

TESIS

AKIBAT HUKUM DAN UPAYA HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIS YANG CACAT HUKUM

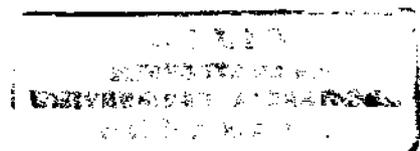
1000000000
TMK 23 07
Kar
0



Oleh

ASFRIKA KARISMAWATI, S.H.
NIM. 030410344 - N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2007**



AKIBAT HUKUM DAN UPAYA HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIS YANG CACAT HUKUM

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya**

Oleh

ASFRIKA KARISMAWATI, S.H.
NIM. 030410544 - N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2007**

LEMBAR PENGESAHAN

**TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL : 2 Maret 2007**

Oleh:
Pembimbing



M. MACHSOEN ALI, S.H., M.S.

NIP. 130 355. 366

Mengetahui

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**


H. MACHSOEN ALI, S.H., M.S.
NIP. 130 355. 366

**Tesis ini diuji oleh Panitia Penguji Tesis
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya
Pada hari Jumat, 2 Maret 2007**

Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS.

Anggota : 1. H. Machsoen Ali, S.H., M.S.

2. Sri Handajani, S.H., M.Hum.

*Kupersembahkan untuk mama – papaku
tercinta dan kedua adikku tersayang*



KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulisan tesis berjudul: “Akibat Hukum Dan Upaya Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Cacat Hukum”, dapat penulis selesaikan.

Tesis ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister dari Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Saya menyadari bahwa selesainya penulisan tesis ini tidak lepas dari bantuan, pengarahan, bimbingan serta dorongan yang begitu besar dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., M.S., Dekan Penanggungjawab Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga sekaligus sebagai dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu ditengah berbagai kesibukannya untuk memberikan bimbingan, petunjuk dan pengarahan dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H. M.S., selaku Ketua Tim Penguji Tesis
3. Ibu Sri Handajani, S.H., M.Hum., selaku anggota Tim Penguji Tesis.
4. Segenap dosen pengajar dan civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

5. Kedua orang tuaku Papa Drs. H. Bambang Budi Utomo, M.si., Mama Hj. Djariah, sembah sujudku dan terima kasih atas kasih sayang yang diberikan selama ini serta semangat dan dukungan yang tiada henti-hentinya baik secara moril maupun secara materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan studi ini dengan baik.
6. Adik-adikku Andys Kharismawan, Berlian Kharismawati, semangat yaa.... Untuk meraih cita-cita jangan pernah putus asa!
7. Sahabat-sahabatku Isti, Novi, Ayu, Bu Unting, terima kasih untuk persahabatannya yang selama ini terjalin, semoga kita tetap jadi sahabat sampai kapanpun.
8. Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga angkatan 2004, tetap kompak selalu.
9. Keluarga besar DDS 30, Ibu Hj. Imam Oetojo.
10. Teman-teman kost DDS 30, Tete Cintya, Listy, Arum, Ayu, mbak Elvi dan mbak Desy, tetap baik dan kompak selalu.
11. Sahabat-sahabatku yang jauh disana, Tina, Merta, Dina, Ikhwan, kapan bisa ngumpul lagi!!! Bayu tetap baik ya.....
12. Kru ME terima kasih banyak.....
13. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis merasa bahwa tesis ini jauh dari sempurna, untuk itu saran dan kritik diharapkan dapat membantu demi kesempurnaan tesis ini.

Akhirnya semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membaca, khususnya para mahasiswa Kenotariatan dan Profesi Hukum dalam hal ini notaris

Surabaya, Maret 2007

Penulis,

Asfrika Karismawati, S.H.



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya	1
2. Tujuan Penulisan.....	5
3. Manfaat Penulisan.....	6
4. Kajian Pustaka.....	6
5. Metode Penelitian	11
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	13
BAB II AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIS YANG CACAT HUKUM.....	15
1. Notaris Sebagai Pejabat umum.....	15
2. Akibat Hukum Akta Notaris yang Cacat hukum.....	36
BAB III UPAYA HUKUM YANG DAPAT DITEMPUH PARA PIHAK TERHADAP AKTA NOTARIS YANG CACAT	

HUKUM.....	48
1. Tanggung Jawab Notaris Atas Akta yang Dibuatnya.....	48
2. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Untuk Menghindari	
Tuntutan Hukum	68
BAB IV PENUTUP.....	76
1. Kesimpulan.....	76
2. Saran	77
DAFTAR BACAAN	



BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial baik pada tingkat nasional, regional maupun global. Melalui Akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut Akta otentik merupakan alat bukti tertulis dan terpenuhi memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Perihal bukti di persidangan salah satunya yaitu bukti berupa tulisan. Perihal bukti berupa tulisan yang sering juga disebut sebagai akta dibuktikan dengan tulisan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan (Pasal 1867 *Burgerlijk Wetboek/B.W.*).

Akta menurut Pitlo adalah surat yang ditanda tangani, diperbuat untuk dipaktai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa

surat itu dibuat.¹ Akta dalam bentuk surat, yang menunjukkan bahwa akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tulisan. Akta sebagai bukti adanya perjanjian dibuat secara tertulis bahkan dibuat dengan akta otentik, yang memang peraturan menghendaki dibuatnya akta tersebut dalam bentuk akta otentik.

Pasal 1874 BW menentukan “Akta dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.”

Akta dibawah tangan masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat-alat pembuktian lainnya. Artinya sebagai suatu akta yang dibuat oleh pihak-pihak tertentu kekuatan hukumnya hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya. Karena itu dikatakan bahwa akta dibawah tangan itu merupakan permulaan bukti tertulis.

Dalam Pasal 1868 BW ditentukan sebagai berikut : “Akta otentik ialah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk berbuat demikian itu, ditempat mana akta itu dibuat.”

Disini ada beberapa unsur : pertama bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, kedua bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan

¹Pitlo (Alih Bahasa M. Isa Arief), *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta, 1986, h. 52.

pejabat umum, ketiga bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta dibuat. Jadi akta itu harus dibuat ditempat wewenang pejabat yang membuatnya.

Tentang kekuatan dari akta otentik sebagai alat bukti dapat dilihat pada Pasal 1870 BW yang menyatakan sebagai berikut : “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Bahwa akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak apabila akta itu memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu. Jadi apabila antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta otentik itu merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan dengan alat-alat bukti yang lain. Disinilah letak arti penting dari akta otentik yang dalam praktek hukum sehari-hari memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat.

Salah satu di antara pejabat yang diberi kekuasaan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta yaitu notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini, demikian ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN) Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Akta yang dibuat oleh Notaris di antaranya membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan

dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, penyimpanan 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 sebagaimana dimaksud oleh Pasal 15 ayat (1) UUJN.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta otentik dalam lingkup hukum perdata. Ini tentunya dapat digunakan oleh notaris untuk membuat atau mengesahkan macam-macam perikatan yang dibuat oleh dan di hadapan notaris atau mengesahkan akta yang oleh pihak-pihak di hadapan ke notaris untuk disahkan menjadi akta otentik. Selain akta otentik, produk hukum yang dibuat di hadapan notaris berupa grosse akta. Di antara kedua akta tersebut meskipun sama-sama merupakan produk hukum notaris, terdapat suatu perbedaan kekuatan mengikat dan pelaksanaan pemenuhannya.

Notaris mempunyai kekuasaan membuat akta terutama mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta, maka akta tersebut adalah otentik. Sebagai seorang manusia, notaris dalam menjalankan tugasnya tidak lepas dari kesalahan-kesalahan yang dapat mempengaruhi kekuatan hukum akta yang dibuatnya, yang berakibat akta tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik, melainkan sebagaimana kekuatan akta di bawah tangan atau bahkan akta tersebut batal demi

hukum. Ketentuan ini memungkinkan terjadi dan akibat-akibatnya terhadap akta yang dibuatnya sesuai dengan Pasal 84 UU No. 30 Tahun 2004, yang menentukan:

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Akta notaris yang hanya mempunyai kekuatan sebagaimana akta di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum, yang berarti bahwa akta tersebut cacat hukum. Terhadap akta yang cacat hukum kepada notaris yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi administrasi dan gugatan secara perdata.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka permasalahan yang diangkat adalah:

- a. Apa akibat hukum terhadap akta notaris yang cacat hukum ?**
- b. Apa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak terhadap akta notaris yang cacat hukum ?**

2. Tujuan Penulisan

Tujuan yang dicapai dalam penulisan ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum terhadap akta notaris yang cacat hukum.**
- c. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh para pihak terhadap akta notaris yang cacat hukum.**

3. Manfaat Penulisan

- a. Bagi penulis, dapat menambah wawasan pengetahuan khususnya mengenai tanggungjawab notaris dalam pembuatan akta.
- b. Manfaat praktis, diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan dan penyempurnaan peraturan perundang-undangan tentang jabatan notaris.

4. Kajian Pustaka

Perihal akta otentik di dalam hukum perdata diatur pada buku IV tentang pembuktian dan daluwarsa. Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, sebagaimana Pasal 1868 B.W.

Akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa. Lumban Tobing mengemukakan, bahwa Pasal 1868 B.W., hanya menerangkan apa yang dinamakan akta otentik, akan tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksud pejabat umum itu, juga tidak menjelaskan tempat di mana ia berwenang sedemikian sampai di mana batas-batas wewenangnya dan bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud, sehingga pembuat undang-undang masih harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal tersebut.² Hal

²Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, h. 40.

ini berarti bahwa jika pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris, maka eksistensi dari UUNJ merupakan peraturan pelaksana dari ketentuan Pasal 1868 B.W.

Unsur dan syarat-syarat atau ciri-ciri yang harus dipenuhi, agar lahir, tercipta atau mewujudkan adanya suatu akta otentik adalah:

- a. bentuk akta otentik itu harus ditentukan oleh undang-undang, artinya jika bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang, maka salah satu unsur akta otentik itu tidak terpenuhi, dan jika tidak dipenuhi unsur dari padanya, maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik;
- b. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Adapun yang dimaksud dengan pejabat umum adalah organ negara, yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata;
- c. pembuatan akta itu harus dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta itu, artinya tidak boleh dibuat oleh pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan ditempat itu.³

Sedangkan Dengan syarat formal sebagaimana di atas, maka grosse akta mempunyai ciri-ciri tertentu, di antaranya:⁴

- a. grosse akta merupakan suatu salinan atau turunan dari suatu akta Notaris. Hal ini berarti bahwa akta merupakan salinan dari akta aslinya (minuta) sehingga apa yang tercantum pada minuta tentu tercantum pula grossenya;

³Wawan Setiawan, *Komentar dan Tantangan terhadap Kedudukan dan Keberadaan Notaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum Indonesia*, Media Notariat, Majalah Triwulan, Ikatan Notaris Indonesia, h. 76.

⁴ *Ibid.*

- b. pada bagian kepala dari grosse akta tercatum titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Titel eksekutorial ini yang merupakan suatu ciri yang dapat dibedakan antara grosse akta dengan suatu salinan biasa tidak ada titel eksekutorialnya, seperti halnya pada suatu grosse akta;
- c. suatu grosse akta itu mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang tetap. Maksudnya adalah apabila suatu grosse akta itu akan dimintakan eksekusinya ke pengadilan negeri, maka tidak perlu prosedur gugatan yang berbelit-belit dan membutuhkan waktu, biaya dan tenaga, tetapi hanya cukup dengan minta penetapan saja dari ketua pengadilan negeri agar grosse akta tersebut dapat dieksekusi;
- d. pada bagian akhir dari grosse akta selalu tercantum kalimat: “Diberikan sebagai grosse pertama oleh saya ... Notaris di ... kepada dan atas nama perintah dari ... (nama kreditur) pada hari ini ... tanggal ...”. Ciri ini juga merupakan suatu ciri yang dapat membedakan antara grosse akta dan salinan akta biasa, sebab pada salinan akta biasa tidak memuat kalimat seperti di atas, tetapi tercantum kata-kata sebagai berikut: “Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya”;
- e. grosse akta bersifat *accessoir*. Grosse akta pengakuan utang dan grosse akta hipotek/hak tanggungan merupakan dampungan yang melihat pada perjanjian pokok, oleh karena itu tanpa perjanjian pokok tidak mungkin terjadi ikatan grosse akta pengakuan utang atau akta hipotek/hak tanggungan. Jadi ikatan grosse akta adalah perjanjian tambahan yang bertujuan untuk memperkuat/memperkokoh perlindungan hukum terhadap pihak kreditur. Eksistensi grosse akta bersumber dari perjanjian kredit yang mendahuluinya, artinya untuk mewujudkan ikatan grosse akta.
 - 1) diperlukan lagi tindakan lain berupa perjanjian atau pernyataan pengakuan sebagai ikatan tambahan yang melengkapi atau mendampingi perjanjian pokok;
 - 2) setiap tindakan perikatan yang ditujukan untuk mewujudkan kelahiran grosse akta, harus dilengkapi dengan dokumen tambahan.

Akta yang dibuat oleh notaris merupakan akta yang otentik yang jika digunakan sebagai alat bukti di persidangan tidak perlu didukung oleh alat bukti yang lain, dengan ketentuan bahwa akta tersebut harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) akta itu harus dibuat “oleh” atau “di hadapan” seorang pejabat umum;

- 2) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 3) pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.⁵

Dengan demikian akta yang dibuat oleh notaris terutama mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta, maka akta tersebut adalah otentik. Namun dalam kondisi tertentu akta notaris tersebut berubah menjadi akta di bawah tangan atau akta tersebut menjadi batal demi hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 84 UU No. 30 Tahun 2004, dijelaskan bahwa akta yang dibuat oleh notaris dapat berakibat suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum. Namun demikian tidak terdapat penjelasan lebih lanjut mengenai akta yang dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Untuk itu dikaitkan dengan pendapat Subekti sebagai berikut: Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subyektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal disebut dengan syarat obyektif. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan

⁵Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, h. 29.

dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu”.⁶ Apabila perjanjian yang dibuat syarat subyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan".⁷ Namun jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu".⁸ Dengan demikian suatu akta yang dibuat oleh notaris tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum dengan melihat apakah akta yang dibuat kurang syarat subyektifnya atau syarat obyektifnya. Jika syarat subyektif yang kurang dipenuhi, maka konsekuensinya akta menjadi dapat dibatalkan, jadi harus diajukan permohonan pembatalan pada pengadilan. Namun jika syarat obyektifnya yang kurang dipenuhi, maka akta tersebut menjadi batal dengan sendirinya dalam arti pembatalan tidak perlu dimohonkan.

Suatu akta menjadi akta di bawah tangan, menurut Pasal 41 UU No. 30 Tahun 2004 yang menentukan: "Apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 tidak

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001., h. 17.

⁷ *Ibid.*, h. 22.

⁸ *Ibid.*

dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan". Pasal 39 UU No. 30 Tahun 2004 menentukan:

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dan
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya;
- (3) pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Pasal 40 UU No. 30 Tahun 2004 menentukan:

- (1) setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain;
- (2) saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. mengerti bahasa yang digunakan dalam kata;
 - d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf dan
 - e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak.
- (3) saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap;
- (4) pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan masalah

Sebagai suatu penelitian hukum normatif, maka pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan

konsep (*conceptual approach*),⁹ dan pendekatan kasus (*case study*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur kewenangan notaris dalam membuat akta dan konsekuensi hukumnya baik terhadap akta maupun notaris.

b. Bahan Hukum

Bahan hukum sebagaimana tersebut di atas maka diperoleh bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Adapun bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang ada relevansinya dengan masalah yang dibahas.

Selanjutnya bahan hukum sekunder meliputi semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Bahan hukum sekunder tersebut berupa:

1. Hasil Penelitian, Literatur.
2. Pandangan para ahli hukum atau doktrin berupa makalah atau artikel dalam majalah ilmiah atau jurnal.

c. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan menggunakan sistem kartu yang disusun sesuai dengan pokok permasalahan dalam penelitian melalui langkah-langkah yang terstruktur dan sistematis berdasarkan kategori masalah.

d. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

⁹Philipus M. Hadjon, *Merancang dan Menulis Penelitian Hukum Normatif (Teori dan Filsafat)*, Makalah Penelitian Metode Penelitian Hukum Normatif, Kerjasama Lemlit dan FH Unair, Surabaya, 11-12 Juni 1997, h. 4.

Analisis terhadap bahan hukum dilakukan secara deskriptif. Analisis bahan hukum tersebut didasarkan pada prinsip konsistensi logis antara asas-asas hukum yang baku yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, dan dilihat kemungkinan terjadinya penyimpangan asas.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Sistematika dalam tesis ini dibagi menjadi empat bab, dan masing-masing bab terdiri dari sub bab-sub bab sebagai berikut:

Pertama-tama diawali dengan Bab I, Pendahuluan. Pada bab ini berisi gambaran umum sebagai pengantar pembahasan bab berikutnya, dengan sub bab latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Kemudian bab II, dengan judul bab, akibat hukum terhadap notaris atas akta yang cacat hukum. Bab ini disajikan untuk mengetahui lebih lanjut atas akta yang dibuat oleh notaris yang ternyata cacat hukum. Sub babnya terdiri atas notaris sebagai pejabat umum, akibat akta notaris yang cacat hukum serta sanksi terhadap notaris yang membuat akta.

Selanjutnya bab III, dengan judul bab upaya hukum yang dapat ditempuh para pihak terhadap akta notaris yang cacat hukum. Pada bab ini dibahas mengenai upaya-upaya yang ditempuh oleh pihak yang dirugikan akibat akta notaris yang cacat hukum. Sub babnya terdiri atas bentuk kerugian yang diderita oleh pihak-pihak atas

akta yang cacat hukum dan langkah yuridis beserta sanksi yang diberikan kepada notaris.

Akhirnya bab IV, Penutup, yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan. Sub bab penutup terdiri dari kesimpulan berisikan jawaban atas masalah dan saran sebagai pemecahan atas masalah.



BAB II

AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIS

YANG CACAT HUKUM

1. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Pada Pasal 1 angka 1 UUJN disebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”. Memperhatikan uraian Pasal 1 UUJN di atas dapat dijelaskan bahwa notaris adalah:

- 1) pejabat umum,
- 2) berwenang membuat akta,
- 3) otentik,
- 4) ditentukan oleh undang-undang.

Ad. 1. Pejabat umum

Notaris adalah pejabat umum, namun tidak dijelaskan mengenai arti pejabat umum dan apakah notaris merupakan satu-satunya pejabat umum. Menurut Doddy Radjasa Waluyo, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang diberi wewenang membuat akta otentik menjalankan fungsi seperti halnya seorang pejabat umum antara lain:¹⁰

¹⁰ Doddy Radjasa Waluyo, *Hanya Ada Satu Pejabat Umum: Notaris, Media Notariat, membangun Notaris Profesional*, h. 42-43.

- 1) Consul (berdasarkan Consular Wet);
- 2) Bupati Kepala Daerah atau Sekretaris Daerah yang ditetapkan oleh Menteri Kehakiman;
- 3) Notaris pengganti;
- 4) Juru Sita;
- 5) Pegawai Kantor Catatan Sipil;
- 6) Akta pengakuan anak luar kawin.

Apabila didasarkan uraian Doddy Radjasa Waluyo di atas menunjukkan bahwa notaris merupakan salah satu pejabat umum, namun jika dikaitkan dengan tugas dan wewenang notaris sebagaimana Pasal 15 ayat (1) UUJN, bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, maka notaris merupakan satu-satunya pejabat umum. Hal ini dipertegas pula oleh Pasal 1868 B.W. Notaris mempunyai wewenang membuat akta otentik, selain itu juga mempunyai kewenangan untuk mengesahkan suatu akta yang dibuat oleh pihak-pihak yang menghadap sebagai bukti adanya suatu hubungan hukum.

Ad.2. Berwenang membuat akta

Notaris berwenang membuat akta dan kewenangan lainnya. Berwenang atau kewenangan berasal dari kata wewenang, dibedakan wewenang dalam hukum administrasi dan dalam hukum publik. Wewenang dari hukum administrasi adalah wewenang pemerintahan. Sedangkan wewenang dalam hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan.

Wewenang dalam suatu konsep hukum publik, terdiri dari sekurang-kurangnya tiga komponen, yaitu:¹¹

- 1) pengaruh;
- 2) dasar hukum, dan
- 3) konformitas hukum.

Ketiga komponen tersebut di atas masing-masing dijelaskan sebagai berikut: Komponen pengaruh ialah penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan pelaku subyek hukum. Komponen dasar hukum maksudnya wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya dan konformitas hukum yaitu yang menghubungkan kedua wewenang tersebut sebagai standar wewenang, yaitu standar umum dan standar khusus.

Wewenang dari hukum administratif yang merupakan wewenang pemerintahan tidak hanya wewenang untuk membuat keputusan pemerintah, melainkan juga semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya. Wewenang tersebut dapat diperoleh melalui dua cara utama yaitu: 1) atribusi dan 2) delegasi.¹²

Wewenang yang diperoleh didasarkan atribusi merupakan pembentukan wewenang tertentu dan pemberiannya kepada organ tertentu. Pembentuk wewenang dan atribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Pembentukan wewenang pemerintah didasarkan

¹¹ Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Majalah Bulanan "YURIDIKA", No. 5-6 Tahun XII, September – Desember 1997, 14.

¹² *Ibid*

pada wewenang yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Delegasi diartikan sebagai penyerahan wewenang (untuk membuat besluit) oleh pejabat pemerintah kepada pihak lain dan wewenang tersebut menjadi tanggungjawab pihak lain tersebut. Yang memberi/melimpahkan wewenang disebut delegans dan yang menerima disebut delegaris. Syarat sebagai delegasi adalah sebagai berikut:¹³

- a. delegasi harus definitif, artinya delegans tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
- b. delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- c. delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hirarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi,
- d. kewajiban memberi keterangan (penjelasan) artinya delegans berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut;
- e. peraturan kebijakan artinya delegans memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut.

Oleh karena delegasi tersebut tidak dilakukan kepada bawahannya, sehingga yang digunakan adalah asas dekonsentrasi diartikan sebagai atribusi wewenang kepada -

¹³ *Ibid.*

para pegawai (bawahan). Tujuan diadakan dekonsentrasi ialah:¹⁴

- a. adanya sejumlah besar permohonan keputusan yang dibutuhkannya keahlian khusus dalam pembuatan keputusan;
- b. kebutuhan akan penegakan hukum dan pengawasan;
- c. kebutuhan kordinasi.

Wewenang yang diberikan kepada notaris yaitu untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Hal ini berarti bahwa wewenang yang diberikan kepada notaris termasuk wewenang atribusi yaitu kewenangan yang diberikan berdasarkan undang-undang dalam hal ini UUJN.

Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, keteriban, dan perlindungan hakum. Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini sebagaimana Pasal 1 angka 7 UUJN.

Akta menurut Pitlo yaitu “surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat”.¹⁵ Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah “surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.”¹⁶ dengan

¹⁴*Ibid*

¹⁵ Pitlo, *Loc. Cit*

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1979, h. 106.

demikian akta merupakan surat, yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa perbuatan hukum dan digunakan sebagai pembuktian. Bagi Subekti, akta berlainan dengan surat, dengan menjelaskan bahwa kata-kata akta bukan berarti surat, melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acta* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.¹⁷ Hal ini berarti bahwa yang dimaksud dengan akta adalah:

- 1) perbuatan *handeling*/perbuatan hukum (*rechtshandeling*) itulah pengertian yang luas, dan
- 2) suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.¹⁸

Dengan demikian fungsi akta bagi pihak-pihak adalah:

- 1) syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum,
- 2) alat pembuktian, dan
- 3) alat pembuktian satu-satunya.¹⁹

Akta salah satu fungsinya adalah sebagai alat bukti. Di dalam hukum perdata, alat bukti diatur dalam Pasal 1866 B.W., terdiri dari:

1. alat bukti tertulis;
2. pembuktian dengan saksi;
3. persangkaan-persangkaan;

¹⁷Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1980, h. 29.

¹⁸Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Gross Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta 1993, h. 26.

¹⁹Pitlo, *Op. Cit.*, h. 54.

4. pengakuan;
5. sumpah.

Akta termasuk sebagai salah satu bukti tertulis, yang dibedakan menjadi dua bagian, yaitu:

1. surat yang berbentuk akta;
2. surat-surat lain, yang bukan berbentuk akta.²⁰

Apa yang dikemukakan oleh Subekti di atas dalam memberikan pengertian akta lebih menonjolkan pada isi akta, yaitu berisikan perbuatan hukum yang dibuat oleh pihak-pihak. Perbuatan hukum tersebut diwujudkan dalam suatu tulisan-tulisan yang digunakan sebagai bukti telah terjadinya suatu ikatan. Oleh karena berisikan suatu perbuatan hukum antara para pihak dan digunakan sebagai bukti, maka surat meskipun dibuat dalam bentuk tertulis, namun karena tidak berisikan adanya perbuatan hukum, maka tulisan tersebut tidak dapat disebut sebagai akta, tetapi hanya surat biasa.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi supaya surat dapat disebut sebagai akta, adalah sebagai berikut:

- 1) surat itu harus ditandatangani;
- 2) surat itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan, dan

²⁰Hamzah, *Tanggapan Terhadap Makalah yang Berjudul Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti*, Media Notariat, No. 12-13 Tahun IV, Oktober, 1989, h. 271.

3) surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.²¹

Surat itu harus ditandatangani, dimaksudkan untuk mengetahui pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang tandatangannya dibubuhkan dalam surat tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah pihak yang membubuhkan tandatangan tersebut mempunyai kekuasaan untuk itu, yang sejalan dengan ketentuan Pasal 1869 B.W., ditentukan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud, atau karena cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika surat tersebut ditandatangani oleh para pihak. Jadi jika suatu akta tersebut adalah akta, namun karena sesuatu hal, misalnya cacat bentuk atau sebab lain yang berakibat cacatnya akta, maka meskipun akta tersebut otentik otomatis menjadi akta di bawah tangan bagi pihak-pihak yang menanda tangani akta tersebut. Dijelaskan lebih lanjut oleh Victor M. Situmorang, bahwa suatu surat dapat disebut sebagai akta harus ditanda tangai dan jika tidak ditandatangani oleh pembuatnya, maka surat itu bukan merupakan akta.²² Hal ini sesuai pula dengan pendapat Hamzah, bahwa pembubuhan tanda tangan terhadap sebuah akta merupakan suatu kewajiban atau keharusan yang mutlak, oleh karena di samping tanda tangan tersebut yang dapat membedakannya dengan surat-surat dalam bentuk di luar akta, seperti halnya karcis kereta api, resi dan sebagainya, juga untuk memberikan ciri atas

²¹Victor M. Situmorang, *op. cit.*, h. 26-28.

²²*Ibid.*

pembuat akta yang dimaksud.²³ Penandatanganan pada surat tersebut dengan tujuan untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisasi sebuah akta, sebab tandatangan dari setiap orang mempunyai ciri tersendiri yang tidak mungkin sama dengan tandatangan orang lain.

Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hal atas perikatan, maksudnya bahwa surat itu harus berisikan sesuatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan oleh para pihak yang menandatangani. Mengenai maksud pencantuman peristiwa hukum yang termuat dalam surat tersebut haruslah merupakan peristiwa hukum yang menjadi dasar adanya perikatan. Oleh karena itu jika dalam surat tersebut tidak termuat dasar perikatan, maka tidak dapat disebut sebagai akta, sebab itu tidak mungkin digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perikatan.

Surat itu diperuntukkan sebagai bukti, maksudnya bahwa surat tersebut harus digunakan sebagai bukti jika dipersengketakan di depan pengadilan, sehingga jika tulisan atau akta tersebut dibuat tidak digunakan sebagai bukti, maka surat tersebut tidak dapat disebut sebagai akta.

Surat digunakan sebagai alat bukti hak, yang dimaksud adalah bahwa setiap orang yang merasa haknya dilanggar, maka harus dapat membuktikan bahwa memang haknya dilanggar sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 B.W., bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan

²³ Hamzah, *Loc. Cit.*

haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Perihal alat bukti, ditentukan dalam Pasal 1866 B.W., di antaranya bukti dengan tulisan atau surat, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Surat termasuk alat bukti dalam bentuk tulisan yang dibuat antara pihak-pihak yang terikat dalam surat tersebut atau yang menandatangani surat yang bersangkutan.

Menurut Pasal 1867 B.W., menentukan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”. Jadi akta sebagai bukti terdiri dari akta di bawah tangan dan akta otentik.

Akta di bawah tangan yang dimaksud adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum, demikian bunyi Pasal 1874 B.W. Jadi akta di bawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat oleh pihak-pihak sendiri tidak dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta, yang oleh para pihak dipergunakan sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum. Oleh karena dibuat oleh pihak-pihak saja, maka kekuatan mengikatnya akta itu hanya sebatas pihak-pihak yang membuatnya saja, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 B.W., bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.

Akta yang dibuat di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah, jika pembuat akta tersebut mengakui isi akta serta tandatangan yang ada pada

akta tersebut. Oleh karenanya jika misalnya akta di bawah tangan yang memuat pengakuan hutang secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan sesuatu barang, namun ternyata diingkari oleh pihak lawan yang tidak mengakui tandatangan yang ada pada surat atau akta tersebut, maka harus dibuktikan dengan alat bukti yang lain, dalam arti surat tersebut hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan (Pasal 1878 B.W.).

Sebagaimana diketahui bahwa, pada umumnya akta dibedakan antara akta di bawah tangan dengan akta otentik. Akta di bawah tangan merupakan tulisan-tulisan di bawah tangan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum (Pasal 1874 KUH Perdata). Sedangkan akta otentik yaitu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya (Pasal 1868 KUH Perdata).

Letak perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan, yaitu: 1) akta otentik mempunyai tanggal yang pasti yang menjamin kepastian tanggalnya, sedangkan mengenai tanggal akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian, 2) grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial, sedang akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial, 3) kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar bila dibandingkan dengan akta otentik.²⁴

Akta otentik dapat digolongkan menjadi dua, yaitu:

²⁴Lumban Tobing, *Op. Cit.*, h. 54 .

- 1) akta yang dibuat oleh notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat, dan
- 2) akta yang dibuat di hadapan notaris atau yang dinamakan akta party.²⁵

Notaris dibedakan antara lain sebagai berikut:

- (1) *Notariat fonctionnel*, yang wewenang-wewenang pemerintah didelegasikan dan demikian diduga mempunyai kebenaran isinya, mempunyai kekuatan bukti formal dan mempunyai daya atau kekuatan eksekusi.
- (2) *Notariat professionnel*, dalam kelompok ini walaupun pemerintah mengatur tentang organisasinya, tetapi akta notaris itu tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti, demikian pula kekuatan eksekutorialnya.²⁶

Mengenai hal di atas tidak dijelaskan bagaimana posisi notariat fonctionnel dan notariat profesional khususnya berkaitan dengan produk akta yang diterbitkan. Di mana akta yang dibuat oleh notaris diakui kebenaran isinya, mempunyai kekuatan eksekusi, dan bagaimana akta notaris yang dibuat ternyata tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenaran, kekuatan bukti maupun kekuatan eksekutorial.

Ad. 3. Akta otentik,

Akta otentik, yaitu suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya (Pasal 1868 B.W.). Dengan demikian dikualifikasikan sebagai suatu akta otentik jika akta tersebut tercantum tandatangan, merupakan suatu pernyataan perbuatan hukum dan digunakan sebagai bukti. Akta

²⁵ *Ibid.*, h. 51-52.

²⁶ Komar Andasmita, *Notaris I*, Sumur Bandung, Jakarta, 1991, h. 12.

tersebut dibuat oleh pejabat umum, bentuknya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan pejabat yang membuat akta tersebut mempunyai kewenangan. Dengan demikian akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) akta itu harus dibuat “oleh” atau “di hadapan” seorang pejabat umum;
- 2) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 3) pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.²⁷

Ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa meskipun memegang suatu akta, tetapi jika akta tersebut tidak sebagaimana ditentukan oleh undang-undang atau akta tersebut dibuat oleh suatu pejabat yang oleh undang-undang tidak diberi wewenang untuk membuat suatu akta, maka tidak mempunyai kekuatan hukum yang otentik.

Unsur dan syarat-syarat atau ciri-ciri yang harus dipenuhi, agar lahir, tercipta atau mewujudkan adanya suatu akta otentik adalah:

- a. bentuk akta otentik itu harus ditentukan oleh undang-undang, artinya jika bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang, maka salah satu unsur akta otentik itu tidak terpenuhi, dan jika tidak dipenuhi unsur daripadanya, maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik;
- b. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Adapun yang dimaksud dengan pejabat umum adalah organ negara, yang dilengkapi dengan kekuasaan umum,

²⁷Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, h. 29.

berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata;

- c. pembuatan akta itu harus dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta itu, artinya tidak boleh dibuat oleh pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan ditempat itu.²⁸

Akta yang dibuat oleh notaris, tentunya dapat digunakan sebagai bukti yang sempurna, yaitu bahwa isi akta tersebut benar, mempunyai kekuatan eksekutorial jika ternyata debitur tidak memenuhi isi yang diperjanjikan sebagaimana termuat dalam akta notaris. Hal ini berarti bahwa jika akta notaris bukan sebagai bukti yang sempurna, tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenaran, kekuatan pembuktian, tentunya akta tersebut dibuat tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan atau bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan yang dijadikan dasar pembuatan akta notaris.

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa wewenang utama notaris adalah untuk membuat akta otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 UUJN, di mana notaris dijadikan sebagai "pejabat umum" (*openbaar ambtenaar*), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya

²⁸Wawan Setiawan, *Komentar dan Tantangan terhadap Kedudukan dan Keberadaan Notaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum Indonesia*, Media Notariat, Majalah Triwulan, Lembaga profesional, h. 76.

tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 B.W.

Akta otentik dapat dibedakan atas:

- a. akta yang dibuat oleh pejabat; dan
- b. akta yang dibuat di hadapan pejabat oleh para pihak yang memerlukan akta tersebut.

Akta yang dibuat oleh pejabat atau akta *relaas* yaitu suatu akta yang dibuat oleh pejabat, sedang akta para pihak dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat untuk membuat akta yang mereka inginkan.

Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta tersebut, sedang akta *relaas* berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri. Kebenaran dari isi akta *relaas* tidak dapat diganggu gugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedang kebenaran isi akta para pihak dapat digugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

Ad. 4. Ditentukan oleh undang-undang.

Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, meskipun bentuk dari akta otentik tidak ditentukan secara tegas dalam undang-undang. Akta-akta otentik yang dibuat oleh para pejabat pembuat akta menurut hukum publik, seperti vonis pengadilan, berita acara pemeriksaan polisi dan lain sebagainya.

| :

Ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa notaris mempunyai kewenangan untuk membuat suatu akta otentik. Akta otentik juga dibuat oleh pejabat lain selain notaris. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga mempunyai wewenang untuk membuat suatu akta. Jika Notaris mempunyai wewenang membuat suatu akta yang berkaitan dengan hubungan keperdataan.

Undang-undang melekatkan kekuatan istimewa pada akta Notaris, khusus mengenai tanggalnya, tanggal dibuatnya akta tersebut adalah sudah pasti, dan tidak perlu dipermasalahkan lagi. Hal ini adalah berbeda dengan tanggal yang terdapat di atas akta di bawah tangan, yang bisa dibuat sesuai yang dikehendaki oleh pihak yang bersangkutan.

Notaris sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 angka 1 UUJN sebagaimana dikutip di atas jika secara keseluruhan unsur-unsurnya terpenuhi, maka akta yang dibuatnya tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dan jika digunakan sebagai suatu alat pembuktian di persidangan, maka bukti tersebut adalah sempurna yang tidak perlu didukung oleh alat bukti lainnya.

Di dalam akta yang dibuat oleh notaris, selain mengenai kepastian tanggal, akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian, yaitu:

Selain mengenai kepastian tanggal, akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian, yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian formal.
- b. Kekuatan pembuktian materiil.
- c. Kekuatan pembuktian keluar.

Kekuatan pembuktian formal berarti, bahwa, akta Notaris tersebut membuktikan, bahwa kedua belah pihak pada hari, dan tanggal yang tersebut dalam akta itu benar-benar telah datang menghadap dihadapan Notaris untuk membuat akta tersebut.

Kekuatan pembuktian materiil disebut juga kekuatan pembuktian mengikat berarti, bahwa isi dari akta tersebut adalah benar. yaitu bahwa apa yang dituangkan di dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi.

Kekuatan pembuktian keluar, maksudnya kekuatan mengikatnya akta yang dibuat oleh dan di hadapan notaris, sejalan dengan ketentuan Pasal 1870 BW menentukan bahwa: “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta terdiri dari:

- 1) kekuatan pembuktian lahiriah, bahwa akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta otektik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1875 B.W. Kekuatan pembuktian akta otentik tidak diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan, karena bagi akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah apabila semua yang menandatangani akta tersebut telah mengakui isi akta dan pihak-pihak yang menanda tangani akta di bawah tangan tersebut. Sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahan akta yang bersangkutan. Kekuatan

pembuktian lahiriah, bahwa akta Notaris bukan saja mengikat para pihak yang membuatnya. Bagi para pihak yang berkepentingan, para ahli warisnya dan bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta Notaris, yang adalah akta otentik, memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

- 2) kekuatan pembuktian formal, akta ini membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yaitu yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya.

Dalam arti formal, terjamin:

- a. kebenaran tanggal dari akta itu;
- b. kebenaran tandatangan yang terdapat dalam akta itu;
- c. kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir, dan
- d. kebenaran tempat di mana akta itu dibuat.

Kekuatan pembuktian materiil, isi dari akta itu dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dibuktikan dalam Pasal 1870, 1871 dan 1875 B.W. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak dari mereka. Akta tersebut apabila dipergunakan di muka pengadilan adalah cukup dan hakim tidak perlu minta tanda pembuktian lainnya.²⁹

²⁹ Roesnastiti Prayitno, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*, Media Notariat No. 12-13 Tahun IV, Oktober 1998, h. 176-177.

Kekuatan pembuktian sebagai suatu akta otentik merupakan suatu pembuktian yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai peraturan belaka, kecuali bila yang dituturkan itu mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat dalam akta itu hanya merupakan suatu penuturan belaka, yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta, maka hal itu hanya dapat digunakan sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa antara akta notariil dengan akta di bawah tangan terdapat suatu perbedaan yang prinsip. Letak perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan, yaitu:

- 1) akta otentik mempunyai tanggal yang pasti yang menjamin kepastian tanggalnya, sedangkan mengenai tanggal akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian,
- 2) grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial, sedang akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial,
- 3) kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar bila dibandingkan dengan akta otentik.³⁰

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta dalam hal ini notaris meliputi semua perbuatan dan perjanjian, maka akta tersebut adalah otentik. Akta

³⁰ Lumban Tobing, *Op. Cit.*, h. 46-47.

otentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika perbuatan hukum tersebut disengketakan di sidang pengadilan. 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 para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatangani.

Akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang, kekuatan akta otentiknya bukan karena penetapan undang-undang, melainkan karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.³¹ Hal ini berarti bahwa kebenaran sebagai suatu akta otentik bukan disebabkan oleh bentuk akta itu sendiri, melainkan pejabat yang membuat akta itu memang mempunyai

³¹ Tobing, Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, h. 50.

kewenangan untuk membuat akta tersebut.

Akta yang dibuat notaris menurut Pasal 15 UUJN adalah semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, penyimpanan akta, memberikan grosse salinan dan kutipan akta, jelasnya sebagai berikut:

Sehubungan dengan wewenang notaris dalam membuat akta sebagaimana di atas, secara rinci diatur dalam Pasal 15 UUJN sebagai berikut:

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, 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;
 - 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 pembuatan akta;
 - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Memperhatikan uraian di atas yang berhubungan dengan wewenang notaris membuat akta, maka akta yang dibuat notaris merupakan akta otentik jika dibuat oleh notaris yang memang diberi wewenang untuk membuat akta yang berhubungan dengan perjanjian (keperdataan) yang bentuknya telah ditetapkan oleh undang-undang.

2. Akibat Hukum Akta Notaris Yang Cacat Hukum

Di atas telah dijelaskan bahwa akta yang dibuat oleh notaris merupakan akta yang otentik yang jika digunakan sebagai alat bukti di persidangan tidak perlu didukung oleh alat bukti yang lain, dengan ketentuan bahwa akta tersebut harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) akta itu harus dibuat "oleh" atau "di hadapan" seorang pejabat umum;
- 2) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 3) pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.³²

Dengan demikian akta yang dibuat oleh notaris terutama mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta,

³²Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, h. 29.

maka akta tersebut adalah otentik. Namun dalam kondisi tertentu akta notaris tersebut berubah menjadi akta di bawah tangan atau akta tersebut menjadi batal demi hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 84 UU No. 30 Tahun 2004, yang menentukan:

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris.

Memperhatikan ketentuan Pasal 84 UUNJ tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa akta yang dibuat oleh notaris dapat berakibat suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum. Namun demikian tidak terdapat penjelasan lebih lanjut mengenai akta yang dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Untuk itu dikaitkan dengan pendapat Subekti sebagai berikut: Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subyektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal disebut dengan syarat obyektif. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu".³³ Apabila perjanjian

³³ Subekti, *Op. Cit.*, h. 17.

yang dibuat syarat subyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan".³⁴ Namun jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu".³⁵ Dengan demikian suatu akta yang dibuat oleh notaris tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum dengan melihat apakah akta yang dibuat kurang syarat subyektifnya atau syarat obyektifnya. Jika syarat subyektif yang kurang dipenuhi, maka konsekuensinya akta menjadi dapat dibatalkan, jadi harus diajukan permohonan pembatalan pada pengadilan. Namun jika syarat obyektifnya yang kurang dipenuhi, maka akta tersebut menjadi batal dengan sendirinya dalam arti pembatalan tidak perlu dimohonkan.

Suatu akta mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, yang berarti sebagai bukti yang tidak sempurna, yang pembuktiannya perlu didukung oleh alat bukti yang lain. Mengenai akta menjadi batal demi hukum, maksudnya dianggap tidak pernah dibuat suatu akta atau akta itu batal dengan sendirinya. Perbuatan hukum yang terjadi dianggap tidak pernah ada.

³⁴ *Ibid.*, h. 22.

³⁵ *Ibid.*

Suatu akta menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian atau akta menjadi batal demi hukum menunjuk ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52 UUJN.

Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k UUJN menentukan:

Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban:

- i. mengirim daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggungjawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i dan huruf k UUJN berhubungan dengan wajib daftar akta yang berkenaan dengan wasiat atau surat keterangan waris pada Daftar Pusat Wasiat Departemen yang bertugas dan bertanggungjawab untuk itu sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Selain itu setiap notaris harus mempunyai cap/stempel yang di dalamnya memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan, hal ini semata-mata merupakan jaminan bagi otentitas dari akta itu yang dibuat oleh atau di hadapan notaris berdasarkan jabatannya itu. Oleh karena merupakan syarat formal dalam pembuatan wasiat, maka jika wasiat belum didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka wasiat itu menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika akta yang dibuat tersebut tidak disertakan cap/stempel, maka akta yang dibuat tersebut menjadi batal demi hukum, dalam arti notaris dianggap tidak pernah membuat akta.

Pasal 41 UUJN menentukan: “Apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”.

Pasal 39 UUJN menentukan:

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
- (2) penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya;
- (3) pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Ketentuan Pasal 39 UUJN sebagaimana di atas berhubungan dengan syarat subyektif perjanjian atau yang harus dipenuhi dalam setiap pembuatan akta notaris, yaitu penghadap berumur paling rendah 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan. Ketentuan ini ada kaitannya dengan cakap bertindak dalam hukum sebagaimana Pasal 47 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, bahwa seseorang yang belum genap berusia 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya baik di luar maupun di dalam sidang pengadilan.

Pasal 40 UUJN menentukan:

- (1) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain;
- (2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;

- d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf, dan
 - e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ke tiga dengan notaris atau para pihak.
- (3) saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap;
 - (4) pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Ketentuan Pasal 40 UUJN tidak bedanya dengan ketentuan Pasal 39 UUJN, sehingga jika ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat oleh notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan.

Pasal 44 UUJN menentukan :

- (1) segera setelah akta dicatatkan, akta tersebut ditanda tangani oleh setiap penghadap, saksi dan notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya;
- (2) alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta;
- (3) akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) ditanda tangani oleh penghadap, notaris, saksi dan penerjemah resmi;
- (4) pembacaan, penerjemahan atau penjelasan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dan Pasal 43 ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

Ketentuan yang termuat dalam Pasal 44 UUJN ini juga ada kaitannya dengan syarat formal pembuatan akta notaris, sehingga jika ketentuan yang termuat dalam Pasal 44 UUJN ini tidak terpenuhi, maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan.

Pasal 48 UUJN menentukan:

- (1) Isi akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindh, penyisipan, pencoretan atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain;
- (2) Perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian, atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan notaris.

Ketentuan yang termuat pada Pasal 48 UUJN termasuk syarat materiil suatu akta, sehingga jika suatu akta dibuat tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 48 UUJN, maka akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Pasal 49 UUJN menentukan:

- (1) Setiap perubahan atas akta di sisi kiri akta;
- (2) Apabila suatu perubahan tidak dapat dibuat di sisi kiri akta, perubahan tersebut dibuat pada akhir akta, sebelum penutupan akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan;
- (3) Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.

Ketentuan Pasal 49 UUJN tidak bedanya dengan yang termuat dalam ketentuan Pasal 48, sehingga jika suatu akta yang dibuat notaris tersebut dirubah, namun perubahan diletakkan pada sisi kanan atau atas atau bawah dan tanpa menunjukkan akta yang dirubah atau tanpa menunjuk bagian yang dirubah, maka akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Pasal 50 UUJN menentukan:

- (1) apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf atau angka, hal tersebut dilakukan demikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta;
- (2) pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanpa pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan notaris;

- (3) apabila terjadi perubahan lain terhadap perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perubahan itu dilakukan pada sisi kiri akta sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 49;
- (4) pada penutup setiap akta dinyatakan jumlah perubahan, pencoretan dan penambahan.

Pencoretan akta yang berarti termasuk isi akta atau syarat materiil suatu akta, jadi meskipun suatu akta yang dibuat boleh dicoret kata, huruf atau angka maka harus dinyatakan pada sisi akta pencoretan tersebut, atau diparaf dan diberi tanda pengesahan oleh penghadap, saksi maupun notaris, jika pencoretan tanpa disertai tindakan sebagaimana ditentukan pada Pasal 50 UUJN di atas, maka akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Pasal 51 UUJN menentukan:

- (1) Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulisan dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditanda tangani;
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan;
- (3) Salinan akta berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan kepada para pihak.

Demikian halnya dengan pembetulan akta, yang dibetulkan adalah isinya sehingga termasuk syarat materiil akta. Oleh karenanya jika pembetulan kesalahan suatu akta tanpa dibuatkan dalam berita acara pembetulan akta dengan menyebut tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan dan tidak diberitahukan kepada para pihak adalah batal demi hukum.

Pasal 52 UUJN menentukan:

- (1) Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, isteri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris

- baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa;
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku, apabila orang tersebut pada ayat (1) kecuali notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan di hadapan notaris, persewaan umum, atau pemborongan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh notaris;
 - (3) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditanda tangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga kepada yang bersangkutan.

Ketentuan yang tertuang dalam Pasal 52 UUJN sebagaimana di atas berhubungan dengan larangan-larangan suatu akta yang dibuat untuk diri notaris sendiri atau suami isteri atau yang ada hubungan keluarga dengan notaris, pasal ini berhubungan dengan syarat formal pembuatan akta notaris, sehingga jika dilanggar, maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan.

Ketentuan sebagaimana diuraikan di atas berhubungan dengan syarat formal dan syarat materiil dalam pembuatan akta oleh notaris, jika akta yang dibuat oleh notaris tersebut syarat formal tidak terpenuhi, maka akta tersebut kekuatan pembuktiannya menjadi sebagaimana akta di bawah tangan. Apabila akta dibuat tidak memenuhi syarat materiil, maka akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Mengenai akta otentik menjadi batal demi hukum, tidak terdapat penjelasan lebih lanjut bagaimana suatu akta yang dibuat oleh notaris tersebut batal demi hukum. Untuk itu diberikan contoh-contoh suatu akta yang dibuat notaris dinyatakan batal demi hukum sebagaimana kasus tersebut di bawah ini.

Suatu akta otentik tidak mempunyai kekuatan hukum maksudnya batal demi hukum dapat dilihat pada kasus-kasus yang telah diputus oleh Mahkamah Agung.

Dengan berpedoman pada ketentuan yang berhubungan dengan riba, setiap perjanjian yang bermaksud untuk menyelubungi suatu perjanjian utang piutang dengan bunga yang tinggi, dapat dibatalkan oleh hakim, paling tidak bunga yang menurut perjanjian yang bersangkutan seharusnya dibayar oleh debitur (yang biasanya sangat tinggi) diturunkan dan disesuaikan dengan bunga yang lazim harus dibayar kepada bank-bank swasta pada umumnya, yaitu sekitar 2 atau 3 % sebulan dari utang pokok.³⁶ Perjanjian utang piutang yang menerapkan bunga tinggi tersebut tidak berakibat batalnya perjanjian utang piutang tersebut, melainkan besarnya bunga yang dibatalkan oleh hakim dan diturunkan hingga sesuai dengan bunga bank swasta yang selama ini menerapkan bunga tinggi yaitu antara 2 % sampai 3 % setiap bulannya. Hal ini jika dikaitkan dengan kewenangan hakim untuk mencampuri urusan sebagaimana di atas (tentunya diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri) tidak hanya perjanjian pinjam meminjam yang dibuat secara lisan, tetapi juga perjanjian di bawah tangan bahkan perjanjian pinjam meminjam yang dibuat dengan akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan hal ini notaris.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3597 K/Pdt/1985, jual beli rumah/tanah dengan hak membeli kembali yang dibuat di hadapan notaris dinyatakan batal demi hukum. Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk

³⁶ *Ibid.*, h. 35.

perjanjian menurut Pasal 1519 hingga Pasal 1532 BW, sedangkan jual beli rumah/tanah sesuai dengan UUPA dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali, maka perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali rumah/tanah adalah batal demi hukum.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 78 Pk/PDT/1984 tanggal 9 April 1987. berdasarkan keterangan saksi-saksi, maka jual beli atas tanah sengketa berdasarkan akta notaris No. 60 Tahun 1987, sebenarnya adalah hubungan utang piutang dengan jaminan tanah/rumah. Perjanjian jual beli tanah sengketa memang ada karena tergugat konvensi tidak segera memberitahukan kepada notaris tentang kekeliruan/kekhilafan membuat akta, tidak menghapuskan kenyataan bahwa jual beli tanah tersebut adalah pinjam meminjam/utang piutang dengan jaminan rumah/tanah saja, jual beli (dengan hak membeli kembali) pada kenyataannya (terbukti) adalah utang piutang dengan jaminan. Menyatakan batal akta notaris No. 92 Tahun 1976, No. 93 Tahun 1976 dan No. 60 Tahun 1977.

Putusan Mahkamah Agung No. 1904 K/Sip/1982 dengan pertimbangan walaupun perjanjian dalam suatu akta notaris No. 9 tanggal 6 September 1977, di mana seorang memberi kuasa kepada orang lain untuk, antara lain menjual rumah sengketa kepada pihak ketiga, maupun kepada dirinya sendiri, dianggap sah, namun mengingat riwayat terjadinya surat kuasa tersebut, yang sebelumnya bermula dari surat pengakuan utang, dengan menjaminkan rumah sengketa, yang karena ternyata tidak dapat melunasi pada waktunya, diubah menjadi kuasa untuk menjual rumah

tersebut, maka perjanjian demikian itu sebenarnya merupakan perjanjian semu, untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan utang piutang.

Berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana di atas yang berhubungan dengan dinyatakan batal akta notariil digunakan sebagai dasar untuk mengetahui kondisi yang bagaimana suatu akta yang dibuat oleh notaris tersebut menjadi batal demi hukum, yaitu jika akta tersebut dibuat bertentangan dengan undang-undang.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat dijelaskan bahwa suatu akta yang dibuat oleh notaris menjadi akta di bawah tangan apabila akta tersebut dibuat tidak memenuhi syarat subyektif sahnyanya akta yang berisi suatu perjanjian, perjanjian dibuat secara baku yang berakibat merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak lawan. Akta yang dibuat oleh notaris menjadi cacat hukum dan menjadi akta di bawah tangan atau dibatalkan oleh hakim apabila akta yang dibuat tersebut terjadi karena adanya penyalahgunaan keadaan, yang bisa terjadi karena keadaan istimewa, seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak pengalaman, sesuatu hal yang nyata, disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian, penyalahgunaan salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya dan hubungan kausal, adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

BAB III

UPAYA HUKUM YANG DAPAT DITEMPUH PARA PIHAK TERHADAP AKTA NOTARIS YANG CACAT HUKUM

1. Tanggung Jawab Notaris Atas Akta yang Cacat Hukum

Notaris sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 angka 1 UUJN adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Jadi notaris yang dimaksud adalah notaris sebagaimana diatur dalam UUJN, sehingga tidak ada notaris lain sebagai pejabat umum yang keberadaannya di luar UUJN. Kaitannya dengan wewenangnya yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, 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 sebagaimana Pasal 15 ayat (1) UUJN, yang berarti bahwa wewenang notaris hanya sebatas membuat akta hanya sebatas perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Menyimpang dari wewenangnya, maka dapat dikatakan notaris menjalankan tugas kenotariatan

menyimpang dari tugas dan wewenang yang sebenarnya. Wewenang notaris dalam membuat akta meliputi mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau membuat akta risalah lelang. Selain kewenangan sebagaimana di atas notaris juga mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN. Di antara wewenang notaris dalam membuat akta, yang hingga saat ini menjadi pembicaraan yaitu membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, karena berbenturan dengan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai pejabat umum untuk membuat akta pertanahan.

Apabila notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka notaris sebagai pejabat umum tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban dari segi hukum atas akta yang dibuatnya tersebut. Namun jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 84 UUJN, akta yang dibuat oleh notaris tersebut tidak mempunyai kekuatan notariil sebagai akta otentik,

melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum.

Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum, maka yang terjadi adalah akta yang tidak atau kurang syarat subjektifnya di antaranya kurangnya pihak-pihak atau para penghadap tidak cakap bertindak dalam hukum, sedangkan akta menjadi batal demi hukum jika akta tersebut dibuat tidak memenuhi syarat obyektif, misalnya tidak ada obyek yang diperjanjikan atau akta tersebut dibuat bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan. Pada kondisi yang demikian ini, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban dari segi hukum, mengenai pertanggungjawaban notaris dari segi hukum tidak lepas dari pertanggungjawaban dari segi hukum pidana, perdata maupun administrasi.

Sebelum membahas mengenai tanggung jawab notaris atas akta yang dibuatnya, maka terlebih dahulu diberikan contoh-contoh akta yang dibuat oleh notaris yang ternyata membawa permasalahan. Permasalahan atas akta notaris tersebut menyeret notaris ke meja persidangan, sebagaimana di bawah ini.

1. Ketua Ikatan Notaris Indonesia (INI) Sumut Agus Armainy RY SH mengakui, hingga saat ini masih sering terdengar pejabat notaris/PPAT digugat masyarakat di Pengadilan berkaitan dengan surat yang dibuat dihadapannya, baik menyangkut peralihan tanah maupun pembuatan akte/perikatan/perjanjian bidang dagang atau

bisnis. Bahkan notaris/PPAT ada yang mendapat panggilan dari Polri dan diperiksa atas dugaan terlibat dalam rekayasa pembuatan surat-surat.³⁷

Sehubungan dengan kondisi tersebut Ketua INI Sumut menghimbau kepada seluruh anggota INI Sumut agar lebih berhati-hati dalam melayani masyarakat. berkaitan dengan akte dan surat-surat, supaya tetap mengacu pada kode etik dan UU No 30 tahun 2004. Ketua INI Sumut juga mengakui sampai saat ini masih banyak permasalahan tanah di Sumut baik terkait eks perkebunan maupun tanah lokasi tambak di kawasan laut. Dalam mencermati hal itu, INI Sumut akan berupaya berkordinasi dengan instansi terkait sepanjang menyangkut tugas dan jabatan notaris. Dia juga menginformasikan, berkaitan dengan tugas notaris, telah ada kesepakatan INI dengan Polri. Dari pantauan wartawan, dari 448 anggota INI terlihat hadir hanya sekitar seratusan. Menurut Ketua INI Sumut, rendahnya tingkat kehadiran anggota dalam acara itu mungkin karena sibuk membuat akte di kantornya.³⁸

2. Notaris Yandes Effriady ke Pengadilan Negeri Palembang. Suita mendaftarkan gugatan tersebut pada Kamis (14/9/2006). Gugatan itu bernomor 88/ Pdt.G/ 2006/PN.PLG.³⁹

³⁷www.google.com. *Notaris Masih Sering Digugat di Pengadilan, Bahkan Dipanggil Polisi*, Juli 03, 2006, diakses 16 Januari 2007.

³⁸ *Ibid.*

³⁹www.google.com. *Bank BCA dan Notaris Palembang Digugat*, September 16, 2006, diakses 16 Januari 2007.

Gugatan wanprestasi itu berawal dari kesepakatan perjanjian perikatan jual beli antara Suita dengan Irman Mauli terhadap sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen berlantai dua setengah sebagai tempat tinggal milik Irman Mauli. Rumah yang dibeli Suita terletak di Jalan Letnan Mukmin, Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Ilir Timur (IT) I Palembang. Dalam perjanjian, disepakati Suita membeli rumah Irman Mauli seharga Rp 298.000.000 dengan pembayaran tahap pertama Rp100 juta. Sisanya Rp198 juta. Perjanjian pun dibuat di hadapan notaris Muhammad Zain SH pada 10 Juni 2003. Isinya, Suita akan membayar secara mencicil selama 36 bulan, setiap bulan Rp5.500.000 paling lambat tanggal 10 tiap bulan, apabila Suita telat membayar maka akan dikenakan denda sehari Rp 50.000/ hari. "Dalam perjanjian itu juga disepakati, sertifikat No.121/Sungai Pangeran tanggal 26 Agustus 2006 berikut surat Ukur No. 97/Sungai Pangeran tanggal 19 Agustus 2002 berukuran 52 meter persegi atas nama Irman Mauli, disepakati tetap dipegang Irman Mauli sampai Suita melunasi pembayaran cicilan rumah tersebut," kata Hafis D. Pankoulus kepada pers di Palembang, Jumat (15/9/2006). Awalnya pembayaran berlangsung lancar selama 26 bulan. Karena musibah yang tidak bisa dihindari, Suita mengalami kesulitan keuangan. Usaha suaminya mengalami kebangkrutan, kemudian Suita mengajukan keringanan dengan pembayaran dua kali sebulan dan saat itu disepakatilah oleh Irman Mauli. Pembayaran dilakukan melalui rekening Irman Mauli di Bank BCA. Menurut Hafis, pembayaran angsuran kliennya melalui Bank BCA berjalan lancar hingga angsuran ke 30 pada Desember 2005. "Kemudian Suita kembali didera musibah,

kali ini suaminya mengalami kecelakaan dan menderita koma pada Januari 2006 dan harus dirawat di Semarang, sehingga semua urusan di Palembang menjadi terbengkalai," jelas Hafis. Pada April 2006, Suita menghubungi Irman Mauli dan berjanji akan membayar utang berikut bunga yang harus ditanggungnya. "Namun pada Mei 2006 rekening Irman Mauli ternyata sudah ditutup. Tanpa memberitahu Suita". Sebelum batas akhir perjanjian 10 Juli 2006, Suita berusaha menemui Irman Mauli maupun istrinya Sri Sunarsih, dan melalui surat menyatakan untuk melunasi seluruh sisa utang berikut denda yang nilainya Rp. 62.300.000. "Namun niat baik klien saya tidak disambut baik Irman dan tanpa ada penjelasan". Namun kemudian terungkap, menurut Hafis D Pankoulus, "Ternyata sertifikat tanah No. 121/Sungai Pangeran berikut gambar Situs No. 97/Sungai Pangeran dijaminan oleh Irman Mauli ke Bank BCA di hadapan Notaris Yandes Effriady,. Irman Mauli menjaminkan sertifikat No. 121 itu tanpa seizin klien saya." Padahal sesuai dengan perjanjian jual beli dihadapan Notaris Muhammad Zain, Irman Mauli tidak boleh menjaminkan objek jaminan kepada siapapun tanpa seizin Suita.

"Perbuatan Irman Mauli itu merupakan perbuatan Wanprestasi. Tanpa sepengetahuan klien saya dia menjaminkan sertifikat tanah No. 121 itu pada Bank BCA. Kini kami tahu jawaban mengapa dia tidak mau terima pelunasan uang cicilan itu, padahal masa berakhir perjanjian cicilan belum selesai, klien kami sudah mau melunasi". Atas perbuatan Irman Mauli tersebut Suita melalui menggugat Irman Mauli senilai Rp.245 juta. Karena merasa telah dirugikan baik

materil maupun immateril. Selain Irman ikut digugat Bank BCA dan Notaris Yandes Effriady.

"Notaris dapat digugat. Ini sejalan dengan asas yang berlaku: pertama, siapa saya yang dirugikan berhak menuntut. Jika akta notaris dinilai merugikan oleh seseorang, maka orang yang bersangkutan berhak mengajukan gugatan," tandas Panggabean. Sedangkan Winanti menjelaskan, gugatan terhadap notaris dapat terjadi jika terbitnya akta notaris tidak diikuti oleh prosedur sesuai dengan ketentuan sehingga menimbulkan kerugian. "Jika suatu akta sampai dibatalkan, maka notaris yang bersangkutan dapat dituntut. Dituntut secara perdata atau dituntut pidana dalam bentuk hukuman badan," tandas Winanto. Guna menghindarkan gugatan-gugatan dari masyarakat, Panggabean menyarankan agar ditingkatkan profesionalisme, diadakannya asosiasi notaris, perlunya peningkatan pengawasan terhadap penerapan kode etik.⁴⁰

3. Notaris Syamsul Variati pembuat akta pernyataan pelepasan tanah dari pihak warga kelurahan Ceger, Cipayung, Jakarta Timur, ke pihak TNI AD untuk pembebasan tanah guna pembangunan jalan tol Jakarta Outer Ring Road (JORR) TMII Cikunir pada bulan Mei 2003 diadukan pada pihak kepolisian karena kesalahan dalam pembuatan akta pembebasan tanah.

Kesalahan prosedur itu karena tidak menghadirkan pihak warga yang mengklaim tanah tersebut dan pihak TNI pun hanya diwakili kuasa khususnya,

⁴⁰www.googie.com. Hartono Soerjopratikno, *Notaris Dapat Digugat*, diakses 16 Januari 2007.

yaitu Hamid Gimam. Syamsul Variati terlampaui percaya pada Hamid Gimam, saat memberi kesaksian pada sidang kasus korupsi JORR senilai Rp 74,23 miliar dengan terdakwa Hamid Gimam, yang berlaku sebagai kuasa khusus TNI AD tertanggal surat penugasan 23 Maret 2003, di Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Syamsul juga mengaku bahwa dia dan terdakwa Hamid sudah kenal sejak lama dan pernah beberapa kali bekerja sama. Dengan surat yang dia buat, kata Syamsul, maka proses pelepasan tanah warga Ceger seluas 44,4 ribu meter persegi secara legal formal sudah sah dilakukan kepada pihak TNI AD yang diwakili oleh terdakwa Hamid. Majelis hakim yang diketuai Anwar Byrin tetap menilai tindakan Syamsul membuat akta pernyataan pelepasan tanah warga tanpa dihadiri pihak warga menyalahi prosedur legal formal. Ini tindakan gegabah, sebagai notaris anda seharusnya profesional, tegasnya kepada Syamsul.⁴¹ Demikian halnya dengan Notaris H Linawati Didakwa Palsukan Surat Jual Beli Tanah.⁴²

Uraian kasus sebagaimana di atas sebagai bukti bahwa notaris dalam menjalankan tugasnya yaitu membuat akta dapat dilaporkan pada pihak kepolisian dan dapat digugat ganti rugi atas akta yang dibuatnya tersebut.

⁴¹ www.google.com. *Notaris Kasus JORR Mengaku Salah*, Senin, 05 Desember 2005, diakses 16 Januari 2007.

⁴² www.google.com. *Klarifikasi H Linawati*, diakses 16 Januari 2007.

a. Tanggung Jawab Dari Segi Hukum Pidana

Di dalam UUJN tidak mengatur mengenai sanksi pidana terhadap notaris yang melakukan kesalahan dalam pembuatan akta otentik. Hal ini bukan berarti bahwa notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban dari segi hukum pidana atas tindakannya dalam pembuatan akta.

Sebagaimana contoh kasus di atas, bahwa permasalahan pidana terhadap notaris yang ada kaitannya dengan pembuatan akta otentik berhubungan dengan pemalsuan surat atau akta. Pihak kepolisian selaku penyidik dalam rangka pembuktian atau pencarian kebenaran materiil suatu kasus pidana pemalsuan surat, khususnya akta otentik yang dibuat notaris, sangat memerlukan persamaan persepsi antara pihak kepolisian dengan pihak notaris dan kaitan kerjasama upaya pembuktian menyangkut.⁴³

- a. minuta akte;
- b. keterangan yang dicantumkan dalam minuta akte;
- c. kehadiran dan penandatanganan para pihak/penghadap;
- d. alat yang digunakan.

Dalam praktik penyidikan pemalsuan akte otentik masih dijumpai beberapa hambatan yang perlu diatasi dan dicari pemecahannya. Oleh karena itu penyidik mencoba

⁴³ Let Jen (Pol) Kunarto, *Tindak Pidana Pemalsuan Surat*, Media Notariat, Januari-April,

menggambarkan keadaan/situasi tentang pemalsuan surat serta pokok-pokok pikiran pemecahannya yang tertuang dalam tata urutan sebagai berikut:⁴⁴

- a. tindak pidana pemalsuan surat (otentik) dan perkembangannya dewasa ini;
- b. lingkungan strategis yang mempengaruhi tindak pidana pemalsuan surat (otentik);
- c. kaitan upaya penyidikan polisi dalam kasus pemalsuan surat dengan notaris, permasalahan dan pemecahannya.

Sehubungan dengan pemalsuan surat (otentik) di dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) diatur dalam Pasal 263 (1) KUHP, yang menentukan:

Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan utang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun.

Ketentuan Pasal 263 ayat (1) KUHP ada dua macam pemalsuan surat, yakni :

1. membuat surat palsu (*volschelij opmaakt*), atau
2. memalsukan surat (*vervalscht*)

Pasal 263 KUHP diawali dengan kata “barangsiapa” yang ditujukan kepada pihak yang memalsukan surat tersebut. Mengenai apa yang dimaksud dengan surat, dijelaskan sebagai berikut: “Yang diartikan dengan surat dalam bab ini ialah segala surat baik yang ditulis dengan tangan, dicetak, maupun ditulis memakai mesin tik dan lain-lainnya”.

⁴⁴*Ibid.*

Perbuatan yang diancam hukuman disini ialah : “membuat surat palsu” atau “memalsukan surat.”

“Membuat surat palsu” = membuat yang isinya bukan semestinya (tidak benar), atau membuat surat demikian rupa, sehingga menunjukkan asal surat itu yang tidak benar. Pegawai polisi membuat proses verbal yang berisi sesuatu cerita yang tidak benar dari orang yang menerangkan kepadanya, tidak masuk pengertian membuat proses verbal palsu. Ia membuat proses verbal palsu, apabila pegawai polisi itu menuliskan dalam proses verbalnya lain dari hal yang diceritakan kepadanya oleh orang tersebut.

“Memalsu surat” = mengubah surat demikian rupa, sehingga isinya menjadi lain dari isi yang asli atau sehingga surat itu menjadi lain daripada yang asli. Adapun caranya bermacam-macam. Tidak senantiasa perlu, bahwa surat itu diganti dengan yang lain. Dapat pula dilakukan dengan jalan mengurangkan, menambah atau merubah sesuatu dari surat itu.

Memalsu tanda tangan masuk pengertian memalsu surat dalam Pasal ini.

Demikian pula penempelan suatu foto orang lain dari pada pemegang yang berhak dalam suatu surat ijazah sekolah, ijazah mengemudi (rijbewijs), harus dipandang sebagai suatu pemalsuan.⁴⁵

Surat yang dipalsu itu harus suatu surat yang :

⁴⁵Soesilo, *KUHP Beserta Penjelasannya Pasal Demi Pasal*, Poeliteia, Bogor, 1998.

- a. dapat menerbitkan suatu hak (misalnya : ijazah, karcis tanda masuk, surat andil dll.)
- b. dapat menerbitkan suatu perjanjian (misalnya : surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa dsb)
- c. dapat menerbitkan suatu pembebasan utang (kwitansi atau surat semacam itu); atau
- d. suatu surat yang boleh dipergunakan sebagai suatu keterangan bagi sesuatu perbuatan atau peristiwa (misalnya : surat tanda kelahiran, buku tabungan pos, buku kas, buku harian kapal, surat angkutan, obligasi dan masih banyak lagi).

Supaya dapat dihukum menurut Pasal ini, maka pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau suruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsu. Jadi pemalsuan surat untuk kepentingan peajaran, penyelidikan, atau percobaan dilaboratorium, tidak dapat dikenakan Pasal ini.

Penggunaannya itu harus dapat mendatangkan kerugian. "Dapat" maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul sudah ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup, yang diartikan dengan "kerugian" disini tidak saja hanya meliputi kerugian materiil, akan tetapi juga kerugian dilapangan kemasyarakatan, kesusilaan, kehormatan dsb.

Pihak yang dapat dihukum menurut Pasal ini tidak saja "memalsukan" surat (ayat 1), tetapi juga "sengaja mempergunakan" surat palsu (ayat 2). "Sengaja" maksudnya, bahwa orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar-benar,

bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tahu akan hal itu, ia tidak dihukum.

Sudah dianggap sebagai mempergunakan, ialah misalnya : menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu ditempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan. Dalam hal menggunakan surat palsu inipun harus pula dibuktikan, bahwa orang itu bertindak seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, demikian pula perbuatan itu harus dapat mendatangkan kerugian.

Ancaman pidana pemalsuan surat menurut Pasal 263 KUHP maksimum 6 tahun penjara. Pasal 264 KUHP memperberat ancaman pidana terhadap pemalsuan surat sebagaimana dimaksud Pasal 263 KUHP, yaitu menjadi 8 tahun pidana penjara jika pemalsuan dilakukan terhadap akta otentik, surat-surat utang dan surat-surat lain yang disebutkan di situ.

Pasal 266 (1) KUHP khusus mengatur tentang pemalsuan akta otentik. Pemalsuan akta yang dimaksud di sini adalah pemalsuan surat dalam pengertian membuat secara palsu (*valschelij opmaakt*). Akta itu sendiri asli, dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam bentuk yang telah ditentukan, tetapi keterangan yang tercantum dalam akta itu ada yang tidak benar.

Akta notaris adalah akta partij, artinya akta dibuat atas permintaan pihak atau pihak-pihak yang menghadap. Kepalsuan dalam akta notaris sebagaimana dimaksud Pasal 266 KUHP ialah bahwa keterangan yang diberikan dalam akta tidak benar.

Ada dua keterangan yang harus dibedakan yang terdapat dalam suatu akta :

1. keterangan notaris sendiri yang membuat akta yang bersangkutan.

Keterangan notaris itu antara lain adalah :

- hari dan tanggal para pihak menghadap
- bahwa akta telah dibacakan dihadapan saksi-saksi

2. keterangan dari para pihak yang dicantumkan dalam akta.

Oleh Karena akta yang dibuat notaris adalah akta otentik, maka notaris dapat dikenakan Pasal 264 (1) ke-1 KUHP, yaitu ia telah membuat secara palsu (*valschelijk opmaakt*) suatu akta. kepadanya tidak dapat dikenakan Pasal 266 (1) KUHP. Karena Pasal 266 (1) KUHP mengatakan barangsiapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta. Keterangan tentang adanya orang yang menghadap (padahal tidak) dan bahwa akta telah dibacakan merupakan keterangan sendiri dari notaris. Jadi ia tidak dapat dijerat Pasal 266 (1) KUHP karena ia tidak dapat dikatakan telah menyuruh orang lain untuk memasukkan keterangan itu. Ia sendiri yang telah memasukkan keterangan tersebut. Jadi bagi notaris yang memasukkan sendiri keterangan yang tidak benar terancam pidana yang lebih berat (8 tahun) daripada pihak-pihak yang menghadap yang diancam dengan pidana 7 tahun manakala menyuruh notaris memasukkan keterangan yang tidak benar dalam akta.

b. Tanggung jawab dari segi Hukum Perdata

Sebagaimana disebutkan di atas, bahwa akta yang dibuat baik oleh notaris berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua

pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan). Sifat dan azas yang dianut oleh hukum perikatan khususnya perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Kesepakatan itu tidak dapat ditarik selain terjadi kesepakatan kedua belah pihak pula yang membuatnya (Pasal 1338 B.W.).

Oleh karena itu suatu perjanjian atau persetujuan, yang mempunyai kekuatan seperti/sebagai undang-undang itu, hanya dapat dibatalkan oleh atau atas persetujuan pihak-pihak yang membuatnya. Hal yang sangat prinsip, bahwa suatu akta, tidak mungkin dibatalkan, kaiaupun ada suatu kekhilafan/kekcliruan atau kesalahan hanya mungkin melalui proses/ prosedur hukum, dengan cara membuat *rectificatie* (pembetulan/perbaikan) atau dengan kata lain hanya dapat dilakukan dengan membuat akta lagi guna memperbaiki kesalahan tadi. Adapun akta yang keliru tadi, masih tetap harus berada, tersimpan dalam protokol pembuat akta tadi. Hal ini berarti bahwa jika ditinjau dari segi hukum perdata, jika dalam pembuatan akta otentik tersebut terdapat kekeliruan, maka akan dilakukan pembetulan akta tersebut, sedangkan akta yang keliru tersebut akan disimpan oleh pembuat akta yang bersangkutan.

Namun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 84 UUJN, bahwa "...dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian

biaya, rugi dan bunga kepada notaris”. Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, sehingga jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum di dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 B.W., yang menentukan: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”. Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 1365 B.W di atas, di dalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);
2. harus ada kesalahan;
3. harus ada kerugian yang ditimbulkan;
4. adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.⁴⁶

Perbuatan melanggar hukum diartikan sebagai “berbuat atau tidak berbuat melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat, terhadap diri atau barang-barang orang lain”.⁴⁷ Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 84 UUJN, bahwa tindakan

⁴⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 142.

⁴⁷ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1998, h. 264.

pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam beberapa Pasal, maka jika salah satu Pasal tersebut dilanggar berarti terjadi perbuatan melanggar hukum, sehingga unsur harus ada perbuatan melanggar hukum telah terpenuhi.

Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kelalaian atau kurang hati-hatinya pelaku. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: “ ... tidak membedakan antara kesalahan dalam kesengajaan dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati”.⁴⁸ Notaris yang membuat akta ternyata tidak sesuai dengan wewenangnya dapat terjadi karena kesengajaan maupun karena kelalaiannya, yang berarti telah salah sehingga unsur harus ada kesalahan telah terpenuhi.

Perihal kerugian dalam perbuatan melanggar hukum, “dapat berupa kerugian materiil dan dapat berupa kerugian immateriil”.⁴⁹ Kerugian dalam bentuk materiil, yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung, sedangkan kerugian immateriil, jumlahnya tidak dapat dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian. Dengan adanya akta yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum, mengakibatkan timbulnya suatu kerugian, sehingga unsur harus ada kerugian telah terpenuhi.

⁴⁸*Ibid.*, h. 279.

⁴⁹*Ibid.*, h. 280.

Adanya hubungan kausal atau hubungan sebab akibat maksudnya yaitu kerugian yang diderita tersebut ditimbulkan atau disebabkan karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Riduan Syahrani yang mengutip teori Von Kries sebagai berikut: “Suatu hal baru dapat dinamakan sebab dari suatu akibat, apabila menurut pengalaman masyarakat dapat diduga, bahwa sebab itu akan diikuti oleh akibat itu”.⁵⁰ Hal ini berarti bahwa jika terdapat suatu sebab tetapi sebab tersebut tidak menimbulkan suatu kerugian, atau timbul suatu kerugian namun bukan disebabkan oleh pelaku, maka tidak dapat dikatakan adanya suatu hubungan kausa antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan. Kerugian yang diderita oleh seseorang disebabkan karena kesalahan notaris dalam membuat akta, sehingga unsur harus ada hubungan kausa antara perbuatan notaris dengan kerugian yang timbul telah terpenuhi.

Gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum apabila pelaku melakukan perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 BW. Mengenai siapa yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum, menurut Pasal 1865 KUH Perdata menentukan: “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atas peristiwa tersebut”. Hal ini berarti bahwa dalam

⁵⁰ *Ibid.*, h. 281.

perbuatan melanggar hukum, yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum adalah pihak yang haknya dilanggar yang harus membuktikan bahwa haknya telah dilanggar oleh orang lain dalam hal ini tertanggung. Oleh karenanya jika pihak yang merasa haknya dirugikan, namun tidak dapat membuktikan adanya pelanggaran hak karena salah satu unsur tidak terpenuhi, maka gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum tidak akan berhasil.

Pasal 1246 BW menentukan bahwa “Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya,...”.

Mengenai biaya, rugi dan bunga dijelaskan lebih lanjut oleh Subekti sebagai berikut: Biaya maksudnya yaitu biaya yang benar-benar telah dikeluarkan. Kerugian maksudnya kerugian yang benar-benar diderita akibat kelalaian dari debitur. Sedangkan bunga maksudnya yaitu keuntungan yang telah diperhitungkan sebelumnya akan diterimanya.⁵¹ Mengenai gugatan ganti kerugian yang berupa penggantian biaya, rugi dan bunga ini tidak seluruhnya harus terpenuhi, melainkan cukup dengan kerugian yang benar-benar telah diderita oleh kreditur karena kelalaian debitur yang tidak memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian.⁵²

⁵¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, h. 47.

⁵² Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, h. 40.

c. Tanggung jawab dari segi administrasi

Apabila memperhatikan uraian Pasal 1 angka 1 UUJN terdapat kalimat semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Kalimat sebagaimana di atas hanya mengecualikan bahwa akta tersebut jika undang-undang menentukan lain, maka notaris tidak mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut. Ketentuan ini menunjukkan bahwa selama akta yang dibuat oleh notaris tersebut dibuat sesuai dengan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta, maka notaris tidak dapat dimintakan pertanggung-jawaban atas akta yang dibuatnya. Namun notaris adalah manusia yang tidak luput dari kesalahan dalam pembuatan akta tersebut, untuk itu jika terjadi baik karena disengaja maupun kelalaiannya notaris melakukan kesalahan, maka dapat dimintakan tanggung jawab baik dari segi hukum pidana, perdata maupun administratif

Sanksi administrasi terhadap notaris karena kesalahannya dalam membuat akta otentik menurut Pasal 85 UUJN menyangkut pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat; atau
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.

Mengenai sanksi administrasi berupa teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau penghentian tidak hormat tidak ada penjelasan lebih lanjut dalam keadaan bagaimana notaris diberikan sanksi dengan kualifikasikan sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Untuk Menghindari Tuntutan

Hukum

Terhadap langkah notaris untuk menghindari tuntutan hukum baik pidana, perdata maupun administrasi ini dapat ditempuh melalui langkah preventif dan langkah represif.

Langkah preventif dalam arti mencegah jangan sampai terjadi suatu kesalahan notaris dalam membuat akta, maka dituntut profesionalisme sebagai suatu pejabat umum.

Profesionalisme adalah suatu paham yang menciptakan dilakukannya kegiatan kerja tertentu dalam masyarakat, berbekalkan keahlian yang tinggi dan berdasarkan rasa keterpanggilan serta ikrar (fateri > profeteri) untuk menerima panggilan tersebut untuk dengan semangat pengabdian selalu siap memberikan pertolongan kepada

sesama yang tengah dirundung kesulitan di tengah kehidupan. Dengan demikian, apa yang disebut “kegiatan kerja tertentu dengan kualifikasi tertentu seperti yang dikemukakan di kalimat terdahulu itu” (disebut “profesi”) tidaklah sekali-kali boleh disamakan begitu saja dengan kerja biasa yang bertujuan mencari nafkah dan/atau mencari kekayaan duniawi.

Dalam jabarannya lebih lanjut, apa yang disebut profesionalisme ini mensyaratkan adanya tiga watak kerja dalam setiap kegiatan yang ingin disebut “profesi” (dan bukannya okupasi), ialah :⁵³

- 1) bahwa kerja itu merefleksikan adanya itikad untuk merealisasi kebijakan yang dijunjung tinggi dalam/oleh masyarakat yang oleh karena itu tak akanlah kerja itu mementingkan atau mengharapkan imbalan upah materiil untuk para pelakunya, melainkan (akan gantinya) tegaknya kehormatan diri;
- 2) bahwa kerja itu dikerjakan berdasarkan kemahiran teknis yang bermutu tinggi, yang karena itu amat mensyaratkan adanya pendidikan dan pelatihan yang berlangsung bertahun-tahun secara eksklusif dan berat; dan
- 3) bahwa kualitas teknis dan kualitas moral yang amat disyaratkan dalam kerja-kerja pemberian jasa profesi ini dalam pelaksanaannya (tanpa syarat) harus menundukkan diri pada kontrol sesama yang terorganisasi, berdasarkan kode-kode etik yang dikembangkan dan disepakati bersama di dalam organisasi.

⁵³ Soetandyo Wignjosoebroto, *Profesi , Profesionalisme dan Etika Profesi*, Media Notariat, Januari- April 1993.

Etika profesi itu harus dilihat pertama-tama dari fungsinya yang internal. Etika diperlukan sebagai rujukan normatif untuk .⁵⁴

- (1) mengontrol kesetiaan rekan sejawat pada ikrar dan pada nilai-nilai yang harus direalisasi bersama, yang dalam hubungan ini akan juga meliputi ihwal komitmen moral sang profesional kepada kepentingan warga masyarakat yang tengah dilayaninya (pasien, klien, nasabah, atau apapun juga namanya), dan
- (2) mengontrol mutu keahlian dan mutu kemitraan antar rekan seprofesi yang akan dapat mengkualifikasi apakah seseorang memang seorang sejawat yang benar dan setara. Lewat kaca mata etika inilah profesi akan menelaah dan menilai perbuatan dan tindakan para anggota.

Kontrol pertama. Kesetiaan pada nilai-nilai yang harus direalisasi merupakan sesuatu yang bersifat *sine qua non* dalam kehidupan suatu kelompok yang profesional. Tak pelak, etika profesi akan selalu enggan menenggang perbuatan-perbuatan anggota yang dapat dipandang sebagai perbuatan-perbuatan yang tak mencerminkan respek kepada nilai-nilai yang dijunjung tinggi profesi itu. Memperdagangkan jasa dan membeda-bedakan pelayanan jasa kepada masyarakat atas dasar pamrih keuntungan uang atau kekuasaan adalah dua perbuatan yang paling acap dikontrol atas dasar etika profesi ini.

Kontrol kedua. Keahlian adalah hal kedua yang pula mewarnai kegiatan profesionalisme. Tak pelak, etika profesi juga banyak mengendalikan anggota-

⁵⁴ *Ibid.*

anggota profesi dalam hal ini. Etika profesi selalu enggan menenggang perbuatan-perbuatan anggota yang dapat dipandang sebagai perbuatan pelayanan jasa yang kurang mencerminkan keahlian menurut standar dan kriteria profesi. Bersarankan etika ini, profesi menilai diri sendiri dan menguji diri: apakah telah terjadi pencermaran-pencemaran martabat akibat kompromi sejawat-sejawat dengan keahlian-keahlian lain yang menurut tolok ukur profesi bermutu rendah dan tak dapat dipertanggungjawabkan.

Adapun ciri-ciri dari seseorang yang profesional itu antara lain, bahwasanya seorang yang profesional harus mempunyai tanggung jawab:⁵⁵

- b. kepada klien dan masyarakat;
- c. kepada sesama profesi dan asosiasi dari profesinya, dan
- d. juga kepada hukum, pemerintah dan negara.

Untuk dapat digolongkan seseorang itu profesional, jika dipenuhi kriteria umum.⁵⁶

- (1) mempunyai dasar/basis ilmu pengetahuan dan pengalaman serta keterampilan/kemahiran yang memadai;
- (2) ada lembaga pengajaran, lembaga pendidikan dan latihan dengan tanggung jawab kelompok profesinya;

⁵⁵Wawan Setiawan, *Notaris Ideal dan Profesional*, Media Notariat, Januari – Oktober 1998.

⁵⁶*Ibid.*

- (3) ada asosiasi/organisasi profesi yang bersangkutan dan disamping mutlak harus menjadi/sebagai anggota, juga menjadi pendukung dengan kepedulian, dedikasi serta loyalitas yang tinggi;
- (4) ada aturan dan persyaratan masuk dalam kelompok profesi;
- (5) mempunyai kode etik;
- (6) mempunyai standart performa.

Selain dari itu seorang yang profesional, harus memiliki kepribadian sosial:⁵⁷

- (1) bertanggung jawab atas semua tindakannya;
- (2) berusaha selalu meningkatkan mutu ilmu pengetahuannya;
- (3) menyumbangkan pikiran untuk memajukan keterampilan/kemahiran dan pengetahuan profesi;
- (4) menunjang tinggi kepercayaan orang lain terhadap dirinya;
- (5) menggunakan saluran yang baik dan benar, serta legal untuk menyatakan ketidakpuasannya;
- (6) kesediaan bekerja untuk kepentingan asosiasi/organisasi profesinya dan senantiasa memenuhi semua kewajiban asosiasi/organisasi profesinya;
- (7) mampu bekerja dengan baik, tanpa pengawasan tetap atau terus menerus;
- (8) mampu bekerja tanpa pengarahan terinci;
- (9) tidak mengorbankan orang/pihak lain demi kemajuan/keuntungan diri pribadi;

⁵⁷ *Ibid.*

- (10) setia kepada profesi dan rekan se-profesi;
- (11) mampu menghindari desas-desus;
- (12) merasa bangga pada profesinya;
- (13) memiliki motivasi penuh untuk lebih mengutamakan kepentingan masyarakat yang dilayaninya.

Salah satu cara dan merupakan langkah awal yang ditempuh oleh organisasi profesi Ikatan Notaris Indonesia, adalah bersama-sama dengan instansi yang terkait, teristimewa dengan Menteri Kehakiman dan Ketua Mahkamah Agung untuk melakukan pembinaan, pengawasan, pembenahan, penertiban kalau dirasa perlu penindakan dan menjatuhkan sanksi kepada (oknum) notaris yang terbukti melakukan pelanggaran, baik terhadap ketentuan dan/atau peraturan perundang-undangan pelanggaran terhadap etika profesinya.

Selain itu perlu adanya suatu pengawasan terhadap notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Mengenai pengawasan terhadap notaris tersebut diawali dengan dibeniuknya suatu wadah notaris, di mana Notaris berhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris. Ketentuan mengenai tujuan, tugas, wewenang, tata kerja, dan susunan organisasi ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana Pasal 82 UUJN. Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris. Organisasi Notaris memiliki buku daftar anggota dan salinannya disampaikan kepada Menteri dan Majelis Pengawas sebagaimana diatur dalam Pasal 83 UUJN. Majelis pengawas menurut Pasal 1 angka 6 UUJN yaitu suatu

badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris.

Selain itu dibentuk pengawasan atas notaris yang dilakukan oleh Menteri yang mendelegasikan pengawasan tersebut kepada Majelis Pengawas Daerah dibentuk di Kabupaten/Kota yang mempunyai wewenang menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris; melakukan pemeriksaan; terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu; memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan; menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan; menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih; menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara; menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini; dan membuat dan menyampaikan laporan kepada Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana Pasal 70 UUJN.

Dibentuk pula Majelis Pengawas Wilayah yang dibentuk dan berkedudukan di ibukota provinsi sebagaimana Pasal 72 ayat (1) UUJN. Majelis Pengawas Wilayah mempunyai wewenang menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui Majelis Pengawas Wilayah; memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan;

BAB IV

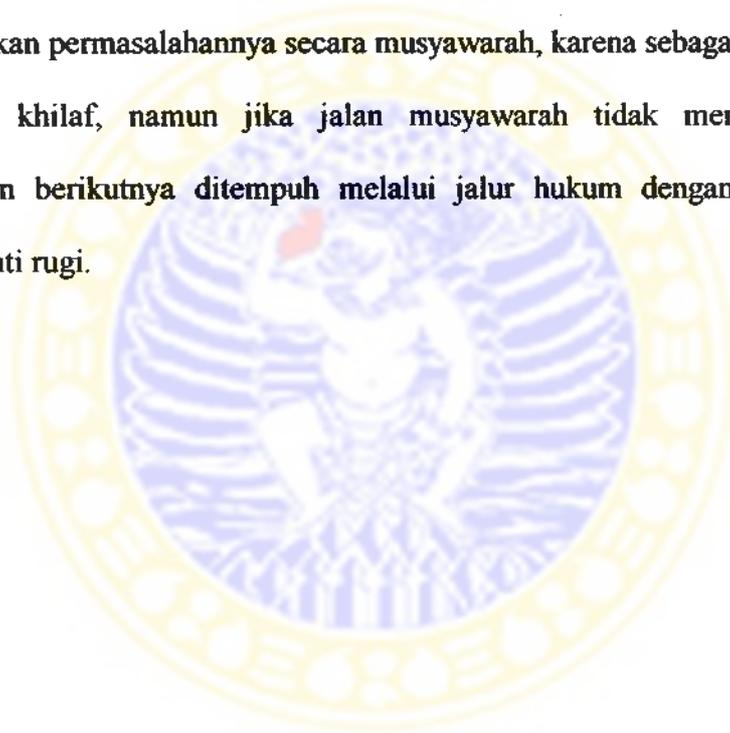
PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Notaris mempunyai wewenang membuat akta otentik. Jika akta yang dibuatnya tersebut berhubungan dengan perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diatur dalam undang-undang atau yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan, yang menjamin kepastian tanggal pembuatan dan lainnya sepanjang tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang, maka akta tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan jika digunakan sebagai bukti maka bukti yang sempurna atau otentik. Namun jika tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang, maka konsekuensi hukumnya atas akta tersebut kekuatan pembuktiannya sebagaimana akta di bawah tangan atau batal demi hukum.
- b. Notaris dalam upaya untuk melindungi dirinya harus dapat membuktikan bahwa akta yang dibuatnya adalah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang, jika tidak, maka notaris dapat dikenakan sanksi pidana pemalsuan surat, gugatan ganti rugi dan sanksi administrasi. Sebagai suatu pejabat tentunya tidak menghendaki adanya pemberian sanksi tersebut.

2. Saran

- a. Sebagai pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta, agar akta tidak cacat hukum, hendaknya menjalankan tugas sesuai dengan yang digariskan agar terhindar dari ancaman pidana atas dasar membuat surat palsu dan gugatan ganti kerugian atas dasar ingkar janji atau perbuatan melanggar hukum.
- b. Para pihak yang dirugikan oleh notaris atas akta yang dibuatnya hendaknya menyelesaikan permasalahannya secara musyawarah, karena sebagai notaris tidak lepas dari khilaf, namun jika jalan musyawarah tidak membawa hasil, penyelesaian berikutnya ditempuh melalui jalur hukum dengan mengajukan gugatan ganti rugi.



DAFTAR BACAAN

Literatur :

- Andasmita, Komar, *Notaris 1*, Sumur Bandung, Jakarta, 1991
- Hadjon, M. Philipus, *Merancang dan Menulis Penelitian Hukum Normatif (Teori dan Filsafat)*, Makalah Penelitian Metode Penelitian Hukum Normatif, Kerjasama Lemlit dan FH Unair, Surabaya, 11-12 Juni 1997.
- Hamzah, *Tanggapan Terhadap Makalah yang Berjudul Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti*, Media Notariat, No. 12-13 Tahun IV, Oktober, 1989.
- Let Jen (Pol) Kunarto, *Tindak Pidana Pemalsuan Surat*, Media Notariat, Januari-April, 1993.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1979.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Pitlo (Alih Bahasa M. Isa Arief), *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta, 1986.
- Prayitno, Roesnastiti, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*, Media Notariat No. 12-13 Tahun IV, Oktober 1998.
- Setiawan, Wawan, *Komentar dan Tantangan terhadap Keduain dan Keberadaan Notaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum Indonesia*, Media Notariat, Majalah Triwulan, Lembaga profesional.
- _____, *Notaris Ideal dan Profesional*, Media Notariat, Januari – Oktober 1998.
- Soesilo, *KUHP Beserta Penjelasannya Pasal Demi Pasal*, Poeliteia, Bogor, 1998.
- Situmorang, M. Victor dan Sitanggang, Cormentya, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta 1993.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001.

_____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1980.

Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1998.

Tobing G.H.S, Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980.

Waluyo, Radjasa Doddy, *Hanya Ada Satu Pejabat Umum: Notaris*, Media Notariat, Membangun Notaris Profesional.

Wignjosoebroto, Soetandyo, *Profesi, Profesionalisme dan Etika Profesi*, Media Notariat, Januari- April 1993.

Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek/B.W.), Lembaran Negara Tahun 1924 No. 556.

Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP), Lembaran Negara Tahun 1915 No. 732

Undang Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 117.

Situs Internet :

www.google.com. *Bank BCA dan Notaris Palembang Digugat*, Sabtu 16 September 2006, diakses 16 Januari 2007

www.google.com. Hartono Soerjopratiknjo, *Notaris Dapat Digugat*, diakses 16 Januari 2007.

www.google.com. *Klarifikasi H Linawati*, diakses 16 Januari 2007.

www.google.com. *Notaris Kasus JORR Mengaku Salah*, Senin, 05 Desember 2005, diakses 16 Januari 2007.

www.google.com. *Notaris Masih Sering Digugat di Pengadilan, Bahkan Dipanggil Polisi*, Juli 03, 2006, diakses 16 Januari 2007.

| :