

# AUTENTIKASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG ANTIDATIR

**Riky Rustam**

Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia  
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta, 0274-377043  
rikyrustam@gmail.com

## ***Abstract***

---

*This research aims to analyze the problem of the authentication of the antidatir sale and purchase land binding agreement where the deed is in violation of Law on the Notary Position. In analyzing the authentication of the antidatir sale and purchase land binding agreement, this normative research uses statute and conceptual approach by gathering data through librarian research. The results of this research concludes that the antidatir deed has violated the formal requirements of an authentic deed, starting from the failure to fulfill the obligations of a notary based on article 15 and 16 of the Amendment of Notary Position Law, not fulfilling the principles of good faith in making deeds and not fulfilling the nature of formal proof of authentic deed. Therefore, the antidatir PPJB is null and void.*

**Key words:** authentication, PPJB, Antidatir Deed.

## **Abstrak**

---

Penelitian ini bertujuan untuk mengemukakan permasalahan mengenai autentikasi perjanjian pengikatan jual beli tanah yang antidatir dimana akta ini dibuat dengan melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam meneliti autentikasi perjanjian pengikatan jual beli tanah yang antidatir, penelitian normatif ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, serta mengumpulkan data secara studi pustaka (*library research*) yang dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa akta antidatir yang dibuat telah melanggar syarat formal suatu akta autentik, mulai dari tidak terpenuhinya kewajiban Notaris berdasarkan Pasal 15 dan Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, tidak memenuhi tata cara pembuatan akta autentik, tidak memenuhi asas iktikad baik dalam pembuatan akta, dan tidak memenuhi sifat pembuktian formal akta autentik. Oleh karena itu, PPJB Antidatir menjadi batal demi hukum.

**Kata-Kata Kunci:** Autentikasi, PPJB, Akta Antidatir.

## Pendahuluan

Sebagai negara hukum,<sup>1</sup> Indonesia berkewajiban untuk menjamin adanya kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyatnya. Salah satu bentuk kepastian hukum itu adalah dengan ditunjuknya Notaris<sup>2</sup> sebagai pejabat umum yang kewenangan utamanya adalah membuat akta-akta autentik dengan kekuatan pembuktian sempurna, sehingga akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>3</sup> Sebagai contoh adalah dalam hal para pihak ingin membuat perjanjian jual beli hak atas tanah, untuk memberikan kepastian hukum pada umumnya kesepakatan para pihak diformulasikan dalam 2 (dua) bentuk akta autentik, yaitu Perjanjian Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB/PPJB) yang dibuat oleh notaris, dan dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bentuk penyerahan hak atas tanah tersebut yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>4</sup>

Akta autentik bukanlah akta yang dapat dibuat dengan sepenuhnya berdasarkan kepada keinginan para pihak dan asas kebebasan berkontrak saja, melainkan juga harus memperhatikan bentuk dan tata cara

yang telah ditetapkan oleh undang-undang.<sup>5</sup> Salah satu undang-undang yang menjadi dasar pembuatan akta autentik adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan) sebagai pedoman bagi notaris dalam melaksanakan kewajiban dan kewenangannya.

Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan menentukan bahwa:

- (1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan 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-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 di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

1 Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Lihat Sirajuddin, *Dasar-dasar Hukum Tata Negara Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2015), hlm. 23-44 dan Ni'matul Huda, *Hukum Tata Negara*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 73-81

2 Heriyanti, "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris yang Terindikasi Tindak Pidana Pembuatan Akta Otentik", *Yustisia Jurnal Hukum* Vol. 5, No. 2, (Mei - Agustus 2016): 327.

3 Irfan Iryadi, "Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara", *Jurnal Konstitusi* Vol. 15, No. 4, (Desember 2018): 798-801.

4 Sri Purwanti, "Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT", *Jurnal Repertorium*, Vol. III, No. 2, (Juli-Desember 2016): 130-131.

5 Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 45.

- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar 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 pembuatanakta;
  - 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.”

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan tersebut, terlihat bahwa akta autentik mempunyai beberapa batasan yaitu:<sup>6</sup>

1. Undang-undang telah mengatur pejabat lain untuk membuat akta tanpa ada perkecualian.
2. Bahwa notaris harus membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau yang sesuai dengan kehendak para pihak.

3. Berkaitan dengan subyek hukum (baik orang atau badan hukum), untuk kepentingan siapa akta dibuat atau dikehendaki.
4. Berkaitan dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan, notaris berwenang terhadap tempat di mana akta dibuat.
5. Berkaitan dengan waktu pembuatan akta, notaris harus menjamin kepastian hari, tanggal dan jam yang tercantum dalam akta.

Melanjutkan ketentuan di atas, Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan kemudian mengatur mengenai format suatu akta autentik yang terdiri dari awal akta atau kepala akta, badan akta, akhir atau penutup akta.<sup>7</sup> Bentuk akta ini yang kemudian menjadi salah satu syarat formil agar akta tersebut dapat dikatakan sebagai akta autentik.<sup>8</sup> Terkait dengan kewenangan Notaris untuk menjamin kepastian hari, tanggal dan jam yang tercantum dalam suatu akta, pada bagian awal atau kepala akta inilah Notaris akan menjamin dan memberikan kepastian mengenai tanggal yang dicantumkan dalam akta adalah benar-benar tanggal para pihak menandatangani akta tersebut.<sup>9</sup>

Pencantuman tanggal dan jam suatu akta sangat berkaitan dengan kewajiban Notaris

6 Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: PT.Refika Aditama, 2008), hlm. 56.

7 Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan akta Notaris*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 13

8 Tri Yanty Sukanty Arkhang, “Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana”, *Keadilan Progresif* Vol. 2, No.2, (September 2011): 199.

9 Agus Toni Purnayasa, “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik”, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol. 3, No. 3 (Desember 2018): 404-405.

untuk mengisi buku daftar akta tanpa sela-sela kosong setiap harinya. Sebagaimana Pasal 58 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris setiap hari mencatat semua akta yang dibuatnya tanpa sela-sela kosong dan setiap bulan ditutup dengan garis merah. Dalam satu hari, berapa akta yang dibuat oleh Notaris harus selalu dicatat dalam buku daftar akta.<sup>10</sup> Ketentuan ini kemudian menjadi kewajiban tersendiri bagi Notaris mengingat jika Notaris tidak melaksanakannya maka dapat dikenai sanksi berdasarkan Pasal 65A Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang dapat berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat bahkan pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam praktiknya, beberapa oknum notaris justru membuat sela-sela kosong dalam daftar akta agar kemudian sela-sela yang kosong itu dapat diisi dengan nomor akta yang dapat digunakan untuk membuat PPJB pada waktu yang lain, sehingga PPJB yang dibuat oleh notaris akan berlaku mundur sesuai dengan penanggalan dan penomoran akta tersebut. Akta yang dibuat dengan menggunakan penomoran di sela-sela kosong dalam daftar akta inilah yang disebut dengan akta antidatir.<sup>11</sup>

Pencatatan akta dalam sela-sela kosong diantara akta Notaris yang telah dicatat

dalam buku daftar akta ini adalah bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris berkaitan dengan wewenang yang dimilikinya berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, yaitu wewenang untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta sebagaimana yang telah dijabarkan dalam awal pembahasan ini. Meskipun demikian, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan hanya memberikan sanksi kepada diri Notaris atas pelanggaran yang telah dilakukannya, tidak ada satupun pasal yang menentukan akibat hukum atas akta yang dibuat oleh Notaris yang melakukan pelanggaran itu, apakah akta yang telah dibuat akan menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Di sisi lain, akta yang dibuat tersebut tetap memenuhi format akta sebagaimana yang ditentukan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, sehingga hal ini menimbulkan masalah mengenai bagaimana autentikasi akta yang dibuat dengan menggunakan penomoran dalam sela-sela kosong diantara akta notaris yang telah dicatat dalam buku daftar akta tersebut.

Berdasarkan uraian di atas terlihat bahwa ada kekosongan hukum dimana tidak ada aturan yang jelas mengenai keautentikan PPJB yang dibuat secara antidatir. Hal ini dikarenakan PPJB yang dibuat Notaris

10 Umar Ma'ruf dan Dony Wijaya, "Tinjauan Hukum Kedudukan dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)", *Jurnal Pembaharuan Hukum* Vol. II, No.3, (September - Desember 2015): 302.

11 Rumi Suwardiyati, *Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Antidatir*, *Jurnal Hukum Legal Spirit* Vol. 1, No.2, (2017): 53-67.

tersebut adalah akta yang dibuat dengan melanggar kewenangan yang dimiliki Notaris untuk menjamin kepastian tanggal akta namun tetap memenuhi ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan. Oleh karena itu, perlu dikaji mengenai keotentikasian akta tersebut dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang tersebut di atas, permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimanakah autentikasi perjanjian pengikatan jual beli tanah yang antitadir?

### **Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan mengenai autentikasi perjanjian pengikatan jual beli tanah yang antitadir.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan yang mengumpulkan data secara studi kepustakaan (*library research*), karena itu data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Semua bahan hukum yang telah dikumpulkan tersebut akan dianalisis secara kualitatif dengan menekankan pada penalaran, yang akan membandingkan

antara konsep dan pengaturan tentang hukum perjanjian, akta autentik, dan hukum kenotariatan yang berlaku di Indonesia sehingga akan ditemukan *order of logic* dari permasalahan tersebut sebagai kesimpulan dalam penelitian ini.

## **Pembahasan**

### **Autentikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Antitadir**

Perjanjian pengikatan jual beli tanah (selanjutnya disebut PPJB) adalah salah satu akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris.<sup>12</sup> Subekti menyebutkan bahwa akta autentik adalah suatu bukti yang “mengikat”, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan.<sup>13</sup> Pasal 1868 KUHPerduta juga memberikan pengertian bahwa akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat di mana akta itu dibuat.

Dalam hukum perjanjian di Indonesia, keabsahan suatu perjanjian (termasuk keabsahan suatu akta autentik yang dalam hal ini adalah PPJB) terlebih dahulu harus diukur dengan terpenuhinya syarat sah perjanjian yang diatur Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal 1320 KHUPerd menentukan bahwa suatu

12 Pandam Nurwulan, “Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* Vol. 22, No. 4, (Oktober 2015): 686.

13 A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1983), hlm. 73.

perjanjian akan sah dan mengikat kedua belah pihak jika memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, yang meliputi: <sup>14</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdota ini dapat dikelompokkan menjadi dua kelompok. Pertama, syarat yang menyangkut subjeknya atau yang dikenal dengan syarat subjektif yaitu: syarat nomor (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan syarat nomor (2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Kedua, syarat yang menyangkut objeknya atau yang disebut dengan syarat objektif yaitu syarat nomor (3) Suatu hal tertentu dan syarat nomor (4) Suatu sebab yang halal.<sup>15</sup>

Pengelompokan syarat-syarat ini dilakukan karena kedua kelompok syarat tersebut memiliki akibat hukum yang berbeda, dilanggarnya syarat subjektif perjanjian akan berakibat dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Artinya bahwa perjanjian tersebut akan tetap mengikat kedua belah pihak selama kedua belah pihak menyetujui perjanjian itu dan tidak membatalkannya, sedangkan

dilanggarnya syarat objektif perjanjian akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>16</sup>

Berikut adalah uraian lengkap terpenuhinya syarat sah perjanjian dalam PPJB Antidatir:

#### 1. Terpenuhinya Syarat Sah Subjektif.

Perjanjian yang telah memenuhi syarat sah subjektif adalah perjanjian yang dibuat dengan kesepakatan para pihak dan para pihak yang membuat perjanjian adalah orang-orang yang cakap melakukan perbuatan hukum. Kesepakatan dalam hal ini mengandung pengertian bahwa dalam pembuatan suatu perjanjian, harus ada kata sepakat dengan adanya persesuaian kemauan atau kehendak yang terjadi antara kedua belah pihak atau saling menyetujui kehendak masing-masing sehingga telah terciptanya suatu kesepakatan.<sup>17</sup>

Terpenuhinya syarat sah yang pertama yaitu kesepakatan dalam PPJB terlihat dari kewenangan notaris untuk memastikan bahwa para pihak datang sendiri menghadap notaris dan menyatakan secara sukarela keinginan mereka untuk diformulasikan dalam suatu akta. Setelah keinginan para pihak diformulasikan dalam akta, notaris juga berkewajiban untuk membacakan akta yang telah dibuat untuk kemudian diparaf dan ditandatangani para pihak sebagai perwujudan persetujuan dan kesepakatan para

14 R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Pratama, 2008), hlm. 339.

15 Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurna Akta* Vol. 4, No. 4, (Desember 2017), hlm. 626.

16 J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, cetakan pertama, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 127.

17 Rinduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2010), hlm. 215.

pihak. Sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang menentukan bahwa:

”Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”.

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian mengandung pengertian bahwa pada saat pembuatan perjanjian, secara hukum para pihak harus sudah dewasa atau cakap untuk bertindak, merupakan orang-orang yang sehat akal pikirannya dan jika salah satu pihak belum dewasa, maka perjanjian dapat diwakilkan oleh walinya. Pada dasarnya semua orang merupakan pihak yang cakap untuk membuat suatu perjanjian (Pasal 1329 KUHPerdara), namun undang-undang memberikan pengecualian terhadap orang-orang yang tergolong belum dewasa, yang di tempatkan di bawah pengampuan<sup>18</sup> dan orang-orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan suatu perjanjian (Pasal 1330 KUHPerdara).

Dalam suatu PPJB, kecakapan para pihak ditentukan oleh Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang menentukan bahwa ”Penghadap harus memenuhi syarat paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah

dan cakap melakukan perbuatan hukum”. Terpenuhinya kedua syarat ini ditentukan oleh ayat selanjutnya yaitu Pasal 39 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang menentukan bahwa:

”Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya serta pengenalan tersebut harus dengan tegas dinyatakan dalam akta”.

Dalam praktiknya, ketentuan ini juga diperkuat oleh notaris dengan memeriksa kartu tanda penduduk (KTP) penghadap untuk memastikan kecakapan para penghadap tersebut. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka jelas bahwa dalam suatu PPJB syarat sah subjektif akta dapat terpenuhi.

## 2. Terpenuhinya Syarat Sah Objektif.

Terpenuhinya syarat sah objektif berarti telah terpenuhinya syarat sah perjanjian yang ketiga dan keempat. Syarat sah perjanjian yang ketiga yaitu suatu hal tertentu. Syarat ini adalah berupa prestasi atau tindakan yang disepakati oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam pembuatan suatu perjanjian, para pihak harus menyebutkan secara rinci apa yang menjadi objek perjanjian, ketidakjelasan dan ketidaktegasan objek dapat menimbulkan ketidakpastian dan kekeliruan mengenai objek tersebut.<sup>19</sup> Dalam PPJB, Notaris

18 *Ibid.* hlm.218.

19 Pasal 1332, Pasal 1333, dan Pasal 1334 KUHPerd.

memiliki kewajiban untuk memformulasikan isi perjanjian sesuai dengan keinginan para pihak, sebagaimana ketentuan Pasal 38 ayat (3) huruf c yang menentukan bahwa: "Badan akta memuat isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan".

Suatu hal tertentu dalam PPJB adalah prestasi yang disepakati para pihak dalam proses jual beli tanah, prestasi dalam hal ini bukanlah prestasi berupa penyerahan hak milik atas tanah melainkan hanya sebatas kesepakatan awal bahwa para pihak bersepakat akan melakukan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dimana peralihan hak atas tanah itu sendiri baru terjadi ketika dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai bagian dari proses peralihan hak atas tanah, prestasi yang disepakati dalam PPJB tersebut bukanlah suatu hal yang tidak jelas, sehingga syarat sah perjanjian ketiga ini telah terpenuhi.

Syarat sah perjanjian yang keempat yaitu suatu sebab yang halal. Syarat ini menentukan bahwa dalam pembuatan perjanjian adanya alasan atau sebab kenapa perjanjian itu dibuat harus dicantumkan untuk menghindari perjanjian yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>20</sup> Maksud dari sebab yang halal adalah bukan kepada batin dari tujuan mengadakan perjanjian namun dititik beratkan pada isi

perjanjian yang tertuang dalam kesepakatan, sebab yang dimaksud adalah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.<sup>21</sup> Dalam PPJB, pada dasarnya substansi perjanjian (hak dan kewajiban) yang dibuat oleh para pihak adalah mengenai kesepakatan para pihak untuk melakukan jual beli hak atas tanah, sehingga tidak ada sebab yang dilarang dalam pembuatan PPJB tersebut mengingat jual beli hak atas tanah bukanlah hal yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Dengan demikian, pada dasarnya syarat yang keempat ini juga terpenuhi.

Keempat syarat sah perjanjian di atas merupakan syarat pokok dalam setiap perjanjian, artinya di dalam setiap perjanjian harus terpenuhi keempat syarat tersebut jika ingin perjanjian sah secara hukum.<sup>22</sup> Tidak terpenuhinya salah satu syarat, maka akan berakibat perjanjian itu dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum. Berdasarkan uraian tersebut terlihat bahwa PPJB Antidatir ternyata tetap memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara.

Akta autentik pada dasarnya tidak hanya bergantung kepada syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdara, akan tetapi harus tunduk juga kepada syarat-syarat formil yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Berikut beberapa syarat formil yang harus dipenuhi oleh akta

20 Pasal 1336 dan Pasal 1337 KUHPerd.

21 Neng Yani Nuryani, *Hukum Perdata*, (Bandung:Pustaka Setya, 2015), hlm.223.

22 *Ibid.*, hlm. 215.



otentik berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata jo. Pasal 1 angka (7) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan:

1. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum (Notaris) menurut tata cara yang ditentukan Undang-Undang.

Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan menentukan bahwa akta autentik harus dibuat di hadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri saksi-saksi, disertai pembacaan oleh Notaris dan sesudahnya langsung di tandatangani oleh para pihak, saksi dan juga Notaris,<sup>23</sup> serta tindakan-tindakan yang diharuskan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris harus disebutkan dalam akta. Akta autentik harus dibuat di hadapan atau oleh pejabat umum. Kata “di hadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan makna akta yang dibuat “oleh” pejabat umum menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya.<sup>24</sup>

Sementara itu, pejabat umum (Notaris) dalam hal ini harus memiliki wewenang di tempat akta tersebut dibuat sebagaimana ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang telah dibahas sebelumnya. Wewenang Notaris sebagai seorang pejabat umum tersebut diikuti juga dengan beberapa kewajiban yang harus dipenuhi. Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan menentukan bahwa:

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
  - a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
  - b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
  - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
  - d. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
  - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
  - f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
  - g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
  - h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
  - i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;

23 A. Kohar, Op., Cit., hlm. 25.

24 Tan Thong Kie, *Studi Notariat & serba serbi Praktik Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 442.

- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
  - k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
  - l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara republik indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
  - m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris; dan
  - n. Menerima magang calon notaris.
- (2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.
  - (3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
    - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
    - b. Akta penawaran pembayaran tunai;
    - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
    - d. Akta kuasa;
    - e. Akta keterangan kepemilikan; dan
    - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (4) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA".
  - (5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
  - (6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
  - (7) Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
  - (8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
  - (9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
  - (10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.
  - (11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

(12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

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

Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan di atas juga menunjukkan beberapa kode etik yang harus ditaati oleh Notaris, yaitu:

- a. Ayat (1) huruf a yang menentukan bahwa notaris wajib “Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”, dan
- b. Ayat (1) huruf g yang menentukan bahwa Notaris wajib “Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku”.

Semua pelanggaran tersebut diberi sanksi oleh ayat (11) yang menentukan bahwa: “Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Pemberhentian sementara;
3. Pemberhentian dengan hormat; atau
4. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan tersebut juga diperkuat oleh ketentuan Pasal 58 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menentukan bahwa:

“Notaris membuat daftar akta, daftar surat di bawah tangan yang disahkan, daftar surat di bawah tangan yang dibukukan, dan daftar surat lain yang diwajibkan oleh Undang-Undang ini”, dan juga Pasal 59 ayat (1) yang menentukan bahwa: “Notaris membuat daftar klapper untuk daftar akta dan daftar surat di bawah tangan yang disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1), disusun menurut abjad dan dikerjakan setiap bulan”.

Dilanggarnya ketentuan Pasal 58 dan Pasal 59 Undang-Undang Jabatan Notaris ini memiliki sanksi sebagaimana ditentukan oleh Pasal 65A Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, yang menentukan bahwa:

“Notaris yang melanggar ketentuan Pasal 58 dan Pasal 59 dapat dikenai sanksi berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Pemberhentian sementara;
3. Pemberhentian dengan hormat; atau
4. Pemberhentian dengan tidak hormat. “

Keseluruhan ketentuan di atas, merupakan satu kesatuan ketentuan yang harus dipenuhi oleh Notaris untuk memenuhi frase “..... oleh/atau di hadapan pejabat umum yang

berwenang....” yang ditentukan oleh Pasal 1868 KUHPerdara dan frase “.....menurut tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini...” berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (7) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan agar suatu akta dapat menjadi akta autentik. Dengan demikian, jika dikaitkan dengan PPJB Antidatir, tidak dipenuhi ketentuan-ketentuan di atas dapat berakibat Notaris yang membuat akta tersebut kehilangan wewenang karena tidak memenuhi kewajibannya yang ditentukan oleh Undang-Undang dan/atau dapat juga berakibat akta yang dibuat itu kehilangan sifat autentiknya karena Notaris tidak memenuhi tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Suatu akta yang dibuat dengan tidak memenuhi tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, akan berakibat akta tersebut menjadi akta yang tidak memenuhi syarat formal suatu perjanjian. Syarat formal perjanjian adalah syarat khusus yang diatur oleh undang-undang dan harus dipenuhi semua formalitasnya, dimana jika syarat tersebut tidak dipenuhi akan berakibat perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.<sup>25</sup>

Dalam pembuatan suatu akta autentik, formalitas akta yang harus dilakukan Notaris tidak hanya berhenti sampai akta yang dibuatnya tersebut ditandatangani dan salinannya diberikan kepada para penghadap/pihak. Melainkan notaris juga harus

bertanggungjawab atas akta tersebut seumur hidupnya. Selama profesi Notaris Indonesia masih ada dan tidak dibubarkan, maka selama itu pulalah umur yuridis akta notaris tersebut ada.<sup>26</sup> Dalam rangka menjamin keautentikan akta notaris, buku daftar akta merupakan kendali bagi notaris atas akta yang dibuatnya itu. Pasal 61 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan menentukan bahwa notaris berkewajiban untuk menyampaikan secara tertulis salinan yang telah disahkannya dari daftar akta dan daftar akta lain yang dibuat pada bulan sebelumnya kepada Majelis Pengawas Daerah maksimal tanggal 15 pada bulan sebelumnya. Pengawasan tersebut bertujuan untuk mencegah terjadinya akta *Antidatir*, namun dalam praktiknya hal tersebut hampir tidak dimengerti oleh kalangan notaris maupun masyarakat pada umumnya dan bahkan terkadang terabaikan oleh notaris.

Di sisi lain, pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan PPJB antidatir juga sangat terkait dengan iktikad baik para pihak. Iktikad baik para pihak dalam suatu perjanjian dapat diukur dengan dua teori dasar yaitu iktikad baik pra kontrak (*precontractual good faith*) dan iktikad baik pelaksanaan kontrak (*good faith on contract performance*). Iktikad baik pra kontrak adalah iktikad baik subjektif, dimana iktikad baik dalam hal ini bermakna kejujuran (*honesty*) para pihak dalam melakukan negosiasi.<sup>27</sup> Kejujuran ini terwujud dengan adanya kewajiban para pihak

25 Subekti, Hukum Perjanjian, Ctk. Kesembilan, (Jakarta:PT. Intermasa, 1984), hlm. 25.

26 Rumi Suwardiyati, *Loc., Cit.*

27 Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama), (Yogyakarta:FH UII Press, 2013), hlm. 91-92.

untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material yang disepakati dalam perjanjian. Seperti misalnya bagi pembeli wajib untuk meneliti kelengkapan dokumen, legalitas dan asal kepemilikan, sedangkan bagi penjual wajib untuk menjelaskan semua informasi penting yang diketahuinya mengenai objek perjanjian yang disepakati kepada pembeli.<sup>28</sup>

Sementara itu, iktikad baik pelaksanaan kontrak adalah iktikad baik objektif yang mengacu pada isi perjanjian. Isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus rasional dan patut. Kepatutan dalam suatu perjanjian adalah kepatutan yang hidup dalam masyarakat, kepatutan ini bukan hanya berdasarkan anggapan para pihak melainkan menurut anggapan umum (standar objektif) yang hidup dalam masyarakat bahwa hal tersebut sudah sepatutnya dilakukan seperti itu (kebiasaan sosial).<sup>29</sup>

Tidak dapat dipungkiri, salah satu penyebab lahirnya akta antidatir adalah keinginan para pihak sendiri untuk membuat akta dengan penanggalan yang berlaku mundur, sehingga oknum notaris yang membuat akta seperti itu dilakukan atas dasar permintaan salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak. Salah satu contoh alasan yang melatarbelakangi keinginan para pihak itu adalah untuk

mengelabui bahwa tanah tersebut telah dibeli jauh-jauh hari sebelum yang bersangkutan menjadi pejabat negara, padahal tanah tersebut dibeli dengan menggunakan uang korupsi. Dengan demikian, tanah tersebut tidak akan terdeteksi sebagai hasil perbuatan korupsi. Dalam kasus lain, PPJB Antidatir juga dapat dibuat dalam rangka untuk menghindari pembayaran pajak penghasilan yang bersifat final atas suatu PPJB,<sup>30</sup> penghindaran pajak ini dilakukan dengan membuat PPJB sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 berlaku, sehingga PPJB yang dibuat tidak terkena kewajiban membayar pajak.<sup>31</sup>

Keinginan para pihak untuk membuat akta antidatir ini menunjukkan adanya tujuan buruk para pihak. Berkaitan dengan hal tersebut, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara memberikan pemahaman bahwa iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak harus bersifat dinamis. Artinya dalam melaksanakan suatu kontrak, kejujuran para pihak harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia, sehingga orang tersebut selalu mengingat bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat merugikan orang lain atau mempergunakan kata-kata secara membabi buta pada saat kedua belah pihak membuat suatu perjanjian. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal-hal ini dan tidak

28 *Ibid.* hlm. 150-151.

29 *Ibid.* hlm. 141.

30 Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

31 Baca dalam Yuli Kristina, Analisis Yuridis terhadap Akta Notaris yang Dicatat dalam Sela-Sela Kosong di Antara Akta Notaris yang Telah Dicatat dalam Buku Daftar Akta Notaris, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Brawijaya, 2015, hlm. 9.

boleh menggunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri mereka sendiri. Oleh karena itu, fungsi iktikad baik berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata mempunyai sifat dinamis yang melingkupi semua proses kontrak tersebut,<sup>32</sup> sejak sebelum kontrak itu dibuat, pada proses pembuatannya bahkan hingga kontrak itu dilaksanakan. Dengan demikian, dalam hal ini pada dasarnya Notaris maupun para pihak telah melanggar asas iktikad baik yang seharusnya selalu mereka terapkan dalam membuat suatu akta.

2. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang

Undang-Undang Jabatan Notaris sudah menentukan format khusus untuk menjadi akta autentik. Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan menentukan bahwa:

(1) Setiap Akta terdiri atas:

- a. awal Akta atau kepala Akta;
- b. badan Akta; dan
- c. akhir atau penutup Akta.

(2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:

- a. judul Akta;
- b. nomor Akta;
- c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

(3) Badan Akta memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

(4) Akhir atau penutup Akta memuat:

- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

(5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan ini kemudian dilengkapi dengan sanksi sebagaimana yang diatur Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang menentukan bahwa:

32 Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008), hlm. 121.

“Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”. Lebih lengkap lagi, Pasal 50 ayat (5) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan juga menentukan bahwa:

“Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), serta dalam Pasal 38 ayat (4) huruf d tidak dipenuhi, Akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.”

Jika ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan di atas dikaitkan dengan akta antidatir, pada dasarnya dalam akta antidatir, nomor, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun akta ditulis secara lengkap oleh notaris, hanya saja pemberian nomor, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun akta itu tidak sesuai dengan waktu para pihak membuat perjanjian. Seperti misalnya para pihak menandatangani perjanjian pada tanggal 12 Oktober 2019, namun dalam akta tertulis bahwa akta tersebut dibuat tertanggal 15 Juli 2019. Terlihat bahwa yang menjadi masalah adalah adanya ketentuan ayat (2) yang mewajibkan adanya nomor, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun akta.

Kekurangan dari ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan di atas adalah pasal tersebut tidak dengan

spesifik mengatur apakah nomor, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun akta tersebut adalah nomor, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun pada saat akta dibuat atau nomor, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun itu hanya menjadi unsur dari akta, sehingga asalkan nomor, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun tersebut ada maka akta tersebut tetap sah meskipun pembuatannya tidak pada saat yang tercantum dalam nomor, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun yang tertulis tersebut.

Secara normatif, Notaris memang wajib untuk menjamin kepastian nomor, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun para pihak menghadap sebagaimana yang dicantumkan atau disebutkan pada bagian awal akta Notaris. Hal ini sebagai bukti bahwa para pihak telah menghadap dan menandatangani akta pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang disebutkan dalam akta itu serta semua prosedur pembuatan telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika pihak di hadapan Notaris pada saat yang diyakininya benar, tapi ternyata dalam salinan dan minuta akta tidak sesuai dengan kenyataan yang diyakininya itu, maka pihak yang bersangkutan dapat melakukan tindakan pengingkaran terhadap kepastian jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun yang tercantum dalam akta.

Pengingkaran atas hal-hal tersebut dilakukan dengan cara menggugat notaris secara perdata ke pengadilan negeri. Jika gugatan pengingkaran tidak terbukti, maka akta notaris tersebut tetap berlaku

dan mengikat para pihak sepanjang tidak dibatalkan oleh para pihak atau berdasarkan keputusan pengadilan. Begitu pula apabila gugatan terbukti, akta notaris akan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum. Dalam hal demikian nilai pembuktiannya tergantung pada para pihak dan hakim yang akan menilainya.

Terkait dengan hal itu, akta notaris harus dilihat dalam dua aspek yaitu aspek materiil dan aspek formil. Aspek materiil adalah segala hal yang tertuang dalam akta notaris harus dinilai benar sebagai pernyataan atau keterangan Notaris dalam akta *relaas*, dan harus dinilai sebagai pernyataan atau keterangan para pihak dalam akta *partij*, dan harus mempunyai batasan tertentu. Menentukan batasan seperti itu tergantung dari apa yang dilihat, didengar oleh Notaris atau yang dinyatakan, diterangkan oleh para pihak di hadapan Notaris.

Secara materiil, isi akta merupakan keinginan para pihak, tetapi dalam keadaan atau dengan alasan tertentu akta tersebut dapat menjadi batal demi hukum jika materi akta tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara materiil akta Notaris tidak mempunyai kekuatan eksekusi dan batal demi hukum dengan putusan pengadilan, jika dalam akta Notaris memuat hal sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a. Memuat lebih dari 1 (satu) perbuatan hukum atau tindakan hukum;

- b. Materi akta bertentangan dengan hukum yang mengatur perbuatan atau tindakan hukum tersebut.

Di sisi lain, salah satu aspek formil yang harus ada dalam akta notaris adalah adanya kepastian tanggal, hari dan waktu. Hal ini telah diatur Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang menyatakan bahwa notaris harus menjamin kepastian tanggal pembuatan akta. Jaminan kepastian waktu pembuatan akta inilah yang merupakan unsur akta autentik karena hal ini memiliki keterkaitan yang erat dengan tujuan dibuatnya akta sebagai alat bukti yang sempurna.

Suatu akta dapat disebut sebagai akta autentik yang dapat memberikan kekuatan pembuktian sempurna atau justru menjadi akta yang cacat hukum harus ditentukan dengan suatu pembuktian. Pembuktian tersebut dapat dilakukan dalam beberapa aspek yaitu:<sup>34</sup>

- a. Pembuktian lahiriah

Pembuktian ini mengajarkan bahwa nilai pembuktian suatu akta notaris harus dilihat apa adanya tanpa perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada pihak yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta autentik. Pembuktian pengingkaran atau penyangkalan secara lahiriah akta notaris tersebut harus didasarkan pada syarat-syarat akta notaris sebagai akta autentik dan

33 Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Temantik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 139.

34 Rumi Suwardiyati, *Loc., Cit.*



harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan.

b. Pembuktian formal

Dalam hal ini akta notaris harus memberikan kepastian tentang suatu kejadian dan fakta dalam akta yang benar-benar dialami, disaksikan dan dilihat sendiri oleh notaris atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap. Secara formal, akta tersebut bertujuan untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para penghadap/pihak, saksi dan notaris. Apabila aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak maka para pihak tersebut harus membuktikan formalitas dari akta notaris tersebut. Jika tidak terbukti, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun yang memiliki keterkaitan dengan akta tersebut.

c. Pembuktian material

Hal ini menentukan bahwa segala sesuatu yang ada dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan dalam akta pejabat maupun akta pihak harus dinilai benar, yang kemudian dimuat dalam akta sehingga berlaku sebagai yang benar. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab pihak sendiri. Berdasarkan hal tersebut, isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai

yang sebenarnya sehingga menjadi bukti yang sah untuk para pihak serta para penerima hak dari akta yang dibuat tersebut. Jika ada pihak yang mengingkari aspek materiil dari akta notaris maka pihak itu harus membuktikan bahwa yang diterangkan atau dinyatakan dalam akta bukanlah hal yang sebenarnya.

Ketiga aspek pembuktian di atas merupakan kesempurnaan dari akta notaris sebagai akta autentik. Apabila salah satu dari ketiga aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan atau batal demi hukum berdasarkan penetapan pengadilan. Dari ketiga pembuktian itu, PPJB antidatir tidak memenuhi keautentikan akta berdasarkan pembuktian formal dikarenakan akta antidatir tidak memberikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, waktu para pihak menghadap kepada notaris.

Berdasarkan penjabaran di atas, dapat disimpulkan bahwa meskipun PPJB Antidatir memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, pembuatan PPJB Antidatir melanggar syarat formal suatu akta autentik, mulai dari tidak terpenuhinya kewajiban Notaris berdasarkan Pasal 15 dan Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, tidak memenuhi tata cara pembuatan akta autentik sebagaimana ketentuan Pasal 58 dan Pasal 59 Undang-Undang Jabatan Notaris, tidak memenuhi asas iktikad baik dalam

pembuatan akta, dan tidak memenuhi sifat pembuktian formal akta autentik. Oleh karena itu, PPJB Antidatir yang dibuat menjadi batal demi hukum dengan tetap memberikan hak kepada pihak-pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada Notaris yang telah merugikan pihak tersebut. Salah satu dasar hukum yang dapat digunakan pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada Notaris adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menentukan bahwa: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

## Penutup

Berdasarkan penelitian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa PPJB Antidatir telah melanggar syarat formal suatu akta autentik, mulai dari tidak terpenuhinya kewajiban Notaris berdasarkan Pasal 15 dan Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, tidak memenuhi tata cara pembuatan akta autentik, tidak memenuhi asas iktikad baik dalam pembuatan akta, dan tidak memenuhi sifat pembuktian formal akta autentik. Oleh karena itu, PPJB Antidatir yang dibuat menjadi batal demi hukum. Pelanggaran yang dilakukan notaris dalam pembuatan akta antidatir adalah pelanggaran hukum sehingga Notaris dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi kepada pihak-pihak yang dirugikan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- \_\_\_\_\_. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT.Refika Aditama, 2008.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Temantik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Budiono, Herlien. *Dasar Teknik Pembuatan akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Yogyakarta: FH UII Press, 2013.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat & serba serbi Praktik Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Kohar, A. *Notaris Dalam Praktek Hukum*. Bandung: Penerbit Alumni, 1983.
- Nuryani, Neng Yani. *Hukum Perdata*. Bandung: Pustaka Setya, 2015.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Cetakan pertama, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Ctk. Kesembilan, Jakarta:PT. Intermasa, 1984.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta:Pradnya Pratama, 2008.

Syahrani, Rinduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni, 2010.

Yudha Hernoko, Agus. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta:LaksBang Mediatama, 2008.

## Jurnal

Arkiang, Tri Yanty Sukanty. “Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana”. *Keadilan Progresif Vol. 2, No. 2*, (September 2011).

Heriyanti. “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris yang Terindikasi Tindak Pidana Pembuatan Akta Otentik”, *Yustisia Jurnal Hukum Vol. 5, No. 2*, (Mei - Agustus 2016).

Iryadi, Irfan. “Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara”. *Jurnal Konstitusi Vol. 15, No. 4*, (Desember 2018).

Kurnia Putri, Dewi dan Amin Purnawan. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”. *Jurnal Akta Vol. 4, No. 4*, (Desember 2017).

Ma'ruf, Umar dan Dony Wijaya, “Tinjauan Hukum Kedudukan dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)”. *Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol. II, No.3*, (September - Desember 2015).

Nurwulan, Pandam. “Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT”. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Vol. 22, No. 4*, (Oktober 2015).

Purwanti, Sri. “Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT”. *Jurnal Repertorium Vol. III, No. 2*, (Juli-Desember 2016).

Suardiyati, Rumi. “Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Antidatir”. *Jurnal Hukum Legal Spirit Vol. 1, No. 2*, (2017).

Toni Purnayasa, Agus. “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik”. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan Vol. 3, No. 3*, (Desember 2018).

## Tesis

Kristina, Yuli. *Analisis Yuridis terhadap Akta Notaris yang Dicatat dalam Sela-Sela Kosong di Antara Akta Notaris yang Telah Dicatat dalam Buku Daftar Akta*

- Notaris*. Tesis. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Brawijaya. 2015.
- Peraturan Perundang-Undangan dan Dokumen:
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang *Jabatan Notaris*
- Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang *Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang *Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya*.