

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Manusia menyadari bahwa terkadang manusia memerlukan orang lain untuk memenuhi kebutuhannya. Pemenuhan suatu kebutuhan antar manusia dapat dilakukan dengan cara satu maupun beberapa orang melakukan pengikatan diri dengan satu maupun beberapa orang lainnya. Notaris dalam hal ini mengikatkan para pihak dalam hal membuat kesepakatan¹.

Perkembangan Teknologi Informasi dan Komunikasi di Indonesia, telah membuat segala aspek perkembangan kehidupan masyarakat di Indonesia semakin maju. Adanya perubahan dan perkembangan ditandai dengan berbagai sistem dan pelayanan di masyarakat yang memudahkan masyarakat dalam menyelesaikan pekerjaannya sehari-hari dan membantu memecahkan masalah yang muncul dalam kehidupan sehari-hari.²

Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik, tercantum pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUJN) mengatur bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

¹ Faizal Kurniawan dan Shintarini Kristine Setyobudi, "*Klausula Tipping Fee Dalam Kontrak Kerjasama Pemerintah Dengan Swasta (Public-Private Partnership) Pengelolaan Persampahan*", ADIL: Jurnal Hukum, Vol. 4 No. 1, 2013, h. 25

² Faizal Kurniawan, *et.al*, "*Role Model of Legal Support for Implementation Smart City in Indonesia*", Vol. 19 No. 4, h.393.

Selanjutnya Pasal 1 angka 7 UUJN mengatur jika Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang Undang ini.

Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta sepanjang dikehendaki oleh pihak yang memiliki kepentingan. Hal tersebut menandakan bila notaris membuat akta otentik mengenai suatu perbuatan hukum perjanjian serta ketetapan senantiasa merupakan perbuatan orang orang yang menugaskan atau meminta jasa notaris untuk mebuatkan akta tersebut atau dengan arti lain merupakan perbuatan dari Notaris itu sendiri.³

Dalam *Wet op het Notarisambt Staatsblad 1999* Nomor 190 Belanda, dinyatakan: “*Notaris: de ambtenaar, bedoed n artikel 2*”. Pasal 2 *Wet op het Notarisambt 1999* menyatakan:

(1) *Het ambt van Notaris houdt de bevoegdheid n om authentieke akten te verkrijgen in de gevallen waarin de wet dit aan hem opdraagt of een partij zulks van hem verlangt en andere n de wet aan hem opgedragen werkzaamheden te verrichten.*

(2) *Tot het voerem van de titel Notaris s uitsluitend bevoegd hij die als zodanig s benoemd en beedigd en die niet gedefungeerd s.*

Berdasarkan ketentuan di atas maka bisa dipahami bahwa Notaris di Belanda diberikan kewenangan untuk membuat membuat akta otentik atas permintaan para pihak yang membutuhkan, dan seseorang baru dapat menjalankan jabatannya sebagai Notaris jika menggunakan istilah Notaris sebagai *openbaar ambtenaar* atau pejabat. Menurut **J. C. H. Melis**:⁴

“Een defenitie van het begrip “Notaris” ontbrak aanvankelijk, aangezien men dit naast de omschrijving van het Notarisambt in artikel 2 overbodig

³ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, h.44

⁴Dalam P. Blokland, *Teksten en Toelichting op de Wet op het Notarisambt*, Koninklijke Vermande, Lelystad, 1999, h.20.

achte. De defenitie is dan ook pas bij de 2e NvW toegevoegd en behelst in feite niet meer dan een verwijzing naar artikel 2. Ten opzichte van artikel 1 Wet op het Notarisambt-out is het bijvoeglijk naamwoord "openbaar" geschrapt, aangezien dit, bij gebreke van niet-openbare ambtenaren, een total overbodige toevoeging is."

Akta ialah surat sebagai suatu alat bukti yang diberikan tanda tangan yang berisikan suatu kejadian yang berupa dasar dari suatu hak ataupun perikatan, yang dibuat dari awal dengan kesengajaan guna pembuktian. Dapat disimpulkan agar dapat diklasifikasikan dalam pengertian akta maka surat ini haruslah dilakukan penandatanganan. Keharusan untuk ditandatangani surat untuk dapat disebut sebagai akta yang berasal dari Pasal 1869 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disebut dengan BW). Keharusan adanya tanda tangan tidak lain memiliki tujuan agar dapat membedakan antara akta satu dengan akta yang dibuat oleh orang lain.

Kegunaan dari tanda tangan ialah guna untuk menjamin kepastian dari tanggal, penandatanganan dan para pihak agar tidak mengelak mengenai isi surat yang bersangkutan.⁵ Tanda tangan umumnya diletakkan pada bagian akhir akta. Aturan dasar atau asas di dalam common law Inggris yang diberlakukan terhadap perjanjian baku agar klausul eksensi yang sudah dimuat pada suatu perjanjian tertulis serta ditandatangani oleh para pihak terkait.⁶

Akta otentik dapat diartikan sebagai akta yang dibuat di depan pejabat yang memiliki kewenangan yang mana isinya sudah disepakati oleh para pihak yang menyepakati isi dari akta tersebut. Isi dalam akta otentik dapat ditentukan dengan jelas mengenai hak serta kewajiban dari para pihak, menjamin kepastian hukum

⁵Sudiharto, "Keotentikan Akta Jaminan Fidusia yang Tidak Ditandatangani di Hadapan Notaris", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 2 No. 3, September-Desember 2015, h.413.

⁶ M.Novansyah Merta, "Kajian Tentang Keabsahan Akta Notaris yang Penandatanganannya Tidak Di Kantor Notaris", *Jurnal Tesis notariat. fh.unsri.ac.id*, h.4.

yang diharap dapat dihindari jika terjadi sengketa. Meskipun sengketa ini dapat dihindari saat proses penyelesaian sengketa, akta otentik yang merupakan suatu alat bukti tertulis dan juga terpenuhi memberi sumbangan yang nyata bagi penyelesaian perkara dengan murah dan juga cepat.⁷

Akta dapat dikatakan otentik dikarenakan akta tersebut “dibuat oleh” pejabat dan dihadapan pejabat umum. Keberadaan dari suatu akta otentik sebagai bukti yang tertulis dibuat berdasarkan perintah dari Undang Undang dan bisa juga disebabkan kehendak dari para pihak. Ketentuan dari Pasal 1870 BW menjelaskan jika suatu akta otentik memberi diantara para pihak maupun para ahli warisnya atau orang yang mendapatkan hak mereka, bukti yang lengkap dan juga sempurna dan mengikat terkait apa yang termuat didalamnya, dalam artian bila apa yang tertulis dalam akta tersebut harus bisa dipercaya oleh hakim ialah harus dianggap sebagai hal yang benar.

Pasal 1868 BW menyebutkan jika akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuk ditentukan oleh Undang Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Notaris dalam hal ini kemudian menyimpan akta tersebut sebagai minuta akta yang merupakan bagian dari protokol notaris.

Otentitas akta notaris diatur dalam Pasal 1868 BW sebagai dasar legalitas eksistensi akta Notaris. Pasal 1868 BW hanya merumuskan arti kata otentik dan tidak menyebutkan siapa pejabat umum itu, bagaimana bentuk aktanya dan kapan

⁷ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013, h.13.

Pejabat Umum itu berwenang. Secara implisit pasal ini menghendaki adanya suatu Undang Undang yang mengatur tentang Pejabat Umum dan bentuk aktanya.

Dengan adanya aturan tentang kewenangan Notaris dalam pembuatan akta otentik maka diharapkan Notaris memiliki peranan penting yakni dapat memberikan kepastian hukum keperdataan bagi setiap masyarakat. Notaris harus dapat diandalkan dengan tidak memihak dan mampu menjaga rahasia dan juga memberikan jaminan hukum, membuat perjanjian yang melindungi kepentingan perdata setiap pihak dan dapat bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya.

Ditandatanganinya akta oleh para penghadap dihadapan Notaris, maka perjanjian yang mereka sepakati telah mengikat dan berlaku sebagai Undang Undang dimana saat penandatanganan akta merupakan salah satu penentu lahirnya perjanjian.

Para pihak membuat perlindungan hukumnya sendiri dengan cara membuat kesepakatan dalam suatu perjanjian sesuai dengan tujuan yang diinginkan. Dan hukum yang dibuat lewat perjanjian, tentu saja terbatas hanya untuk para pihak saja.⁸

Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban

⁸Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, LaksBang PRESSindo, Surabaya, 2017, h.86.

para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.⁹

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta pesatnya persaingan dalam dunia perdagangan telah terjadi dalam skala nasional dan internasional dan memiliki pengaruh yang signifikan dengan tuntutan perlindungan hukum bagi konsumen yang dianggap lemah dalam transaksi perdagangan¹⁰ maka dari itu perlu dibuat adanya suatu Perjanjian.

Konsep perdagangan tidak hanya terbatas pada sektor barang saja, namun juga mencakup sektor jasa. Termasuk pada konsep perdagangan bebas produk yang dijual tidak hanya sebatas barang atau jasa saja, tetapi juga mencakup tenaga kerja dan aliran modal yang dimiliki.¹¹

Dalam suatu perjanjian yang sudah ditandatangani oleh para pihak sesuai dengan Pasal 1313 BW. Perjanjian akan sah jika memenuhi empat klausul yang tercantum dalam Pasal 1320 BW, yaitu persetujuan para pihak, kapasitas para pihak, subjek tertentu, dan penyebab yang dapat diterima.

Dua syarat pertama memiliki sifat subjektif karena berkaitan dengan para pihak atau hal-hal yang mengadakan perjanjian. Kedua, adalah objektif, mengingat mereka terkait dengan objek kontrak. Mengenai isi perjanjian, hukum perjanjian

⁹Rahmad Hendra, “*Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Menggunakan identitas Palsu Di Kota Pekanbaru*”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No. 1, September 2014, h.11.

¹⁰ Faizal Kurniawan, et.al, “*Redifining the Principle of Consumer Contract to Maximize Consumer Protection: Elaboration on Product Liability Principle*”, International Law Conference, h. 405.

¹¹ Faizal Kurniawan, et.al, “*The Urgence Regulation Of Business Activities On Islamic Microfinance institution According Law No. 1 Year 2013 Of Microfinance institutions*”, Arena Hukum, Vol. 14 No. 2, Agustus 2021, h. 210.

memberikan kebebasan kepada para pihak tanpa ada batasan-batasan selama tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹²

Perjanjian yang dijelaskan pada akta yang dibuat dihadapan Notaris lalu di tandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris. Pasal 44 Ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa : “Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.”

Dalam beberapa kasus yang sering terjadi di lapangan, penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini sering terjadi tidak dilakukan dihadapan Notaris termasuk juga Notaris tidak membacakan isi dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut kepada para pihak, namun kejadian ini sudah menjadi hal yang biasa dalam bidang Notaris terutama Notaris yang menjadi rekanan Bank. Padahal penandatanganan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dilakukan tidak dihadapan Notaris ini merupakan suatu pelanggaran yang terdapat dalam UUJN khususnya pada Pasal 16 Ayat 1 huruf m UUJN menjelaskan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris”

¹² Faizal Kurniawan dan Khoirunnisa, “*National Interest As A Basis Of The Government Cooperation With Private Companies in Providing The Palapa Ring Infrastructure*”, PalArch's Journal of Archaeology of Egypt/Egyptology, Vol. 17 No. 3, 2020, h. 2026.

Akta otentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian antara lain kekuatan pembuktian formil dengan artian akta itu membuktikan sebuah kebenaran bahwa diantara kedua pihak, Notaris telah menerangkan apa yang tertulis dalam akta tersebut. Kekuatan pembuktian materiil memiliki arti bahwa isi dari akta tersebut membuktikan jika telah benar terjadi suatu peristiwa hukum antara para pihak yang sedang mengadakan perjanjian. Kekuatan pembuktian ini lahir artinya akta tersebut mampu membuktikan bila dirinya sebagai akta otentik karena akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang dan juga kekuatan pembuktian ini tidak lagi berlaku bagi akta yang di bawah tangan sebab akta dibawah tangan hanya berlaku sah jika para pihak yang melakukan penandatanganan akta tersebut mengakui.

Terdegradasinya akta otentik menjadi akta dibawah tangan mempunyai kekurangan dengan akta otentik karena, Akta dibawah tangan dapat disangkal, berdasarkan ketentuan Pasal 1876 BW menjelaskan bahwa “Barangsiapa dihadapi dengan suatu tulisan dibawah tangan oleh orang yang mengajukan tuntutan terhadapnya, wajib mengakui atau memungkiri tanda tangannya secara tegas, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hal darinya, cukuplah mereka menerangkan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.”

Jika akta otentik tersebut tidak memenuhi syarat formil dan materiil yang diatur oleh Pasal 16 Ayat (9) UUJN, maka akta otentik tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebatas akta dibawah tangan.

2. Rumusan Masalah

1. Syarat Sah Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
2. Tanggung Jawab Notaris atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah ditandatangani tanpa kehadiran para pihak.

3. Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan yang ingin dicapai dalam penulisan tesis ni adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisa Kekuatan pembuktian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang ditandatangani tanpa kehadiran Notaris.
- b. Untuk menganalisa bentuk tanggung jawab Notaris atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah ditandatangani tanpa kehadiran para pihak.

4. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi kegunaan penelitian dari dalam penulisan proposal tesis ni sebagai berikut :

4.1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ni nantinya diharapkan sebagai sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan bidang hukum ganti rugi serta penyempurnaan dari penulisan sebelumnya, khususnya terhadap masalah keabsahan penandatanganan akta otentik tanpa dihadiri salah satu pihak, serta dalam rangka kut berpartisipasi di dalam pembaharuan hukum nasional di bidang hukum kenotariatan, sehingga penanganan dan penyelesaian kasus-kasus tersebut sesuai dengan rasa keadilan

masyarakat sekaligus memenuhi asas manfaat yang merupakan inti dari penegakan hukum.

4.2. Manfaat Praktis

Diharapkan dengan adanya penelitian tentang keabsahan penandatanganan akta otentik tanpa dihadiri salah satu pihak, dapat memberikan informasi bagi para pihak terkait dengan keabsahan penandatanganan akta otentik serta sebagai acuan untuk praktisi hukum, ahli hukum serta hakim dalam memutus perkara.

5. Metode Penelitian

5.1. Tipe Penelitian

Tipe penulisan yang dipergunakan dalam tesis ini adalah penulisan yuridis normatif. Penulisan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang bertolak dari peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yang ada dan masih berlaku. Khususnya pada peraturan Perundang Undangan yaitu UUDN.

5.2. Pendekatan Masalah

Penelitian ini adalah penelitian hukum. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang Undang (*statute approach*)¹³ dilakukan dengan menelaah semua Undang Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan keabsahan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanpa dihadiri Notaris, pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan dengan beranjak dari pandangan pandangan dan doktrin doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum berkaitan dengan isu hukum yang dibahas, dan pendekatan

¹³ Faizal Kurniawan, *et.al*, "Auction Winner as a New Criteria n The Concept of Good Faith Buyer n ndonesia", *Jambe Law Jurnal*, Vol. 4, No. 2, h.173.

kasus (*case approach*), yaitu pendekatan dengan merujuk kepada fakta kasus yang ada dan putusan pengadilan tentang akta Notaris.¹⁴

5.3.Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipakai dalam penulisan tesis ini terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mengikat, terdiri dari peraturan Perundang Undangan yang berlaku, dalam hal ini adalah UUDN dan BW.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang diperoleh dari literatur-literatur yang diperoleh dari buku-buku, artikel dan pendapat para pakar hukum.

5.4.Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Langkah penelitian diawali dengan pengumpulan bahan hukum dalam penulisan tesis ini dengan cara inventarisasi semua bahan-bahan hukum yang terkait yang berhubungan dengan pokok permasalahan. Kemudian mengelompokkan (klarifikasi) bahan hukum yang sudah diinventarisasi tersebut sesuai dengan kebutuhan penulisan dan disusun dengan sistematisasi. Menganalisis bahan hukum untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang digunakan penalaran bersifat deduksi. Berawal dari bahan hukum lalu dikaitkan dengan pokok permasalahan yang akan dibahas pada penelitian tesis ini. Digunakan penafsiran sistematis, dilakukan dengan cara melihat dan memperhatikan Pasal-Pasal yang berhubungan dengan lainnya yang ada pada peraturan Perundang Undangan serta pendapat para sarjana.

¹⁴Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, h.96.

5.5. Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum dalam penulisan ini menggunakan penafsiran sistematis yaitu penafsiran dengan menggunakan hubungan yang lebih luas terhadap suatu aturan hukum yang terdapat didalamnya dengan peraturan lain yang masih mempunyai keterkaitan.

6. Sistematika Sistematika

Sistematika penulisan dibagi dalam empat bab dengan susunan sebagai berikut :

Pendahuluan ditempatkan pada Bab I, karena akan diuraikan mengenai latar belakang masalah, kemudian dari latar belakang masalah tersebut dibuat suatu rumusan permasalahan yang menghasilkan judul “Keabsahan Penandatanganan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Kehadiran Notaris”, setelah itu dijelaskan mengenai tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan pertanggung jawaban sistematika. Hal ini dimaksudkan agar pembaca memiliki gambaran menyeluruh mengenai tesis ini.

Pembahasan pertama dari tesis ini ditempatkan dalam Bab II yang membahas mengenai Syarat Sah Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Di dalam Bab II ini telah terbagi menjadi tiga sub bab yang terdiri dari sub bab pertama mengenai Bentuk, Fungsi dan kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, sub bab kedua membahas tentang Syarat dan Prosedur pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat tanpa kehadiran Notaris, sub bab ketiga mengenai Kewenangan Notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanpa kehadirannya.

Kemudian pembahasan kedua dari tesis ini ditempatkan pada bab III, yang membahas mengenai Tanggung Jawab Notaris Atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Telah Ditandatangani Tanpa Kehadirannya. Dan di dalam Bab III ini terbagi atas tiga sub bab yang terdiri dari sub bab pertama mengenai Bentuk dan Jenis Pertanggungjawaban Profesi Notaris, sub bab kedua mengenai Tanggung Gugat Notaris dalam hal Pembuatan akta tanpa kehadirannya, sub bab ketiga mengenai Daya mengikat dan akibat hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat tanpa Notaris.

Penutup ditempatkan pada Bab IV, bab ini akan mengakhiri seluruh rangkaian uraian serta pembahasan, yang terdiri dari sub bab, yakni sub bab pertama mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan, dan sub bab kedua berisi saran sebagai solusi pemecahan masalah.