

IMPLIKASI ATAS OBJEK PERJANJIAN YANG KELIRU DALAM AKTA PENGAKUAN UTANG DAN KUASA MENJUAL YANG DIBUAT NOTARIS BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 279 K/PDT/2017

Hana Theresia Lamtarida, Chairunnisa Said Selenggang, Widodo Suryandono

Abstrak

Notaris memiliki kewenangan utama yakni untuk membuat suatu akta autentik. Akta yang dihasilkan Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika telah memenuhi suatu syarat autentisitas dan terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat objektif yang tidak terpenuhi oleh para pihak dalam syarat sahnya suatu perjanjian ini mengakibatkan kebatalan pada Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual serta kedudukan dari suatu Kuasa Menjual itu sendiri yang tidak tepat karena dijadikan sebagai suatu jaminan atas pelunasan utang piutang dalam kasus tersebut. Sebagai Notaris, seharusnya dapat menjalankan tugas dan jabatannya sesuai dengan sumpah jabatannya yang tertera dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Adapun rumusan masalah yang dibahas yaitu bagaimana keabsahan Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual yang dibuat Notaris dan bagaimana peran dan tanggung jawab Notaris tersebut dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 279 K/Pdt/2017. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian yaitu dengan penelitian deskriptif analitis dan menggunakan pendekatan kualitatif. Dalam penelitian ini, yang dipilih adalah penelitian kepustakaan, dimana penelitian ini tentunya dilakukan dengan studi dokumen dan melakukan wawancara dengan seorang narasumber. Hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa akta autentik tersebut menjadi batal demi hukum karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya suatu perjanjian dan dapat mengakibatkan suatu kebatalan Kuasa Menjual karena telah bertentangan dengan kepentingan umum. Begitupula dengan peran dan tanggung jawab Notaris yang seharusnya dapat memberikan pelayanan hukum yang baik untuk masyarakat agar tercapainya suatu kepastian hukum.

Kata kunci: Notaris, Keabsahan Akta, Peran dan Tanggung Jawab Notaris

1. PENDAHULUAN

Sebagai pejabat umum, Notaris berwenang untuk membuat suatu akta autentik tentu seharusnya melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan kewajiban yang sudah ditentukan Undang-Undang Jabatan Notaris yakni melaksanakannya dengan bertindak amanah, jujur, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sebagai Notaris seharusnya menjalankan kewenangannya untuk memberikan sebuah penyuluhan hukum yang berhubungan dengan pembuatan akta kepada pihak yang berkepentingan tersebut dengan memperhatikan kewajibannya dalam bersikap hati-hati dan menjaga kepentingan para pihak. Hal ini dikarenakan seringkali Notaris tidak menerapkan sikap yang diamanahkan oleh peraturan perundang-undangan tersebut dalam pembuatan akta perjanjian sehingga menimbulkan sengketa hukum di dalam masyarakat.

Berangkat pada kondisi masyarakat dalam hal memenuhi berbagai kepentingannya untuk melakukan berbagai macam perbuatan hukum, yaitu salah satu diantaranya dengan membuat perjanjian. Seseorang dengan seorang lainnya dalam berhubungan untuk melakukan perbuatan hukum dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi apa yang dituntut oleh pihak yang berhak tersebut. Hal ini dinamakan suatu perikatan. Dalam suatu perikatan, perbuatan hukum yang para pihak lakukan tentunya dijamin oleh hukum, sehingga apabila tidak dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban, maka pihak yang berhutang ini dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum oleh pihak yang berhak yakni pihak yang berpiutang tersebut.

Pengertian suatu perjanjian diatur sedemikian rupa dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”) bahwa suatu perbuatan dimana ada satu orang atau lebih yang saling mengikatkan diri terhadap satu sama lain atau lebih.¹ Menurut Subekti, perjanjian adalah perjanjian adalah suatu peristiwa dimana terdapat seseorang yang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana keduanya tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.² Dalam hal ini tentu saja menjadi timbul suatu hubungan antara keduanya yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara kedua belah pihak yang membuatnya. Kemudian para pihak membuat perjanjian yang isinya berupa keinginan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³ Pada hakikatnya, suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas oleh para pihak yang terkait didalamnya, dimana para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan juga bebas untuk menentukan bentuknya baik yang berupa tertulis maupun tidak tertulis.⁴

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dimana terdapat empat syarat yang harus terpenuhi, yaitu:

1. Adanya kesepakatan dari kedua belah pihak yang mengikatkan diri mereka masing-masing,
2. Para pihak yang membuat perikatan tersebut telah cakap dalam bertindak hukum,
3. Adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan para pihak,
4. Adanya sebab yang halal dibuatnya perjanjian tersebut.⁵

Berdasarkan syarat-syarat tersebut, jika salah satunya tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut, akan mengakibatkan perjanjian itu menjadi dibatalkan oleh pihak yang bersangkutan pada perjanjian tersebut atau perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia [Wetboek van Strafrecht]*, (selanjutnya disebut “KUHPerdata”), diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Psl. 1313.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 1.

³ *Ibid.*

⁴ Umar Mukhtar Al Hadid, “Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris”, *Indonesian Journal of Criminal Law (IJoCL)*, vol. 1, no. 1, (Juni 2019), hlm. 66.

⁵ KUHPerdata, Psl. 1320.

Terdapat pula ajaran mengenai asas-asas yang menjadi tolak ukur dalam membuat suatu perjanjian, diantaranya asas konsesualisme⁶, asas *pacta sunt servanda*⁷, asas kebebasan berkontrak⁸, dan asas itikad baik dan kepatutan.⁹ Ajaran tersebut dapat dijadikan sebagai jembatan yang menghubungkan antara norma-norma hukum dan tujuan sosial masyarakat untuk membuat suatu perjanjian. Biasanya, perjanjian dibutuhkan dalam melakukan perbuatan keperdataan misalnya transaksi jual beli, sewa menyewa, utang piutang, dan lain sebagainya, yang umumnya dengan sengaja membuat suatu bukti tulisan untuk keperluan dikemudian hari. Tulisan adalah pengemban tanda baca yang mengandung arti serta bermanfaat untuk menggambarkan suatu pikiran.¹⁰ Kemudian tulisan tersebut dituangkan kedalam suatu akta sehingga menjadi suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti.

Dalam suatu perjanjian, para pihak dapat menuangkan keinginan yang ingin mereka tuangkan dalam perjanjian tersebut sehingga menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat kedua belah pihak. Oleh karena itu, Pasal 1865 KUHPerduta, yang berbunyi “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”¹¹, seseorang yang menyatakan bahwa dirinya yang berhak atas suatu hal haruslah membuktikan apa yang ia sebutkan dengan suatu alat bukti. Salah satu bukti yang berhubungan dalam hal ini adalah bukti tulisan. Alat bukti tulisan merupakan alat bukti yang paling utama dalam perkara perdata, sehingga demikian ditempatkan pada urutan pertama. Alat bukti yang paling penting ini adalah alat bukti tulisan terutama alat bukti tulisan autentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu. Di antara Akta autentik yang sering dimajukan kepada Hakim sebagai alat bukti dalam perkara perdata salah satunya adalah Akta Notaris.¹²

Istilah akta autentik masih dikenal dengan istilah lama dalam KUHPerduta yaitu akta otentik yang diartikan sebagai “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuatnya.”¹³ Pejabat umum merupakan suatu jabatan yang

⁶ Artinya “kehendak para pihak” untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan di antara kedua belah pihak terhadap pelaksanaan perjanjian. (dalam Buku Muhammad Teguh Pangestu, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, (Makassar: CV. Social Politic Genius, 2019), hlm. 88.)

⁷ Menurut Subekti, tujuan asas ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pembeli bahwa mereka tidak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. (dalam Buku Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Makassar: Indonesia Prime, 2017), hlm. 154).

⁸ Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

⁹ Johannes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, (Jakarta: CV. Utomo, 2003), hlm. 37.

¹⁰ Menurut Asser-Anema cetakan ke-3 hlm. 87 yang diterjemahkan dalam buku Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktik Notaris*, (Jakarta: PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2011), hlm. 441.

¹¹ KUHPerduta, Psl. 1865.

¹² Retno Wulan Susanto dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, cet. 10, (Bandung: CV Mandar Madju, 2005), hlm. 1.

¹³ KUHPerduta, Psl. 1868.

disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh undang-undang yang ikut serta dalam pembuatan akta autentik. Kewenangan yang diberikan undang-undang tersebut untuk membuat akta autentik diberikan kepada salah satu pejabat umum yaitu Notaris. Notaris pasti pejabat umum, tetapi pejabat umum belum tentu dikatakan sebagai Notaris. Jabatan seorang pejabat umum juga dapat disandang oleh PPAT atau Pejabat Lelang. Dalam ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut "UUJN") menyebutkan bahwa "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya."¹⁴

Berdasarkan fungsinya, akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dikarenakan autentisitasnya yang telah dijamin kebenarannya karena dibuat oleh pejabat berwenang yang ditunjuk oleh undang-undang dalam hal ini Notaris. Namun, dalam praktiknya, Notaris membuat akta seringkali tidak membuatnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau terdapat kesalahan lain yang menyebabkan akta tersebut menjadi cacat formil. Akibat hukum terhadap akta autentik yang cacat formil berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara yaitu dapat menimbulkan hilangnya sifat autentik dari akta tersebut dan terdegradasinya kekuatan pembuktian akta yang melekat pada akta autentik tersebut menjadi akta dibawah tangan. Pembatalan terhadap suatu Akta Notaris berpengaruh terhadap kekuatan pembuktiannya akta tersebut. Hal ini dapat dilihat apakah kekuatan pembuktiannya tersebut sebagai akta dibawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum.

Notaris menjadi profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat fungsi dari Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta autentik. Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga menciptakan suatu akta autentik. Dalam menciptakan suatu akta autentik merupakan suatu kewenangan dari seorang Notaris. Tentu saja dari kewenangannya tersebut, pasti lahir suatu kewajiban Notaris yang melekat dan harus dipatuhi dalam melaksanakan jabatannya sebagai pejabat umum untuk melayani masyarakat dalam membuat suatu akta autentik. Telah menjadi hal yang sangat fundamental bagi Notaris dalam menjalankan tugasnya untuk membuat akta autentik harus sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Sebagai Notaris, sudah menjadi kewajibannya untuk menjalankan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlakunya khususnya sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Dalam menjalankan jabatannya pun Notaris harus dapat bersikap profesional dengan dilandasi kepribadian yang luhur dengan senantiasa melaksanakan tugasnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sekaligus menjunjung tinggi nilai yang ada dalam Kode Etik Profesi Notaris yang dijadikan sebagai rambu yang harus ditaati.

Notaris memang hanya dapat menjamin kebenaran dari apa yang telah diterangkan oleh para penghadap kepadanya untuk dikonstantir ke dalam sebuah akta, sedangkan kebenaran yang tidak terangkan kepada Notaris tidak dapat dijamin kebenarannya secara materiil. Namun, Notaris yang telah dipercaya oleh masyarakat bahwa mempunyai bekal

¹⁴ Indonesia, *Undang Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014 (selanjutnya disebut "UUJN"), LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Psl. 1 angka (1).

ilmu pengetahuan hukum yang luas, sehingga ia seharusnya tidak lagi bersikap pasif. Kini, Notaris tidak dapat hanya beranggapan asal semua formalitas dari suatu akta tersebut telah terpenuhi, tetapi justru Notaris harus bersikap proaktif untuk menjaga keseimbangan diantara para pihak. Hal ini kaitannya dengan Notaris dalam menuangkan segala permintaan para penghadap ke dalam suatu akta juga harus menjalankan sesuai tanggung jawab atas jabatannya, tidak serta merta Notaris hanya menuangkan semua yang menjadi keinginan dari pada pihak yang menghadapnya.

Sesuai dengan ketentuan tersebut, dalam peristiwa ini akan dibahas akibat hukum dari tidak sahnya objek perjanjian dalam suatu akta autentik dan peran serta tanggung jawab Notaris atas akta yang dibuatnya tersebut berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 279 K/PDT/2017 bahwa suatu Akta Notaris yaitu berupa Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual yang menjadi objek sengketa dalam kasus ini tidak sah dan batal demi hukum.

Awalnya kasus ini bermula karena Pewaris telah meninggalkan 9 (sembilan) ahli waris yang diperoleh dari perkawinan yang berbeda. Kemudian salah satu ahli warisnya mengetahui bahwa Pewaris yang merupakan ayahnya ini, katanya telah meninggalkan utang pajak yang harus diselesaikan untuk dibayarkan kepada negara yang ditagih melalui Kantor Pelayanan Pajak dan ia menawarkan diri untuk membayarkannya terlebih dahulu utang pajak ayahnya tersebut dan kemudian ahli waris lainnya mengganti utangnya tersebut kepada ahli waris yang membayar tersebut dengan menjaminkan serta memberikan kuasa untuk menjual atas properti yang menjadi bagian hak waris yang akan diterima oleh para ahli waris.

Dengan adanya utang dari ahli waris yang membayarkan terlebih dahulu tersebut, ia membuat Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual Nomor 15 tanggal 13 November 2006 yang dibuat oleh Notaris SS yang menjadi Turut Tergugat I dalam kasus ini. Akan tetapi, timbul permasalahan bahwa utang yang dinyatakan oleh ahli waris pertama sebelumnya itu ternyata tidak ada dan bahkan Pewaris tidak terdaftar sebagai wajib pajak pada Kantor Pelayanan Pajak di wilayah tersebut. Hal ini yang menjadi isu bahwa adanya ketidaktepatan Notaris dalam membuat akta autentik yakni Akta Pengakuan Utang tersebut. Selain itu pula, terdapat suatu penggunaan Kuasa Menjual oleh para pihak sebagai suatu jaminan atas pelunasan utang piutang para pihak.

Pada kasus ini Penggugat telah mengajukan gugatannya dari Pengadilan Negeri, namun pihak Tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi hingga kasasi ke tingkat Mahkamah Agung. Dalam hal ini, pada Putusan Hakim Mahkamah Agung mengabulkan keinginan Penggugat untuk menjadikan Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual Nomor 15 tanggal 13 November 2006 yang dibuat oleh Notaris SS tidak sah dan batal demi hukum karena tidak terpenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yaitu syarat objektif dalam suatu perjanjian. Dengan ketiadaan objek perjanjiannya tersebut, Majelis Hakim kemudian membatalkan akta tersebut sehingga menjadi batal demi hukum.

Penelitian ini menganalisis terkait implikasi terhadap Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris SS. Implikasi yang timbul baik terhadap akta tersebut, terhadap tanggung jawab Notaris yang seharusnya dilaksanakan untuk membuat suatu akta autentik, maupun terhadap pihak ketiga yang terkait dalam akta autentik tersebut.

Notaris haruslah tetap melaksanakan tugas dan jabatannya dengan berhati-hati agar tidak terjadi kesalahan dalam membuat suatu alat bukti yang sempurna tersebut. Kehati-hatian ini yang erat kaitannya dengan ketelitian, kecermatan, dan kesaksamaan. Notaris juga sudah seyogyanya menjaga kepentingan para pihak yang menghadapnya tersebut

mulai dari awal pembuatan akta, saat pembuatannya dan setelah akta autentik tersebut dibuat oleh Notaris dan ditandatangani oleh para pihak yang terkait. Hal ini agar meminimalisir adanya kekeliruan atas akta Notaris yang nantinya dapat menimbulkan sebuah permasalahan hukum seperti halnya dalam kasus tersebut.

Selain itu pula, agar tidak terjadi suatu permasalahan hukum yang timbul dari pembuatan akta autentik tersebut, Notaris telah diberikan kewenangan lainnya oleh Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang seharusnya dilakukan oleh Notaris dengan cermat dan hati-hati untuk memberikan edukasi kepada para penghadapnya terkait permasalahan hukum yang disampaikan oleh para penghadapnya agar sama-sama menjaga kepentingan para pihak yang terkait. Terlebih juga adanya penggunaan suatu Kuasa Menjual yang dibuat bersamaan dengan Akta Pengakuan Utang sebagai suatu jaminan atas pelunasan utang pajak yang dimaksudkan dalam kasus di atas. Hal tersebut yang belum menjadi bahasan di dalam putusan Hakim tersebut. Padahal dalam hal perjanjian utang piutang erat kaitannya dengan perjanjian jaminan dimana hal ini telah diatur adanya suatu lembaga hak jaminan tersendiri, sehingga sudah seharusnya diperhatikan oleh Notaris SS dalam permasalahan hukum yang timbul dan menjadi hal yang diteliti dalam penelitian ini. Dengan perbuatan Notaris tersebut memungkinkan adanya tanggung jawab Notaris atas akta yang dibuatnya terhadap para pihak yang terkait dalam akta autentik tersebut.

Berdasarkan hal tersebut timbul ketertarikan untuk dilakukan suatu penelitian dalam penelitian ini. Penelitian ini dilakukan untuk mengupas dan menganalisis terkait akibat hukum yang timbul atas tidak terpenuhinya salah satu syarat sah suatu perjanjian yang dituangkan ke dalam suatu akta autentik, dimana objek dalam akta tersebut tidak ada dan kemudian peran Notaris dalam proses pembuatan akta tersebut, serta tanggung jawabnya atas akta yang dibuat Notaris tersebut tidak memenuhi ketentuan yang berlaku dan mengakibatkan menjadi tidak sah di muka pengadilan. Adapun judul yang digunakan untuk penelitian ini adalah, **“Implikasi atas Objek Perjanjian yang Keliru Dalam Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual yang Dibuat Notaris Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 279 K/Pdt/2017”**.

2. PEMBAHASAN

2.1. Keabsahan Terhadap Suatu Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual yang Dibuat Notaris

Pada penelitian ini, Penulis menganalisis mengenai suatu akta autentik yang dibuat oleh seorang Notaris yakni berinisial SS. Akta yang dibuat oleh Notaris SS adalah berupa Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual Nomor 15 tanggal 13 November 2006. Akta Pengakuan Utang tersebut lahir karena sebelumnya terjadi suatu perjanjian utang piutang antara pihak Tergugat dan ahli waris lainnya dimana pihak Tergugat meminjamkan dan membayarkan utang pajak pribadi ayahnya sebesar Rp2.617.926.564,00 (dua miliar enam ratus tujuh belas juta sembilan ratus dua puluh enam ribu lima ratus enam puluh empat rupiah). Dari sifatnya, akta pengakuan utang lahir karena adanya perjanjian utang piutang yang sebagai perjanjian pokoknya atau yang dinamakan *accessoir*. Akta pengakuan utang ini dibuat oleh kreditur dan debitur untuk mendapat suatu kepastian hukum atas perjanjian pokoknya, karena akta ini bukan sebagai perjanjian yang baru. Perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya sehingga tentu dibuat lebih dulu daripada Akta Pengakuan

Utang.¹⁵ Akta pengakuan utang pada umumnya dimintakan oleh kreditur dan debitur kepada Notaris agar dibuatkan menjadi suatu akta autentik.

Akta Pengakuan Utang dalam kasus ini merupakan akta *partij* atau akta pihak. Akta Pengakuan Utang tersebut dituangkan para pihak ke dalam suatu akta autentik agar memiliki suatu autentisitas akta. Menurut Herlien Budiono, akta pihak adalah akta yang berisikan mengenai apa yang terjadi berdasarkan keterangan yang diberikan oleh para penghadap kepada Notaris dalam artian mereka menerangkan dan menceritakan kepada Notaris dan untuk keperluan tersebut sengaja datang kepada Notaris agar keterangan atau perbuatan tersebut dinyatakan oleh Notaris di dalam suatu akta Notaris dan para penghadap menandatangani akta itu.¹⁶ Pihak Tergugat dan para ahli waris lainnya termasuk pihak Penggugat menghadap Notaris SS untuk dibuatkan Akta Pengakuan Utang berdasarkan perjanjian utang piutang yang dibuat oleh para pihak tersebut secara lisan serta untuk menjamin tertib pembayaran utang, para ahli waris tersebut sepakat untuk menjaminkan properti yang menjadi bagian hak waris yang akan diterima untuk dijaminakan kepada pihak Tergugat dengan suatu Kuasa Menjual.

Dalam membuat suatu akta Notaris, tentunya Notaris SS wajib mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik Undang-Undang Jabatan Notaris maupun peraturan lainnya yang terkait dengan perbuatan hukum yang hendak dilakukannya. Sahnya suatu akta Notaris tidak hanya terhadap bentuk akta saja, tetapi juga dihubungkan dengan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, akta pengakuan utang dapat dibuat sesuai dengan keinginan para pihak, namun hal ini dibatasi dengan adanya syarat sah suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni harus terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian yang terdiri atas sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Berdasarkan hal yang telah diuraikan sebelumnya, hal tersebut sama dengan hal yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim dimana akta tersebut tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara terkait syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam pertimbangannya Hakim dinyatakan bahwa tidak ada utang pajak Pewaris yang ditagih melalui Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Menteng Satu, sedangkan utang pajak Pewaris tersebut merupakan dasar (objek) dibuatnya Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual Nomor 15 tanggal 13 November 2006 tersebut. Dalam pertimbangan Hakim tersebut, dapat disimpulkan oleh Penulis bahwa tidak ada satu pun bukti yang dapat menyatakan bahwa utang pajak tersebut milik Pewaris, tetapi utang pajak PT X. Utang pajak PT X tidak dapat disamakan sebagai utang pajak pribadi oleh pihak Tergugat sehingga hal ini yang menyebabkan objek perjanjian tersebut menjadi keliru dan mengakibatkan akta tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

PT X ini merupakan badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas sehingga berdasarkan ketentuan UUPT tersebut yang bertanggung jawab atas pengurusannya adalah Direksi. Dapat diartikan bahwa Direksi dari PT X yang seharusnya bertanggung jawab atas utang pajak yang dimaksudkan tersebut dan bukan ahli waris baik sebagai pemegang saham maupun bukan. Apabila pihak Tergugat sebagai pemegang saham pun, ia bertindak hanya sebatas kepemilikan saham yang terdaftar dalam PT X tersebut. Sedangkan dalam hal ini, inisiatif pihak Tergugat dalam membayarkan utang pajak

¹⁵ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 40.

¹⁶ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, cet. 3 (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 7.

Pewaris tersebut adalah atas dasar sebagai ahli waris yang sah sehingga merasa dirinya berhak atas utang tersebut. Penulis setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa PT X ini merupakan badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas sehingga berdasarkan ketentuan UUPT tersebut yang bertanggung jawab atas pengurusannya adalah Direksi. Dapat diartikan bahwa Direksi dari PT X yang seharusnya bertanggung jawab atas utang pajak yang dimaksudkan tersebut dan bukan ahli waris baik sebagai pemegang saham maupun bukan. Apabila pihak Tergugat sebagai pemegang saham pun, ia bertindak hanya sebatas kepemilikan saham yang terdaftar dalam PT X tersebut. Sedangkan dalam hal ini, inisiatif pihak Tergugat dalam membayarkan utang pajak Pewaris tersebut adalah atas dasar sebagai ahli waris yang sah sehingga merasa dirinya berhak atas utang tersebut.

Terkait dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Penulis juga sependapat dengan pertimbangan Hakim yang menjelaskan bahwa NPWP atas nama Pewaris tidak terdaftar pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Menteng Satu tetapi terdaftar pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Menteng Tiga berdasarkan bukti surat No. S-526/WJP.06/KP.1504/2011 tanggal 8 November 2011. Surat ini menyatakan bahwa NPWP atas nama Pewaris tidak memiliki tunggakan pajak yang harus dibayarkan kepada Negara. Pewaris semasa hidupnya adalah sebagai pemegang saham sekaligus pemilik dari PT X. Berdasarkan Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Menteng Satu Nomor S-398/WPJ.05/KP.0704/2011 tanggal 4 November 2011 inilah diketahui bahwa adanya tunggakan pajak PT X yang dimiliki oleh Pewaris. Menurut Penulis, isi yang menjadi objek suatu perjanjian tersebut terdapat suatu kekeliruan, yang seharusnya tidak menjadi suatu tanggungan para ahli waris tetapi justru menjadi beban pihak Tergugat, pihak Penggugat dan ahli waris lainnya. Ditambah lagi dengan pihak Tergugat telah membayarkan utang pajak PT X yang dianggap milik Pewaris secara pribadi sebagai ahli waris.

Menurut Penulis, terdapat hal yang tidak dipahami oleh pihak Tergugat terkait posisinya dalam hal pelunasan utang pajak tersebut. Jika dilihat dari putusan tersebut, berarti pihak Tergugat telah mengetahui bahwa utang pajak tersebut adalah milik PT X. Akan tetapi, terdapat kekeliruan pemahaman bahwa pada dasarnya subjek hukum terdapat dua pembagian yaitu orang pribadi atau badan. Sama halnya subjek hukum dalam hukum pajak. Jika dikaitkan pada kasus ini, subjek pajak yang dimaksud adalah badan hukum dimana sebagai perseroan, PT X mempunyai kekayaan sendiri dan dapat melakukan perbuatan hukum tetapi hanya terbatas pada bidang hukum harta kekayaan.¹⁷

Pada kasus ini, pihak Tergugat menyatakan bahwa dirinya membayar utang pajak tersebut sebagai ahli waris yang sah berdasarkan Akta Akta Keterangan Hak Waris Nomor 100 yang dibuat oleh Notaris PN dan bukan sebagai perwakilan dari PT X. Sebagai ahli waris, pada hakikatnya ia berhak atas harta peninggalan Pewaris baik dalam bentuk aktiva maupun pasiva, kecuali adanya suatu pernyataan penolakan dari ahli waris tersebut. Begitupun dengan utang pajak, itu akan beralih kepada ahli warisnya sebagai pengganti. Dalam kasus tersebut, Pewaris telah menghibahkan kepemilikan sahamnya di PT X melalui Akta Hibah Wasiat Nomor 6 kepada ketiga ahli warisnya. Dari putusan tersebut juga diuraikan bahwa dengan sebagai Direktur dari PT X yaitu Turut Tergugat 2

¹⁷ Syukri Hidayatullah, "Kewenangan Negara dan Kewajiban Subyek Hukum Perdata dalam Hubungannya dengan Hukum Pajak", *Pranata Hukum Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 11 no. 1, (Januari 2016), hlm. 5.

telah menjalankan tanggung jawabnya dengan meminta kepada perseroannya untuk melakukan pembayaran atas beban utang pajak PT X sebagaimana terlihat pada Surat Setoran Pajak melalui Bank Central Asia KCU Cabang Gajah Mada. Hal ini membuktikan bahwa adanya itikad buruk yang dilakukan oleh pihak Tergugat kepada ahli waris lainnya, karena mengaku telah membayar utang pajak ayahnya dengan uangnya sendiri dan kemudian meminta pihak Penggugat beserta ahli waris lainnya untuk membuat perjanjian utang piutang tersebut.

Dapat disimpulkan bahwa Akta Pengakuan Utang yang dibuat oleh Notaris SS berdasarkan syarat subjektif telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, sedangkan dari syarat objektifnya, salah satunya tidak terpenuhi yaitu syarat adanya suatu hal yang tertentu. Objek perjanjian yang dimaksud tidak ada sehingga menjadikan Akta Pengakuan Utang yang dibuat oleh Notaris SS tidak sah karena jika dilihat berdasarkan fakta hukum tersebut, objek perjanjian tersebut tidak benar dimana dinyatakan oleh pihak Tergugat utangnya tersebut adalah utang pajak pribadi Pewaris, padahal seharusnya tagihan pajak tersebut ditujukan untuk PT X.

Begitupula dengan pembuatan suatu Kuasa Menjual oleh Notaris SS atas permintaan para penghadapnya. Penggunaan Kuasa Menjual sebagai jaminan atas peluasan para pihak tersebut tidak menjadi pertimbangan Hakim dalam putusannya. Namun, menurut Penulis, hal ini perlu dibahas karena menjadi kaitannya dengan perbuatan yang dilakukan Notaris untuk menentukan suatu konstruksi hukum atas adanya objek jaminan yang dijaminan tersebut. Suatu perjanjian jaminan ini timbul karena adanya perjanjian pokoknya misalnya perjanjian utang piutang, sehingga perjanjian jaminan ini sifatnya *accessoir* yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokoknya, yang tidak dapat berdiri sendiri.¹⁸ Jadi perjanjian jaminan ini tidak mungkin ada apabila tidak ada perjanjian pokoknya. Sebagai perjanjian tambahan, tujuannya adalah agar kreditur merasa aman dan terjamin dengan adanya jaminan untuk pelunasan utang dari si debitur. Sesuai dengan ketentuannya, untuk menjaminkan suatu utang piutang, telah diatur bahwa terdapat suatu jenis dari lembaga jaminannya. Jika dikaitkan dengan kasus tersebut, suatu objek jaminan yang berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun seharusnya dibebankan dengan Hak Tanggungan bukan dengan Kuasa Menjual.

Penggunaan Kuasa Menjual ini setelah adanya pengakuan utang adalah hal yang tidak tepat karena mengingat adanya konstruksi hukum dalam perjanjian pengakuan utang bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berdasarkan kuasa menjual yang telah dibuat secara berbarengan dengan perjanjian utang piutang tersebut akan dapat menjual objek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya.¹⁹ Padahal berdasarkan ketentuannya, jika terjadi wanprestasi, maka telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yakni objek jaminan dapat dijual melalui pelelangan umum atau dapat melalui pelaksanaan dibawah tangan tetapi itu juga diperoleh suatu harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Bila bertentangan menjadi batal demi hukum.²⁰

¹⁸ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid 2*, (Jakarta: Ind Hill Co, 2002), hlm. 6.

¹⁹ Umar Mukhtar Al Hadid, "Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris", *Indonesian Journal of Criminal Law (IJoCL)*, vol. 1, no. 1, (Juni 2019), hlm. 68.

²⁰ Indonesia, *Undang Undang tentang Hak Tanggungan*, (selanjutnya disebut "UUHT"), UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Psl. 20 ayat (1) dan (2).

Pada kaitannya dengan hal tersebut, menurut Penulis, sudah seharusnya para pihak yang terkait tersebut membuat suatu akta jaminan untuk pelunasan utang sesuai dengan yang diatur yaitu membebankan dengan Hak Tanggungan. Hal ini juga mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa sesuai dengan ketentuan, Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.²¹ Selain itu juga, dapat diketahui bahwa baik di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dijelaskan pengertian kuasa menjual itu sendiri dan kegunaannya sebagai suatu jaminan.

Mengutip hasil wawancara Penulis dengan salah seorang Notaris di Jakarta Timur, Beliau berpendapat “sebagai Notaris, saya akan membolehkan saja membuat suatu akta pengakuan utang, tetapi dalam hal jaminan, saya tetap akan mengarahkannya agar dibebankan dengan lembaga jaminan yang ada misalnya dalam kasus ini dengan Hak Tanggungan. Jika ingin suatu Kuasa Menjual dibuatkan secara notariil, akta tersebut harusnya dibuat berdiri sendiri sebagai akta perjanjian pokok bukan sebagai perjanjian ikutan/tambahan dari perjanjian utang piutang karena hal tersebut tidak akan pernah efektif.”²²

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, diketahui bahwa memang seharusnya Notaris memberikan anjuran dan arahan untuk tetap menggunakan lembaga jaminan yang telah diatur oleh undang-undang. Akan tetapi, dari pendapat Notaris tersebut tetap harus diluruskan lagi bahwa perjanjian pokok dari suatu Kuasa Menjual dalam hal ini tetap tidak dapat dikaitkan dengan pengakuan utang. Hal ini dikarenakan Kuasa Menjual bukan sebagai suatu lembaga untuk melengkapi suatu perjanjian utang piutang. Menurut Herlien Budiono, pemberian kuasa jual atas benda jaminan oleh pemberi jaminan ke kepada kreditur bersamaan dengan penandatanganan suatu perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang, adalah bertentangan dengan kepentingan umum.²³

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, Kuasa Menjual biasanya digunakan untuk kegiatan jual beli dimana dalam hal tersebut masing-masing pihak yang melakukan transaksi tersebut berada di kedudukan yang sama. Sebelum dibuat jual beli tersebut, tentu telah ada persetujuan kedua belah pihak untuk menyerahkan dan menguasai suatu benda tertentu. Bila dikaitkan dengan kasus tersebut, maka kedudukan masing-masing pihak tidak sepadan. Pihak Tergugat sebagai kreditur adalah pihak yang lebih kuat sehingga jika pihak Penggugat wanprestasi, objek yang sebagai jaminan tersebut langsung dapat dieksekusi oleh pihak Tergugat tanpa melalui suatu wadah yaitu pelelangan umum sebagaimana yang disediakan oleh lembaga jaminan yakni Hak Tanggungan.

Penggunaan Kuasa Menjual sebagai jaminan pelunasan utang ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga atau pihak debitur itu sendiri. Apabila objek jaminan dalam kasus ini dibebankan dengan Hak Tanggungan maka tentu dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya apabila pihak debiturnya wanprestasi. Dengan didaftarkannya pembebanan Hak Tanggungan tersebut akan menjadi mudah untuk melakukan eksekusinya. Hal ini juga memberikan

²¹ Indonesia, *Undang Undang Rumah Susun*, (selanjutnya disebut “UURS”), UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252, Psl. 47 ayat (5).

²² Kutipan hasil wawancara dengan Notaris di Jakarta Timur, pada tanggal 24 Oktober 2020.

²³ Herlien Budiono, *Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018), hlm.130.

kepastian hukum kepada pihak ketiga agar pihak ketiga mengetahui status dari objek tersebut telah dijadikan jaminan utang. Akan tetapi, jika penggunaannya dengan Kuasa Menjual, lembaga tersebut tidak dapat memberikan kepastian hukum karena tidak mengikat baik kepada pihak ketiga maupun pihak kreditur. Hal ini disebabkan Kuasa Menjual tidak dapat didaftarkan seperti halnya pembebanan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, apabila pihak Penggugat yaitu sebagai pemilik objek tersebut cidera janji, maka objek tersebut dapat langsung dijual oleh pihak Tergugat melalui penjualan dibawah tangan atas hal yang telah dikuasakan pada dirinya tersebut.

Dengan demikian, menurut Penulis, pembuatan akta kuasa menjual yang menjadi satu kesatuan dengan akta pengakuan utang dalam kasus ini menjadi tidak sah. Selain memang berdasarkan putusan pengadilan menyatakan Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual Nomor 15 tanggal 13 November 2006 tersebut batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian. Selain itu juga, Penulis menambahkan, kebatalan akta tersebut karena penggunaan kuasa menjual sebagai jaminan terhadap pelunasan utang piutang yang telah bertentangan dengan ketertiban dan kepentingan masyarakat terutama pihak Penggugat sebagai debitur, sehingga seharusnya dibebankan dengan lembaga jaminan yang telah diatur undang-undang.

2.2. Peran dan Tanggung Jawab Notaris atas Kebatalan Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual yang Dibuat Notaris

2.3.

Notaris mempunyai peran untuk memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang hendak membutuhkan terhadap suatu pemahaman hukum di bidang pembuatan alat bukti berupa akta autentik. Meskipun Notaris hanya menjamin kebenaran secara formil, ia tidak serta merta tidak secara aktif untuk melakukan perannya tersebut dengan hati-hati dan cermat sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang. Notaris tidak hanya bersikap pasif untuk mendengarkan semua pernyataan para pihak dan kemudian menuangkannya ke dalam suatu tulisan yang berbentuk akta autentik.

Terhadap putusan Hakim tersebut, peran Notaris tidak disinggung oleh Majelis Hakimnya, begitupula dengan tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang dibuatnya tersebut dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim. Akta tersebut dinyatakan batal demi hukum karena syarat objektif dari syarat sahnya suatu perjanjian tersebut yaitu suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian ini tidak ada yakni utang pajak yang dimaksudkan oleh pihak Tergugat terbukti milik PT X bukan milik pribadi si Pewaris. Penulis melihat bahwa terdapat kesalahan Notaris dalam menjalankan jabatannya sehingga Notaris harus bertanggung jawab dalam proses pembuatan Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual tersebut.

Dalam menjalankan kewenangan utamanya yaitu membuat akta autentik, Notaris juga mempunyai peranan penting yaitu dalam memberikan pelayanan hukum bagi masyarakat yang hendak membutuhkan terhadap suatu pemahaman hukum di bidang pembuatan alat bukti berupa akta autentik. Hal ini terlihat dalam kewenangan lain Notaris yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris selain membuat akta autentik yakni berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum bagi masyarakat sehubungan dengan pembuatan akta autentik.²⁴ Jadi Notaris itu tidak serta merta mendengarkan semua pernyataan para pihak dan kemudian menuangkan setiap pernyataan yang disampaikan oleh para penghadapnya ke dalam suatu akta autentik. Masyarakat mempercayai bahwa

²⁴ Indonesia, UUJN, Psl. 15 ayat (2) huruf (e).

Notaris mempunyai ilmu pengetahuan yang luas sehingga dapat menjawab segala permasalahan hukum yang aktual terjadi dalam kehidupan mereka tersebut, sehingga Notaris dapat memberikan solusi dan masukan hukum kepada mereka.

Mulai dari bukti tersebut hingga pernyataan yang disampaikan para pihak tersebut, menurut Penulis, Notaris sudah turut berperan dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak yang menghadapnya tersebut. Berdasarkan bukti-bukti yang telah disampaikan para penghadapnya, Notaris tidak bersikap saksama yakni tidak bersikap hati-hati dan cermat dalam memeriksa setiap dokumen yang diberikan penghadapnya apakah telah sesuai atau belum. Notaris SS juga tidak cermat dalam memastikan apakah pihak Tergugat tersebut yang telah membayarkan utang pajak ayahnya, apakah pihak Tergugat membayar utang tersebut sebagai ahli waris atau perwakilan dari PT X. Jika memang sebagai perwakilan PT X, harusnya dapat dimintakan bukti surat konkritnya. Namun pada kenyataannya, pihak Tergugat yang telah menyatakan bahwa dirinya membayar utang tersebut karena menganggap utang PT X adalah sama saja dengan milik Pewaris sehingga harus dibayarkan oleh ahli warisnya. Melihat bukti yang disampaikan oleh para pihak pada saat hendak membuat akta autentik tersebut sudah menjadi peran Notaris untuk dilakukan pengecekan setiap dokumen yang terlampirkan. Dengan kasus seperti ini, Notaris SS berperan dalam mengarahkan terhadap pemahaman siapa yang seharusnya bertanggung jawab atas utang pajak tersebut, sehingga tidak menyebabkan adanya kekeliruan objek perjanjian.

Adapun suatu bukti Surat Setoran Pajak pertama yang telah dilakukan pada bulan Oktober 2006 yang ternyata telah dibayarkan oleh PT X itu sendiri. Dengan kata lain pihak Tergugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang ia maksudkan tersebut. Ini yang tidak diperhatikan oleh Notaris SS. Sikap Notaris SS yang tidak hati-hati dalam membedakan yang mana menjadi utang pajak pribadi atau atas nama perseroan terbatas. Hal ini mengakibatkan pihak Penggugat dan ahli warisnya harus membayarkan utang yang bukanlah miliknya kepada pihak Tergugat yang sama sekali tidak membayarkan apapun kepada Negara. Menurut Penulis, dalam kasus ini sikap Notaris SS tidak menjaga kepentingan dari masing-masing pihak yakni terbukti pada perbuatan Notaris SS untuk tidak menindaklanjuti bukti surat yang disampaikan pihak Tergugat yaitu bukti bayar berdasarkan Surat Setoran Pajak yang sebagai lampiran pada saat proses pembuatan akta tersebut.

Notaris SS tidak memberikan pemahaman terkait subjek hukum itu sendiri, dimana dibagi menjadi perorangan dan badan. PT X mempunyai tunggakan pajak, sehingga utang pajak tersebut adalah milik PT X sebagai badan hukum berbentuk perseroan terbatas. Seperti halnya yang telah dijelaskan sebelumnya oleh Penulis, bahwa dalam pertimbangan Hakim pun menguraikan dalam perseroan terbatas terdapat organ perseroan yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab atas pengurusan perseroan tersebut, yaitu Direksi, sebagaimana hal ini diatur dalam Pasal 1 angka (5) Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas.

Dalam kasus ini terdapat fakta yang menguraikan bahwa Pewaris telah menghibahkan kepemilikan sahamnya kepada beberapa ahli waris yang ditunjuknya berdasarkan Akta Hibah Wasiat Nomor 06 tertanggal 9 Desember 2005, yakni salah satunya pihak Tergugat dan ahli waris lainnya telah meminta kepada PT X untuk membayarkan utang pajak PT X, sehingga utang tersebut telah dibayarkan oleh PT X itu sendiri. Dari putusan tersebut juga diuraikan bahwa dengan sebagai Direktur dari PT X yaitu Turut Tergugat 2 telah menjalankan tanggung jawabnya dengan meminta kepada perseroannya untuk melakukan pembayaran atas beban utang pajak PT X sebagaimana

terlihat pada Surat Setoran Pajak melalui Bank Central Asia KCU Cabang Gajah Mada. Berdasarkan putusan tersebut, tidak diuraikan secara jelas bahwa apakah dari awal kesepakatan tersebut pihak Tergugat telah menyampaikan bahwa utang pajak tersebut milik PT X tetapi karena Pewaris selaku pemiliknya menjadi tanggungan si Pewaris atau tidak. Namun, menurut Penulis jika pihak Tergugat tidak menyampaikan hal tersebut, tentu peran Notaris SS di sini diperlukan untuk melakukan pengecekan dengan bukti surat yang dilampirkan oleh para pihak. Terlebih adanya Surat Setoran Pajak pertama yang dikatakan oleh pihak Tergugat dilakukannya pada bulan Oktober 2006, padahal dalam putusan tersebut jelas dinyatakan bahwa yang membayarkan adalah PT X bukan atas nama pribadi pihak Tergugat.

Di sini terlihat adanya perbuatan pihak Tergugat yang tidak mengindahkan itikad baik sebagai asas dalam melakukan suatu perjanjian. Untuk mencegah hal tersebut, peran Notaris SS dalam memberikan penyuluhan hukum itu harusnya dilakukan agar tidak terjadi suatu kesalahan seperti halnya dalam kasus ini. Bila memang Notaris tidak mengetahui hal tersebut, setidaknya Notaris dapat menyampaikan bahwa terdapat ketentuan dalam UUPT yang mengatur bahwa pemegang saham perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi saham yang dimiliki. Pihak Tergugat berkedudukan sebagai pemegang saham PT X karena telah dihibahkan dari Pewaris, tetap saja bukan dia yang berkewajiban untuk membayarkan utang ayahnya tersebut. Hal ini yang tidak disampaikan oleh Notaris SS.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukumnya hanya terkait pada syarat sahnya suatu perjanjian yang tidak terpenuhi karena objek perjanjiannya tidak ada. Namun, Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap penggunaan Kuasa Menjual tersebut sebagai jaminan atas pelunasan utang piutang para pihak tersebut. Menurut Penulis, hal ini perlu dibahas dan ditambahkan karena sebagai kaitannya dengan perbuatan yang Notaris lakukan, untuk menentukan suatu konstruksi hukum atas adanya objek jaminan yang dijamin tersebut.

Disamping Notaris SS tidak bersikap saksama dalam menindaklanjuti bukti terhadap objek perjanjian tersebut, Notaris SS juga tidak melakukan sikap yang hati-hati dan cermat dalam memberikan penyuluhan hukum terkait pembebanan objek jaminan pelunasan utang. Pembuatan Kuasa Menjual tersebut memang merupakan kehendak daripada para pihak akan tetapi terdapat peran Notaris yang harus dilaksanakan juga oleh Notaris SS. Bila dikaitkan dalam putusan tersebut yakni yang menjadi objek jaminan pelunasan utang merupakan Apartemen dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, seharusnya Notaris menjelaskan bahwa adanya lembaga jaminan yang diatur oleh Undang-Undang terkait objek tersebut yakni membebankannya dengan Hak Tanggungan, bukan dengan Kuasa Menjual.

Peran Notaris disini adalah mengarahkan para pihak dalam menyelesaikan permasalahan hukum mereka wajib dibuatkan suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT. SKMHT ini diberikan untuk menjamin suatu kredit atau utang tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁵ Hal ini mengingat bahwa ada ketentuan bahwa pemberian Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.²⁶ Pendaftaran tersebut dilakukan agar dapat memberikan kepastian hukum yang jelas dan

²⁵ Indonesia, UUHT, Psl. 15 ayat (5).

²⁶ *Ibid.*, Psl. 13 ayat (1).

memberikan kekuatan hukum yang mengikat di antara para pihak yang membuatnya dan terhadap pihak ketiga yang berkepentingan. Berbeda dengan Kuasa Menjual yang bukan termasuk lembaga jaminan sehingga tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pihak ketiga yang berkepentingan karena tidak ada ketentuan untuk didaftarkan sehingga dipegang oleh pihak kreditur.

Dalam menjalankan perannya dalam membuat suatu akta autentik, timbul tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya tersebut. Meskipun Notaris hanya menjamin kebenaran formil dari suatu akta yang dibuatnya, Notaris tetap harus menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut agar tidak berakibat pada tidak sahnya suatu akta yang dibuatnya. Tanggung jawab Notaris memang hanya terbatas pada formil dari akta yang dibuatnya, namun ini juga erat kaitannya dengan kewajiban Notaris dalam pembuatan akta yang memuat konstruksi hukum tertentu terkait hukum perjanjian yang dilanggar oleh para pihak yang terkait.²⁷ Berdasarkan kasus ini, telah dinyatakan Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual tersebut batal demi hukum, tetapi pembatalan akta tersebut tidak sampai menyebabkan adanya kerugian yang dialami oleh pihak Penggugat selaku pemilik objek jaminan. Untungnya, eksekusi tidak dilakukan terhadap objek jaminan sehingga tidak menyebabkan adanya kerugian yang timbul dalam perjanjian tersebut. Apabila hal tersebut terjadi, Notaris dapat dimintakan suatu pertanggungjawaban atas kesalahan yang ia lakukan dalam proses pembuatan akta autentik tersebut. Notaris SS bukan bertanggung jawab atas materi isi akta tersebut, akan tetapi terhadap kewajibannya dalam menjalankan jabatannya yang telah lalai Notaris SS laksanakan.

Kerugian yang diderita memang belum dapat dirasakan oleh para pihak karena belum terlaksananya suatu eksekusi objek jaminan jika terjadinya cidera janji. Namun, Penulis dapat menganalisis bahwa jika hal itu terjadi, pihak yang dirugikan tersebut yakni pihak yang memiliki objek jaminan tersebut yaitu pihak Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Notaris SS berupa perbuatan melawan hukum. Notaris SS telah melakukan perbuatan yang melawan hukum, yaitu perbuatan yang ditafsirkan dalam arti luas dimana perbuatannya tersebut telah bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang diatur baik dalam undang-undang maupun dalam Kode Etik profesinya.

Suatu tanggung jawab merupakan wujud dari suatu profesionalisme dan komitmen yang harus dimiliki oleh Notaris terhadap pelaksanaan jabatan sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Tanggung jawab Notaris ini timbul jika dalam melakukan perannya untuk membuat akta autentik tersebut terdapat suatu kewajiban yang tidak dilakukan oleh Notaris sehingga mengakibatkan kerugian baik bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga yang berhubungan pada akta autentik tersebut. Pada pokoknya, dalam putusan ini, pihak Penggugat tidak mendasari gugatannya terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh Notaris SS, namun menurut Penulis, tindakan Notaris SS telah melanggar kewajibannya sehingga ia turut andil yang menyebabkan akta autentik yang dibuatnya dalam kasus ini menjadi batal demi hukum. Begitupula dengan pembuatan Kuasa Menjual terhadap suatu objek jaminan milik para ahli waris tersebut. Untuk itu, Penulis menganalisis juga terkait hal yang mungkin dapat diajukan oleh pihak pemilik jaminan atau pihak yang terkait yang mengalami suatu kerugian dari akta yang dibuatkan oleh Notaris SS tersebut.

Perbuatan Notaris dalam menjalankan jabatannya tersebut telah melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris dan tidak sesuai

²⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 47.

dengan yang diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun. Perbuatan Notaris SS telah bertentangan dengan kewajibannya berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Notaris SS berkewajiban untuk bersikap amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dalam menjalankan jabatannya. Ketentuan tersebut juga diatur dalam etika berprofesi sebagai Notaris dalam Kode Etik Notaris, dimana hal ini memiliki hubungan yang erat dengan kewajiban Notaris dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan sumpah jabatannya yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN, dimana Notaris berjanji untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Kode Etik Notaris, kehormatan, martabat dan tanggung jawab sebagai Notaris. Kewajibannya dalam melaksanakan jabatannya tidak dilaksanakan oleh Notaris SS sehingga menyebabkan akta yang dibuatnya menjadi tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yaitu objek perjanjiannya ini tidak ada. Hal ini menjadi suatu kesalahan dari Notaris SS. Adanya kesalahan dimana ia tidak menjalankan kewenangan lainnya yaitu memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak yang menghadapnya. Notaris SS yang tidak hati-hati dalam melakukan perannya dalam proses pembuatan akta autentik, tidak menjaga kepentingan para pihak dengan yakni tidak menyampaikan nasihat hukum terhadap para pihaknya.

Kesalahan yang dilakukan Notaris dalam kasus ini memang tidak sampai mengakibatkan adanya kerugian bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Akan tetapi, hal ini tidak serta merta melepaskan tanggung jawab Notaris atas pelaksanaan jabatannya. Seperti halnya yang telah Penulis uraikan sebelumnya, dengan kesalahan yang dilakukan Notaris SS dalam pelaksanaan jabatannya, ia seharusnya bertanggung jawab berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian ini, Penulis dapat menarik suatu simpulan sebagai berikut:

1. Keabsahan dari suatu akta autentik yang dibuat oleh Notaris yakni berupa Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual Nomor 15 tanggal 13 November 2006 menjadi batal demi hukum dikarenakan karena tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya suatu perjanjian dalam hal ini utang pajak yang dimaksud tidak ada. Utang pajak yang sebagai objek perjanjian dalam akta tersebut merupakan utang pajak milik PT X bukan milik pribadi Pewaris, sehingga objek dalam perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum karena utang pajak yang menjadi objek perjanjian ini tidak ada. Akan tetapi, dalam pembuatannya Notaris tidak berperan untuk mengarahkan para pihak tersebut untuk tetap sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni mengenai adanya batasan syarat sahnya suatu perjanjian. Disamping itu, terdapat kehendak para pihak untuk membuat suatu Kuasa Menjual dimana hal ini digunakan sebagai jaminan atas pelunasan utang piutang para pihak tersebut. Objek jaminannya berupa Apartemen dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun seharusnya dibebankan dengan Hak Tanggungan, dimana Notaris wajib untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bukan dengan Kuasa Menjual. Penggunaan Kuasa Menjual sebagai jaminan pelunasan utang ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga atau pihak debitur itu sendiri, dimana belum dapat memberikan kepastian hukum karena tidak dapat didaftarkan

seperti halnya pembebanan dengan Hak Tanggungan. Kuasa Menjual ini tetap tidak dapat dikaitkan dengan pengakuan utang karena bukan sebagai suatu lembaga untuk melengkapi suatu perjanjian utang piutang. Penggunaannya tersebut dapat bertentangan dengan kepentingan umum terlebih pemilik objek jaminan yang dalam kasus ini telah terbukti tidak ada kewajiban untuk membayarkan utang pajak yang dimaksudkan tersebut. Kebatalan dari Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual ini tidak semata-mata karena itikad buruk dari para pihak yang hendak membuat perjanjian tersebut di hadapan Notaris, tetapi juga adanya peran Notaris yang tidak dilaksanakan dengan baik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Peran Notaris adalah untuk memberikan pelayanan hukum bagi masyarakat yang hendak membutuhkan terhadap suatu pemahaman hukum di bidang pembuatan alat bukti berupa akta autentik. Notaris dalam kasus tersebut tidak melakukan perannya untuk memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat sesuai dengan yang diamanahkan oleh undang-undang yakni tidak dijalankan dengan amanah dan tidak menjaga kepentingan para pihak yang terkait yaitu pemilik objek jaminan serta ahli waris yang sebenarnya tidak mempunyai kewajiban atas pelunasan utang pajak PT X tersebut. Notaris berkewajiban untuk bersikap yakni salah satunya menerapkan prinsip kehati-hatian dan kecermatan guna menjaga kepentingan dari masing-masing pihak yang terkait dalam kasus tersebut. Hal ini sebagaimana diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris. Berdasarkan kasus ini, memang tidak mengakibatkan timbulnya suatu kerugian yang diderita oleh salah satu pihak atas kebatalan akta autentik yang dibuat Notaris tersebut. Akan tetapi, perbuatan yang dilakukan Notaris ini telah memungkinkan adanya suatu kerugian khususnya terhadap pemilik objek jaminan yaitu tereksekusinya Kuasa Menjual tersebut. Bila kondisi tersebut terjadi, atas kesalahannya tersebut Notaris harus bertanggung jawab secara perdata karena perbuatannya tersebut telah bertentangan dengan kewajibannya dalam melaksanakan jabatannya yakni kewajibannya berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, sumpah jabatan dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN, dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibebankan dengan Hak Tanggungan dalam Pasal 47 ayat (5) UURS. Meskipun dalam putusan tersebut, perbuatan Notaris tidak kenai sanksi perdata, tetapi secara administrasi, Notaris tetap bertanggung jawab atas pelaksanaan jabatannya berdasarkan UUJN dan Kode Etik Notaris.

3.2 Saran

Setelah menganalisis permasalahan dalam kasus ini, Penulis memberi saran atas permasalahan tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Setiap Notaris yang hendak membuat suatu akta autentik harus memberikan penyuluhan hukum mengenai permasalahan hukum yang disampaikan oleh para penghadapnya. Terkait kasus ini seharusnya Notaris menyampaikan kepada para penghadapnya jika dalam hal ini objek jaminannya berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun dan hendak dijadikan sebagai suatu jaminan atas perjanjian utang piutang, sebaiknya dibebankan dengan lembaga jaminan yang telah diatur yakni Hak Tanggungan dimana Notaris mengarahkan untuk dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bukan dengan membuat suatu Kuasa Menjual. Kelalaiannya tersebut akan menimbulkan suatu masalah hukum bagi Notaris dikemudian hari, sehingga Notaris seharusnya terus

meningkatkan wawasan dan ilmu pengetahuannya sehingga dalam menjalankan kewenangannya yakni memberikan penyuluhan hukum atas suatu permasalahan hukum yang disampaikan oleh para penghadap tidak terjadi suatu kesalahan. Kewenangan penyuluhan hukum tersebut tidak menjadi suatu kewenangan saja, tetapi juga merupakan suatu kewajiban Notaris untuk setiap permasalahan hukum dimana Notaris harus tetap memberikan penyuluhan hukum.

2. Dalam hal seorang Notaris menemukan suatu permasalahan hukum, maka Notaris harus dapat menentukan sikap dalam mengetahui permasalahan hukum sehingga Notaris dapat menentukan apa yang akan dibuat. Notaris harus sudah mengetahui konstruksi hukum apa yang akan dibuatnya dan akta apa yang harus dibuat oleh Notaris tersebut untuk memenuhi permintaan dari para penghadapnya. Notaris sudah harus menguasai persoalan hukum yang ada agar dapat menentukan konstruksi hukum yang tepat untuk diletakan pada suatu permasalahan hukum tertentu. Apabila Notaris telah membuat suatu konstruksi hukum berdasarkan permasalahan hukum yang disampaikan para penghadap namun ternyata berbeda dengan keinginan dari para penghadap, Notaris dapat menolak permintaan tersebut. Dalam hal ini tentunya Notaris harus selaras dengan kewenangannya dalam memberikan informasi terkait Kuasa Menjual tersebut. Hal ini mengingat bahwa Kuasa Menjual tidak dapat dijadikan sebagai suatu jaminan atas utang piutang antara para pihak karena dapat menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap para pihak. Sebaiknya, jika tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, Notaris boleh menjadikan hal tersebut menjadi alasan untuk menolak membuat suatu Kuasa Menjual. Notaris sebaiknya secara tegas untuk menolak permintaan para penghadap yang dianggapnya telah melanggar suatu ketentuan yang berlaku. Hal ini juga bertujuan agar Notaris tidak menyimpang dari aturan yang berlaku dalam memberikan suatu solusi dari permasalahan hukum, karena Notaris telah dipercaya oleh masyarakat untuk melindungi kepentingan masyarakat itu.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia [Wetboek van Straftrecht].*
Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.
- _____. *Undang Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

- _____. *Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.
- _____. *Undang Undang Perseroan Terbatas*, UU No. 40 Tahun 2007, LN No. 106 Tahun 2007, TLN No. 4756.
- _____. *Undang Undang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252.
- _____. *Undang Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.
- Mahkamah Agung. *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*, Putusan Nomor 279 K/Pdt/2017.
- Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. *Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat*, Putusan Nomor 301/Pdt.G/2012/PN.JKT.PST.
- Pengadilan Tinggi Jakarta. *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta*, Putusan Nomor 182/Pdt/2014/PT.DKI.

B. Buku

- Adwinata, Saleh, A. Teloeki, H. Boerhanoeddin St. Batoeah. *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda-Indonesia*. Jakarta: Binacipta, 1983.
- Alwesius. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Jakarta: LP3H “Inp Jakarta”, 2018.
- Anand, Ghansham. *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Ayza, Bustamar. *Hukum Pajak Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Brotodihardjo, R. Santoso. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Ed. 4. Cet. 23. Bandung: Refika Aditama, 2013.
- _____, Santoso. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Jakarta: Eresco, 1978.
- Budiono, Herlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Cet. 3. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017.
- _____. *Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018.
- Daeng, Naja. H.R. *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Gramedia, 2010.
- Farouq, M. *Hukum Pajak di Indonesia, Suatu Pengantar Ilmu Hukum Terapan di Bidang Perpajakan*. Jakarta: Kencana, 2018.
- Fatmawati, Irma. *Hukum Waris Perdata (Menerima dan Menolak Warisan oleh Ahli Waris Serta Akibatnya)*. Yogyakarta: Deepublish, 2020.
- Frida, Catharina Vista Okta. *Hukum Pajak di Indonesia, Pengantar atau Dasar-Dasar Perpajakan*. Yogyakarta: Penerbit Garudhawaca, 2020.
- Halim, Aridwan. *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.

- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid 2*. Jakarta: Ind Hill Co, 2002.
- Ibrahim, Johannes. *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta: CV. Utomo, 2003.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Marilang. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Makassar: Indonesia Prime, 2017.
- Meliala, Djaja S. *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Bandung: Nuansa Aulia, 2008.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Ed. 1. Cet. 4. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008.
- Nico. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003.
- Pangestu, Muhammad Teguh. *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*. Makassar: CV. Social Politic Genius, 2019.
- Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Cet. 10. Jakarta: Balai Pustaka, 1987.
- Pramukti, Angger Sigit dan Fuady Primaharsya. *Pokok-Pokok Hukum Perpajakan*. Cet. 1. Yogyakarta: Medpress Digital, 2015.
- S, Laurensius Arliman. *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*. Yogyakarta: Deepublish, 2015.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku 1*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- _____. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Depok: UI Press, 2012.
- Soemitro, Rochmat, *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*. Bandung: Eresco, 1944.
- Soeroso, R. *Hukum Acara Perdata Lengkap & Praktis HIR, RBg dan Yurisprudensi*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Cet. 19. Jakarta: Intermasa, 2002.
- _____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. 4. Jakarta: PT Intermasa, 2010.
- Supramono, Gatot. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Susanto, Retno Wulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata*. Cet. 10. Bandung: CV Mandar Madju, 2005.
- Tambunan, Toman Sony dan Wilson R.G. Tambunan. *Hukum Bisnis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019.
- Tan, Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktik Notaris*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2011.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1996.
- Waluyo, dan Wirawan B. Ilyas. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2003.
- Widjaja, Gunawan. *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis (Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan & Pemberian Kuasa dalam Sudut Pandang KUHPerdata)*. Jakarta: Kencana, 2006.

C. Artikel

- Afrian, Muhammad Eddo. "Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru." *JOM Fakultas Hukum*. Vol. III. No. 2 (Oktober 2016). Hlm. 1-15.
- Akbar, Ilham. "Akibat Hukum Cacat Kehendak Terkait Hakikat Benda pada Perjanjian Jual Beli Batu Akik Bongkahan." *Jurnal Hukum dan Pemikiran*. Vol. 16. No. 2 (Desember 2016). Hlm. 97-103.
- Bernada, Tetanoe, dan Siti Hajati Hoesin. "Akibat Hukum Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Republik Indonesia Nomor 2750 K/PDT/2018)." *Indonesian Notary*. Vol. 1. No.002. (2019). Hlm.1-24.
- Fatmalina, Arifa, Roesnastiti Prayitno, dan Widodo Suryandono. "Notaris yang Berulang Kali Melakukan Pelanggaran Setelah Dijatuhui Sanski Oleh Majelis Pengawas Notaris (Analisis Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Tanggal 09 Oktober 2018 Nomor 03/B/MPPN/X/2018 dan Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Tanggal 26 Februari 2007 Nomor 129/MPW-JABAR/2007)." *Indonesian Notary*. Vol. 1. No. 002 (2019). Hlm. 1-19
- Hadid, Umar Mukhtar Al. "Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta dihadapan Notaris." *Indonesia Journal of Criminal Law (IJoCL)*. Vol. 1. No. 1 (Juni 2019). Hlm. 65-76.
- Hidayatullah, Syukri. "Kewenangan Negara dan Kewajiban Subyek Hukum Perdata dalam Hubungannya dengan Hukum Pajak." *Pranata Hukum Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 11. No. 1. (Januari 2016). Hlm. 1-8.
- Latumeten, Pieter E. "Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila." *Jurnal Hukum & Pembangunan ke-47*. No. 1 (Januari-Maret 2017). Hlm. 1-37.
- Lie, Megawati. "Kuasa Menjual yang Mengabaikan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sebagai Dasar Pemindahan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 549 PK/PDT/2016)." *Indonesian Notary*, Vol 1. No. 002 (2019). Hlm. 1-22.

D. Tesis

- Dewi, Verita. "Penggunaan Akta Kuasa Menjual atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Sarana Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1361 K/PDT/2010)." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2015.
- Hudioro, Lyndiani. "Tanggung Jawab Notaris Terkait Pelanggaran dalam Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuatnya (Studi Kasus Putusan Nomor 01/Pts/MPW.JKT/V/2009)." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Depok, 2014.
- Putra, Angga Sukarno. "Akibat Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Jaminan Fidusia yang tidak dibacakan oleh Notaris di hadapan Para Pihak dan Saksi-Saksi Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris." Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Depok, 2016.
- Ng, Marshalrin. "Legalitas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang (Studi Kasus Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Notaris X di Jakarta)." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Depok, 2016.