Notaris mempunyai tanggung jawab moral serta dapat dituntut untuk memberi ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan karena kelalaian Notaris dalam akta yang dibuatnya.³³ Penggugat harus dapat membuktikan mengenai hal-hal yang dilanggar oleh notaris dari aspek lahiriah, formal dan aspek materil atas akta Notaris.³⁴

Tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi Notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta, diantaranya:³⁵

- a. Tanggung jawab Notaris secara perdata, jika Notaris membuat kesalahan karena ingkar janji sebagaimana yang telah ditentukan oleh Pasal 1234 KUHPerdara atau perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Terhadap kesalahan tersebut telah menimbulkan kerugian kepada klien atau pihak ketiga. Umumnya Notaris dapat bertanggung jawab dengan membayar ganti rugi dalam hal (1) adanya kesalahan yang dilakukan Notaris (2) adanya kerugian yang diderita (3) antara kerugian yang diderita dengan kelalaian atau pelanggaran Notaris terdapat hubungan sebab akibat.³⁶ Selain penggantian ganti rugi, Notaris juga dapat dikenakan sanksi membayar bunga apabila akta yang dibuatnya hanya memiliki pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau aktanya batal demi hukum.³⁷

³⁰ Mayra, Hoyrinissa "Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum ...", 172.

³¹ *Ibid*, 177.

³² Ardiansyah, Erlan. "Rahmia Rachman, Mohammad Saleh, Batasan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya", *Recital Review* 4, No 2, (2022), 440.

³³ Santoso, Didi. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembatan Akta Yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440.k/pdt/1996)", tesis, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang: 2009, 53.

³⁴ Untung, Budi. *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT)*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2015), 33.

³⁵ Kusumawati, Lanny. *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2006), 49.

³⁶ Darma, I Putu Eka. "Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Terhadap Akta yang mengandung Cacat Hukum", *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 3, No. 1 (2015), 5.

³⁷ Sjaifurrachman, dan Habib Adjie, *Pertanggung jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), 195.

- b. Tanggung jawab hukum pidana, bilamana Notaris telah melakukan perbuatan hukum yang dilarang oleh undang-undang atau melakukan kesalahan/perbuatan melawan hukum baik disengaja atau lalai yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. UUJN dan kode etik Notaris tidak mengatur secara eksplisit mengenai tanggung jawab Notaris secara pidana. Dalam hal terdapat dugaan pelanggaran pidana yang dilakukan oleh Notaris maka dasar hukum yang dapat digunakan adalah Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Umumnya tanggung jawab pidana yang dapat diemban oleh Notaris adalah tanggung jawab pidana yang berkaitan dengan kejahatan pemalsuan. Tindak kejahatan pemalsuan dikelompokkan menjadi 4 (empat) golongan, yakni (1) kejahatan sumpah palsu (2) kejahatan pemalsuan uang (3) kejahatan pemalsuan materai dan merek dan (4) kejahatan pemalsuan surat.

Disamping tanggung jawab secara perdata dan pidana, Notaris dapat pula dijatuhkan pertanggung jawaban secara administrasi. Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN menyebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam Pasal tersebut disinggung mengenai kewajiban Notaris untuk seksama, seksama mempunyai arti, cermat, teliti dan hati-hati. Apabila dikaitkan dengan kewajiban Notaris, Notaris wajib melakukan pemeriksaan kembali untuk menjaga kepentingan para pihak, dan juga pemeriksaan seluruh bagian akta dimulai dari awal, komparasi, isi dan akhir akta.³⁸ Notaris yang tidak seksama dalam menjalankan kewajibannya seperti yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a tersebut diatas maka menurut Pasal 85 UUJN, dapat dikenakan sanksi berupa a. teguran lisan; b. teguran tertulis; c. pemberhentian sementara; d. pemberhentian dengan hormat; atau e. pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi tersebut terhadap anggota yang melanggar Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Badan hukum yang memiliki kewenangan dan kewajiban dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris adalah Majelis Pengawas. Majelis Pengawas terdiri dari Majelis Pengawas Daerah dibentuk dan berkedudukan di kabupaten/Kota, Majelis Pengawas Wilayah dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Provinsi dan Majelis Pengawas Pusat dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Negara Republik Indonesia. Yang berhak untuk menjatuhkan sanksi terhadap Notaris adalah Majelis Pengawas Wilayah namun terbatas dalam memberikan sanksi berupa peringatan lisan dan peringatan tertulis. Pemberian sanksi pemberhentian sementara dilakukan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.

4. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa meskipun akta Notaris adalah alat bukti yang sempurna namun jika ternyata akta yang dibuat oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik Notaris maka kesempurnaannya dapat menjadi tidak berlaku. Notaris dilarang membuat akta yang melanggar ketentuan dalam Pasal

³⁸ Romauli, Sibuea Mia Augina, Rachmi Sulistyarini dan Hariyanto Susilo, "Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Komparasi", *Jurnal Suara Hukum* 4, No. 1 (2022), 144.

1467 KUHPerdata yaitu tidak bolehnya perjanjian jual beli dilakukan antara suami istri. Dalam hal aturan tersebut dilanggar oleh Notaris, maka akta jual beli tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum. Jika akta yang dibuat Notaris batal demi hukum, maka pihak yang merasa dirugikan karena pembatalan tersebut dapat meminta pertanggung jawaban Notaris. Notaris tersebut dapat dimintai pertanggung jawaban secara perdata dan administrasi. Secara perdata Notaris dapat dimintai ganti rugi materiil yang nilainya tergantung dari putusan hakim berdasarkan gugatan dari pihak yang merasa dirugikan. Tanggung jawab administrasi dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Pengawas Wilayah atau Menteri.

Daftar Pustaka

Buku

- Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2011.
- Alwesius. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Gramedia, 2010.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- H.S, Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- H.S, Salim. *Teknik pembuatan akta perjanjian (TPA Dua)*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Kusumawati, Lanny. *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2006.
- Marpaung, Leden. *Kejahatan Terhadap Kesusilaan dan Masalah Prevensi*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Mulyoto. *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*. Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notarian Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur, 1981.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Sjaifurrachman, dan Habib Adjie, *Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soerjapratikno, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Jogjakarta: Mustika Wikasa, 1994.
- Subekti, R.. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Subekti, R.. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, Winarsih Imam. *Hukum Perorangan Perdata Barat Buku A*. Depok: Universitas Indonesia, 2000.
- Suryodiningrat. *Perikatan Perikatan Berdasarkan Sumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito, 1980.
- Untung, Budi. *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT)*. Yogyakarta: Andi Offset, 2015.

Jurnal

- La Ode, A. L. F. I. A. N. "Degradasi Akta Hibah Wasiat Dari Akta Autentik Menjadi Surat Di Bawah Tangan Berdasarkan Putusan Pengadilan Dan Dampak Penerapan Dalam Pembagian Harta Warisan." *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 1 (2022): 42-54.
- Mulyana, Dedy, and Rika Kurniasari Abdughani. "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum." *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora* 1, no. 1 (2021): 106-118.
- Doly, Denico. "Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang berhubungan dengan Tanah." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2016): 269-286.
- Mulyana, Dedy, and Rika Kurniasari Abdughani. "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum." *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora* 1, no. 1 (2021): 106-118.
- Doly, Denico. "Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang berhubungan dengan Tanah." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2016): 269-286.
- Djuniarti, Evi. "Hukum Harta Bersama Ditinjau dari Perspektif Undang-Undang Perkawinan dan KUH Perdata (The Law of Joint Property Reviewed from The Perspective of Marriage Law and Civil Code)." *Jurnal Penelitian Hukum p-ISSN* 1410 (2017): 5632.
- Ardiansyah, Erlan, Mohammad Saleh, and Rahmia Rachman. "Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya." *Recital Review* 4, no. 2 (2022): 432-451.
- Mayra, Hoyrisina, and Dian Puji Simatupang. "Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan: Bagaimana Tanggungjawab Notaris?." *Jurnal Kertha Semaya* 10: 163-77.
- Damara, I. Putu Eka, and AA Gede Oka Parwata. "Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Hukum." *Kertha Semaya*.
- Wardhani, Lidya Christina. "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan." PhD diss., UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA, 2017.
- Sibuea, Mia Augina Romauli. "Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Dalam Komparasi: Bahasa Indonesia." *Jurnal Suara Hukum* 4, no. 1 (2022): 137-159.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Tesis

Santoso, Didi. "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisis Putusan Mhkamah Agung Nomor 1440. K/PDT/1996)." PhD diss., program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009.