

**ANALISA YURIDIS TENTANG SYARAT FORMIL  
SEBAGAI SAHNYA AKTA OTENTIK BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS  
NOMOR 30 TAHUN 2004**

**TESIS**

**NAMA : IM OKA MAHENDRA NR  
NPM : 0606007636**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

**ANALISA YURIDIS TENTANG SYARAT FORMIL  
SEBAGAI SAHNYA AKTA OTENTIK BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS  
NOMOR 30 TAHUN 2004**

**TESIS**

*Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan*

**NAMA : IM OKA MAHENDRA NR  
NPM : 0606007636**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

**JURIDICAL ANALYSIS OF FORMIL CONDITION PURSUIT  
TO LAW NUMBER 30 YEAR 2004 CONCERNING PROFESION  
OF NOTARY**

**THESIS**

**Submitted of Fulfill the Requirement of  
Obtainy Master of Notary**

**Name : IM Oka Mahendra NR  
NPM : 0606007636**



**UNIVERSITAS OF INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
MASTER OF NOTARY PROGRAMME  
DEPOK  
JULI 2008**

**HALAMAN PERNYATAN ORISINALITAS**

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : IM Oka Mahendra NR

NPM : 0606007636

Tanda Tangan :



Tanggal : 22 Juli 2008

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : IM Oka Mahendra NR  
 NPM : 0606007636  
 Program Studi : Magister Kenotariatan  
 Judul : **ANALISA YURIDIS TENTANG SYARAT FORMIL  
 SEBAGAI SAHNYA AKTA OTENTIK  
 BERDASARKAN UNDANG-UNDANG JABATAN  
 NOTARIS NOMOR 30 TAHUN 2004**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI,

Pembimbing : Chairunnisa Said Selenggang, S.H.,M.Kn.



Penguji : Farida Prihatini, S.H.,M.H.,C.N.



Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H.



**Ditetapkan di: Depok**

**Tanggal : 22 Juli 2008**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : IM Oka Mahendra NR  
NPM : 0606007636  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**ANALISA YURIDIS TENTANG SYARAT FORMIL SEBAGAI SAHNYA  
AKTA OTENTIK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG JABATAN  
NOTARIS NOMOR 30 TAHUN 2004**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada Tanggal : 22 Juli 2008

Yang menyatakan,



(IM Oka Mahendra NR)

## ABSTRAK

Nama : IM Oka Mahendra NR  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : **ANALISA YURIDIS TENTANG SYARAT FORMIL  
SEBAGAI SAHNYA AKTA OTENTIK BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS NOMOR 30  
TAHUN 2004**

Seiring dengan pertumbuhan perekonomian nasional dewasa ini juga turut menyebabkan peningkatan hubungan dalam berbagai interaksi dibidang ekonomi dan sosial yang pada akhirnya menimbulkan kebutuhan akan sebuah alat bukti yang memiliki daya pembuktian sempurna agar dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sebagai upaya untuk mempertahankan haknya dari gangguan dan ancaman pihak lain. Untuk dapat menjadi alat bukti yang sempurna akta yang dibuat oleh notaris harus memenuhi syarat-syarat formil disamping syarat materiil yang merupakan syarat kumulatif. Metode penelitian yang dipergunakan adalah metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktriner. Sedangkan pendekatan penelitian yang dilakukan adalah penelitian kepustakaan. Sifat dari penelitian ini adalah eksplanatoris yaitu merupakan suatu penelitian yang bersifat menerangkan dan bertujuan untuk mencari hubungan-hubungan yang ada antara berbagai variabel yang diteliti atau menguji ada tidaknya hubungan tersebut. Sebagai bentuk perlindungan kepada masyarakat Undang-undang memberikan hak kepada penghadap yang menderita kerugian akibat aktanya dibatalkan pengadilan atau hilang otentisitasnya karena kelalaian notaris untuk mendapatkan ganti kerugian dari notaris tersebut. Dengan tidak mengurangi pelaksanaan sanksi lain menurut peraturan perundang-undangan. Pelanggaran terhadap kewajiban jabatan yang dilakukan oleh notaris, dapat dikenakan sanksi dari yang ringan berupa teguran sampai pada pemberhentian secara tidak hormat. Kelalaian notaris juga dapat dituntut mengenai perbuatan melawan hukum karena tidak dilakukannya kewajiban hukum yang dibebankan kepadanya oleh undang-undang. Notaris diharapkan memiliki moral dan integritas yang baik dalam menjalankan jabatannya serta melaksanakan pekerjaannya sesuai amanah agar dapat tetap menjaga dan menjunjung tinggi kehormatan profesinya dimata masyarakat, jangan sampai kesalahan yang dilakukan notaris menjadi contoh yang tidak baik dan dapat menyedatkan masyarakat umum.

### **Kata Kunci:**

Syarat formil, Otentik, Alat bukti

## ABSTRACT

Name : IM Oka Mahendra NR  
Program Study : Master of Notary Programme  
Title : **JURIDICAL ANALYSIS OF FORMIL CONDITION  
PURSUIT TO LAW NUMBER 30 YEAR 2004  
CONCERNING PROFESION OF NOTARY**

Along with national economy growth today, had also following with improvement of the relationship in so many interaction in the field of economics and social that is in the end will be generates a requirement about an equipment of evidence that's having absolute and binding verification strength that's could be given certainty about rule of law to public as effort to maintain and affirms about the rights from trouble and another party threat. To be able to become perfect evidence, a notary deed must fulfill its formil conditions beside materiil condition which is cumulative condition. The method of research being used is normatif law research method or research of legal doctrine. Meanwhile approaching of this research is a bibliography research. And the character of this research is explanatory that's mean to give an explained and aim to look for the relationships between various variables that are accurate or examine it. To give a protection to public, constitution has given rights to people that has suffering a loss as result of his notary deed is canceled by a justice or loses its authentic because of notary negligence to get compensatory damages from notary. Without disregards an execution of the other sanction, according to the law and regulation. Collision to obligation of duty doing by notary could be given a sanction from the slight sanction until the expulsion disrespectfully. Negligence doing by notary also can be sued about tort because he doesn't doing his obligation of law burdened him by a law. A Notary is expected to have good morale and integrity to do and running his duty according to the trust so that he can take care of and respects honors of his profession in public opinion, it supposed not to become bad precedence to public about mistaken doing by notary and notary faulty can mislead public.

**Keyword:** *Formil Condition, Authentic, Evidence*

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur bagi Allah S.W.T yang Maha Kuasa, Pengasih lagi Maha Penyayang, yang telah berkenaan melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilaksanakan sebagai bagian dari kewajiban penulis sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Indonesia. Tesis ini berjudul **“ANALISA YURIDIS TENTANG SYARAT FORMIL SEBAGAI SAHNYA AKTA OTENTIK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG JABATAN NOTARIS NOMOR 30 TAHUN 2004.”**

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Dosen Pembimbing Tesis Penulis, **Ibu Chairunnisa Said Selenggang, S.H.,M.Kn** atas waktu, tenaga dan pikiran yang telah dicurahkan dalam penulisan tesis ini.

Disamping itu juga tak lupa penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta jajarannya.
2. Ketua program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., beserta jajarannya.
3. Seluruh dosen pengajar di program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Seluruh staf administrasi sekretariat di program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

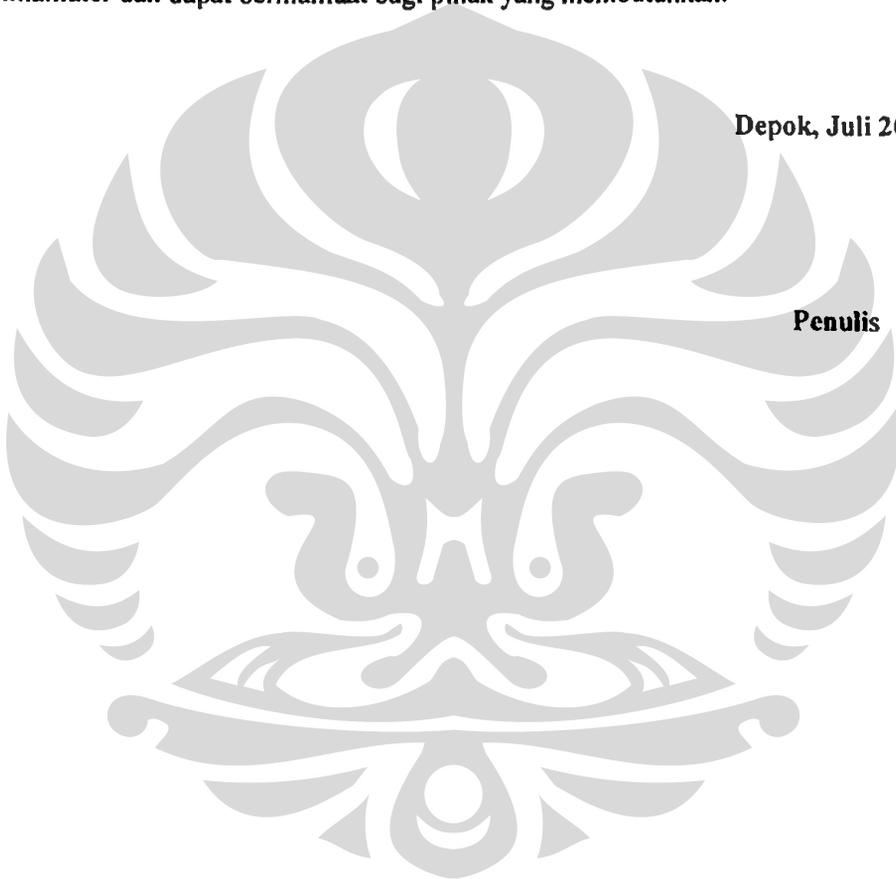
5. Drs. Putu Natih dan Rhena orang tua penulis, yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang. Segala pencapaian yang penulis dapatkan hingga saat ini tidak akan ada tanpa restu dan doa dari orang tua penulis.
6. H. Maryono dan Hj. Yuniar, bapak dan ibu mertua penulis, atas dukungan dan doa tulusnya kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan studi di Universitas Indonesia.
7. Octaviana, S.Kom dan I.Ngurah Ficrie Adnyana, istri dan anak yang penulis cintai dan sayangi yang telah banyak berkorban dan memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis selama kuliah di Universitas Indonesia, tanpa kalian pencapaian ini tidak ada artinya.
8. Juga saudara-saudari penulis I.G. Punia Atmaja, S.H.,M.H., I.N. Kharuna Putra, S.T., Dewi Trisnawati,S.E., dan Wayan Holivia Handayani, S.E., yang telah memberikan dukungan moril kepada penulis selama kuliah di Universitas Indonesia.
9. Sahabat-sahabat penulis, Jeferson P, M. Fauzy Albafny, Budi Kurniawan, Eddy Santoso, Budi Artha, Fredy Andreas.
10. Seluruh teman-teman angkatan 2006 mahasiswa program studi Magister Kenotariatan dan sahabat-sahabat penulis, Ulia Azhar, Ryan Oetary, Sam Dwi Zulkarnain, Aska Laksamana, Noval, Arden, Argo, Hidayat, Maria Gunarti, Ochi, Nurnaningsih, Chika serta teman-teman lain yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu.

Penulis menyadari segala kekurangan dan keterbatasan yang penulis miliki, sehingga penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna. Karenanya penulis dengan berbesar hati menerima kritik dan saran guna perbaikan Tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Allah S.W.T memberikan balasan yang lebih kepada mereka semua dan semoga tesis ini dapat menjadi sumbangsih pada almamater dan dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Depok, Juli 2008

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR JUDUL</b>	i
<b>LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS</b>	iv
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b>	v
<b>LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN</b>	vi
<b>ABSTRAK</b>	vii
<b>KATA PENGANTAR</b>	ix
<b>DAFTAR ISI</b>	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Metode Penulisan	8
D. Sistematika Penulisan	9
<b>BAB II ANALISA YURIDIS TENTANG SYARAT FORMIL SEBAGAI SAHNYA AKTA OTENTIK</b>	11
A. Landasan Teori	11
1. Sejarah Notariat	11
2. Prosedur Pengangkatan Notaris	16
3. Hak dan Kewajiban Jabatan Notaris	24
4. Arti Penting Akta Otentik	27
5. Syarat Formal Akta Otentik	31

<b>B. Analisa Hukum</b>	<b>45</b>
<b>1. Akibat Hukum Terhadap Akta         yang Tidak Memenuhi Persyaratan Formil</b>	<b>45</b>
<b>2. Perlindungan Hukum yang Dapat         diberikan Terhadap Penghadap</b>	<b>67</b>
<b>3. Sanksi-Sanksi yang Dapat         dikenakan Terhadap Notaris</b>	<b>69</b>
<b>BAB III KESIMPULAN DAN SARAN</b>	<b>75</b>
<b>A. KESIMPULAN</b>	<b>75</b>
<b>B. SARAN</b>	<b>77</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Seiring dengan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat dewasa ini yang berkembang pesat didalam segala aspek kehidupan pada umumnya, serta kebutuhan masyarakat luas dalam lingkup perbuatan hukum pada khususnya, salah satunya adalah kebutuhan masyarakat terhadap profesi notaris sebagai pejabat umum yang ditunjuk oleh Undang-Undang, yang diperlukan jasanya untuk membuatkan alat bukti yang sempurna mengenai tindakan atau perbuatan yang dilakukan dalam lapangan hukum, untuk memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan dibidang hukum yang akan dilakukan oleh masyarakat maupun karena diperintahkan atas perbuatan-perbuatan hukum tertentu yang oleh Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta yang telah ditentukan, sehingga kebutuhan masyarakat terhadap notaris dari hari ke hari sudah semakin dirasakan sebagai suatu kebutuhan yang mendasar.

Sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat

Akta yang dibuat oleh notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris sendiri didalam menjalankan jabatannya sebagai notaris, akta ini dinamakan akta yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum (*ambelrijk*). Ada juga akta yang berisikan suatu cerita yang diterangkan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang dihadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu dihadapan notaris agar keterangan atau perbuatan itu dikonstatir oleh notaris didalam suatu akta otentik, akta seperti ini dinamakan akta yang dibuat dihadapan notaris (*ten overstaan*). Untuk akta terakhir yang disebutkan diatas, ada beberapa syarat penting yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta tersebut agar tidak kehilangan fungsi otentiknya. Hal demikian merupakan syarat formil dari suatu akta, syarat-syarat formil tersebut terutama dalam bentuk aktanya yang telah ditentukan oleh Undang-Undang serta beberapa formalitas lain sebagai satu kesatuan yang tidak bisa di pisahkan, yang harus dipenuhi dalam penyelesaian suatu akta agar tidak kehilangan keotentikannya. Hal tersebut meliputi serangkaian tindakan-tindakan yang dilakukan oleh notaris, saksi-saksi dan para penghadap, merupakan suatu proses yang dimulai dengan para penghadap mengutarakan keinginannya dihadapan notaris, penyusunan aktanya oleh notaris, kemudian dibacakan oleh notaris kepada penghadap dan saksi-saksi dan pada akhirnya dengan segera ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris. Syarat formil tersebut bersifat kumulatif, bukan alternatif,

sehingga keseluruhan persyaratan yang telah ditentukan tersebut harus dipenuhi secara keseluruhan.

Sudah menjadi kewajiban notaris untuk meneliti pemenuhan seluruh persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang dalam pembuatan suatu akta agar dapat dijadikan alat bukti yang sempurna. Kebanyakan masyarakat sebagai orang yang awam tentang hukum, mempercayakan semuanya kepada seorang pejabat notaris mengenai perjanjian atau perbuatan hukum yang akan dilaksanakannya. Disini posisi notaris bukan hanya sebagai alat untuk mengkonstantir semua pernyataan dan keinginan penghadap akan tetapi juga berperan untuk memberikan saran dan pendapat hukum kepada penghadap tentang hal-hal apa saja yang boleh diperjanjikan oleh Undang-Undang dan hal apa saja yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Seorang notaris hendaknya harus dapat memenuhi maksud dan kehendak masyarakat serta negara yang dibebankan kepadanya untuk dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan dengan akta otentik mengenai kepastian peristiwa atau perbuatan hukum itu dilakukan. Untuk itu seorang notaris harus memperhatikan hal-hal penting yang mutlak harus terpenuhi dalam pembuatan sebuah akta untuk dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Unsur *verlijden*<sup>2</sup> suatu akta menjadi salah satu hal penting yang harus dapat dipenuhi terlebih dahulu oleh seorang notaris dalam pembuatan sebuah akta. Lebih jauh lagi, dikarenakan Notaris merupakan profesi yang menjalankan sebagian kekuasaan negara dibidang hukum privat dan mempunyai peran penting dalam membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan oleh karena jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan, maka seorang Notaris harus mempunyai perilaku yang baik.

Pada dasarnya segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang harus dapat dimintakan pertanggungjawaban terlebih yang berkaitan dengan hukum dan etika profesi, sehingga apabila timbul kesalahan dalam pembuatan akta, baik karena sengaja maupun karena kelalaian notaris, yang mengakibatkan kerugian terhadap mereka yang menggunakan jasa notaris tersebut, maka terhadap notaris tersebut harus dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara perdata, pidana maupun berdasarkan kode etik jabatan notaris.

Seorang notaris didalam menjalankan tugas profesinya harus menyadari batas-batas kewenangannya serta kewajiban yang telah ditentukan oleh Undang-Undang terhadapnya. Salah satu kewajiban seorang notaris adalah membacakan akta yang dibuatkannya untuk para pihak, dihadapan para pihak tersebut setelah itu untuk segera ditanda tangani. Hal tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 yaitu “Membacakan akta dihadapan penghadap

---

<sup>2</sup> Serangkaian tindakan yang dilakukan oleh notaris dimulai dengan mengkonstantir keinginan penghadap, disusunkan aktanya dan dibacakan akta yang telah disusun tersebut kepada penghadap

dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi-saksi dan notaris.”<sup>3</sup>

Hal penting lainnya seperti yang tersebut dalam Pasal 44 ayat (1) yang berbunyi “Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.”<sup>4</sup>

Sedangkan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut adalah akta yang bersangkutan tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Melihat banyaknya ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dan diperhatikan oleh notaris dalam pembuatan suatu akta, tentunya pekerjaan ini bukanlah suatu pekerjaan yang gampang. Disamping profesi ini merupakan sebuah profesi kepercayaan dimana masyarakat umum mempercayakan kepada notaris mengenai aspek yuridis dari perbuatan-perbuatan yang berkenaan dilapangan hukum yang akan dilakukannya dengan harapan dapat memperoleh jaminan kepastian dan perlindungan hukum, juga seorang notaris mengemban beban dari negara sebagai perpanjangan tangan negara dalam lapangan hukum privat.

---

<sup>3</sup> *Indonesia*, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, UU Nomor 30 tahun 2004, Lembar Berita Negara Nomor 4432, Pasal 16 ayat 1 huruf l

<sup>4</sup> *ibid*

Jadi jika dikaitkan dengan prinsip kehati-hatian yang harus dipatuhi oleh notaris, seorang pejabat notaris itu sangat diharapkan dapat bekerja dengan tetap memperhatikan rambu-rambu yang telah ditentukan terhadap dirinya untuk tetap berada dijalurnya, dan dapat melihat keseluruhan fakta-fakta hukum yang ada sebagai satu kesatuan agar akta-akta yang dibuat olehnya tetap menjadi alat bukti yang sempurna yang tidak memiliki sedikitpun celah kesalahan jika dicari-cari kesalahannya oleh pihak lain, hal ini juga bertujuan agar dapat memberikan rasa kepastian hukum dan jaminan yang pasti buat masyarakat yang menggunakan jasanya. Kelalaian yang disebabkan oleh seorang notaris sehingga menimbulkan kerugian terhadap pengguna jasa notaris akan mengurangi rasa kepercayaan masyarakat terhadap jabatan notaris itu sendiri. Disamping itu juga dengan adanya jaminan hukum yang diberikan kepada masyarakat oleh Undang-Undang menyebabkan seorang notaris dapat dituntut oleh masyarakat yang menggunakan jasa notaris yang menderita kerugian yang ditimbulkan akibat dari kurang hati-hatinya pejabat notaris yang dipercayakan terhadapnya pembuatan aktanya sejumlah kerugian yang dialami oleh penghadap.

Dikarenakan tugas dan wewenang seorang notaris mempunyai pengaruh langsung terhadap adanya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, sudah semestinya seorang notaris untuk selalu meningkatkan kualitas pelayanannya, baik kualitas ilmu, kualitas amal, maupun kualitas moralnya, serta senantiasa menjunjung tinggi keluhuran martabat profesi notaris.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan diatas, permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Perlindungan apa yang dapat diperoleh para penghadap yang kepentingannya dirugikan akibat akta yang dibuatnya dihadapan notaris kehilangan otentisitasnya?
2. Bagaimana pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang syarat formilnya tidak terpenuhi sehingga akta tersebut kehilangan keotentikannya?

## **C. Metode Penelitian**

Didalam penulisan tesis ini, menggunakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktriner. Karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan terhadap peraturan-peraturan yang tertulis atau hukum positif serta bahan-bahan hukum yang lain, yang berkaitan dengan permasalahan. Sedangkan pendekatan penelitian yang dilakukan adalah penelitian kepustakaan. Karena didalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan. Studi dokumen yang lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder. Sedangkan sifat dari penelitian ini adalah eksplanatoris yaitu merupakan suatu penelitian yang bersifat menerangkan dan bertujuan untuk mencari hubungan-hubungan yang ada antara berbagai variabel yang diteliti atau menguji ada tidaknya hubungan tersebut. Yang menjadi sumber dan lokasi penelitian yaitu data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang terdapat di perpustakaan.

karena untuk memperoleh data sekunder tersebut lebih banyak terdapat di perpustakaan. Dalam mengumpulkan data, alat pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data adalah studi dokumen yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Adapun yang dimaksud dengan bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat; bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer; dan bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Sedangkan metode pendekatan dalam analisis data adalah menggunakan metode kualitatif yaitu dengan menyajikan dalam bentuk uraian dan konsep.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Penulisan tesis ini disusun menjadi tiga bagian.

##### **Bab I. Pendahuluan**

Bab pertama dengan judul Pendahuluan adalah merupakan bab yang membahas latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika Penulisan.

##### **Bab II. Bab ini meliputi dua sub bab yaitu landasan teori dan analisis hukum**

###### **A. Landasan Teori**

Bab ini memuat tentang sejarah dari lembaga notariat didunia serta perkembangannya di Indonesia yang dibawa Belanda semasa penjajahan, persyaratan dan prosedur pengangkatan

notaris, kewenangan yang dimiliki oleh notaris didalam menjalankan tugas jabatannya serta hal-hal yang menjadi kewajiban notaris dalam pembuatan akta agar memenuhi persyaratan untuk menjadi otentik. serta arti penting suatu akta otentik.

Pada sub bab ini juga membahas mengenai syarat formil suatu akta yang harus dipenuhi sebagai syarat yang bersifat kumulatif bukan alternatif,

#### **B. Analisis Hukum**

Sedangkan analisis hukum membahas mengenai beberapa ketentuan yang harus dipenuhi dalam pembuatan suatu akta untuk dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan apa akibat hukumnya jika notaris melalaikan pemenuhan syarat-syarat yang sudah ditentukan Undang-Undang terhadap akta yang dibuatkannya. Perlindungan hukum yang diberikan Undang-Undang kepada pihak-pihak yang dirugikan akibat kelalaian notaris tersebut. Serta sanksi-sanksi apa saja yang dapat dikenakan terhadap notaris yang melanggar kewajiban jabatannya.

### **Bab III. Penutup**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

**BAB II**  
**ANALISA YURIDIS SYARAT FORMIL SEBAGAI**  
**SAHNYA AKTA OTENTIK**

**A. LANDASAN TEORI**

**1. Sejarah Notariat**

Lembaga notariat sebagaimana kita kenal dewasa ini telah mulai dikenal sekitar pada abad ke-11 atau ke-12 disuatu daerah yang menjadi pusat perdagangan di Italia Utara. Pada saat itu pengangkatan seorang notaris dilakukan oleh penguasa umum untuk tujuan melayani kepentingan masyarakat umum. Dari pekerjaan tersebut notaris menerima uang jasanya (*honorarium*) langsung dari masyarakat umum yang menggunakan jasanya. Mengenai istilah dari notariat itu sendiri diyakini berasal dari nama pengabdinya yakni dari nama *Notarius* yang berasal dari kata "*Nota Literaria*" yaitu tanda tulisan atau karakter, *Nota Literaria* ini digunakan untuk menuliskan atau menggambarkan perkataan-perkataan dengan kata lain merupakan cara menulis cepat pada saat itu. Istilah ini berulang kali ditemukan didalam buku-buku hukum dan tulisan-tulisan Rumawi klasik.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1982), Cet.III, hal. 3

Secara garis besarnya saat itu terdapat 3 (tiga) golongan yang menguasai teknik tulis menulis yaitu:

(1) Golongan *Notarius*

*Notarii* itu sendiri merupakan suatu golongan orang-orang yang memiliki keahlian untuk mempergunakan suatu bentuk tulisan cepat didalam menjalankan pekerjaan mereka. Pada awalnya gelar *Notarii* diberikan kepada orang-orang yang mencatat atau menuliskan pidato yang diucapkan dahulu oleh *Cato* dalam senat Romawi dengan menggunakan tanda-tanda kependekan, secara perlahan-lahan gelar *Notarii* itu diberikan hanya khusus kepada para penulis pribadi Kaisar, dan pada akhir abad ke-5 yang diartikan dengan perkataan *Notarii* tidak lain adalah pejabat-pejabat istana yang melakukan berbagai ragam pekerjaan *kanselarij* Kaisar dan yang semata-mata merupakan pekerjaan administratif.

(2) Golongan *Tabeliones*

Merupakan golongan yang diperuntukan untuk melayani kepentingan masyarakat umum untuk membuat akta-akta dan surat-surat perjanjian lainnya. Oleh kaisar Justinianus pada tahun 529 dibuatlah peraturan yang mengatur mengenai pekerjaan dari golongan *Tabeliones* ini. Namun terhadap golongan ini tidak diberikan sifat kepegawaian. Sehingga akta dan surat-surat lainnya yang dibuat oleh *Tabeliones* hanya memiliki kekuatan seperti pada akta yang dibuat di bawah tangan.

### (3) Golongan *Tabularii*

Golongan ini merupakan pegawai negeri pada saat itu yang mempunyai tugas mengadakan dan memelihara pembukuan keuangan kota-kota dan juga ditugaskan untuk melakukan pengawasan atas arsip dari *magisrat* kota-kota di bawah resort mana mereka berada. Namun terhadap golongan ini juga diberikan kewenangan untuk memberikan bantuan kepada masyarakat didalam pembuatan akta-akta dan surat-surat, sehingga pada akhirnya golongan ini menjadi saingan berat para *Tabelliones*.

Pada masa itu untuk membantu pelaksanaan tugas pemerintahan kerajaan, raja-raja mengangkat *notarii* dari golongan para *tebeliones* untuk dipekerjakan pada *kanselirj* kerajaan. Hal ini secara otomatis mengangkat kedudukan dan derajatnya dimata masyarakat menjadi lebih terhormat dari *tabeliones* biasa. Akibat adanya perbedaan status dan derajat dimata masyarakat antara *tabeliones* yang dipekerjakan pada *kanselirj* kerajaan dengan *tabeliones* biasa, mendorong *tabeliones-tabeliones* biasa tanpa pengangkatan oleh raja untuk menjadi pegawai istana, ikut menamakan dirinya *Notarii* walaupun mereka bukan untuk dipekerjakan pada *kanselarij* kerajaan.<sup>6</sup>

Lembaga notariat ini tidak hanya berkembang di Italia saja, akan tetapi berkembang juga di Perancis. Pada tahun 1270 Raja *Lodewijk de Heilige* mengangkat para notaris kota Paris menjadi pejabat (*ambtenar*).

---

<sup>6</sup> *ibid*

Kemudian disusul pada tahun 1304 saat raja Philips berkuasa, ditetapkanlah suatu peraturan perundang-undangan yang mengangkat para notaris diseluruh negeri menjadi pejabat (*ambtenaar*). Lembaga ini memperoleh puncak kejayaannya di Perancis pada tanggal 6 Oktober 1791 dengan diundangkan suatu peraturan perundang-undangan dibidang notariat yang menghapuskan perbedaan-perbedaan yang terdapat sebelumnya diantara berbagai macam notaris, sehingga berdasarkan Undang-Undang tersebut hanya dikenal satu macam notaris. Undang-Undang tersebut kemudian diganti lagi dengan Undang-Undang dari *25 Ventose an XI* pada tanggal 16 Maret 1803. Berdasarkan Undang-Undang ini para notaris dijadikan *Ambtenar* dan sejak itu mereka berada di bawah pengawasan dari *Chambre des Notaires*.

Di negeri Belanda sendiri sebelumnya tidak memiliki peraturan yang seragam yang mengatur mengenai keberadaan notaris. Namun pada saat negara ini dikuasai oleh Perancis yang memberlakukan 2 (dua) buah dekrit kaisar dari Perancis tertanggal 8 November 1810 dan tanggal 1 Maret 1811 yang dinyatakan berlaku diseluruh negeri Belanda terhitung tanggal 1 Maret 1811, maka untuk pertama kalinya Belanda memiliki peraturan yang seragam untuk mengatur mengenai notariat dinegara tersebut.

Setelah negara Belanda lepas dari kekuasaan Perancis, pada tahun 1842 atas desakan dari berbagai kelompok dinegara itu, dilakukan perubahan Undang-Undang yang dibawa Perancis tersebut dengan dikeluarkannya Undang-Undang *De Wet op Het Notarisambt* pada tanggal 9 Juli 1842 (Ned.Stb. No. 20) tentang jabatan notaris. Namun pada kenyataannya sebagian

besar isi dari Undang-Undang yang baru dibuat itu hanyalah perubahan-perubahan dari *Ventosewet*-nya Perancis karena beberapa hal yang terdapat didalam *Ventosewet* yang dianggap masih berguna dan bermanfaat tetap diakomodir dalam Undang-Undang yang baru itu.

Selanjutnya dari Belanda lembaga notariat dibawa masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-17 melalui *Oost Indie Compagnie* (VOC) di Indonesia. Dan pada tanggal 27 Agustus 1620 untuk pertama kalinya diangkat sebagai notaris pertama di Indonesia yaitu *Melchior Kerchem* seorang sekretaris dari *College van Schepenen* di Jakarta yang diangkat oleh Gubernur Jendral *Jan Peterszoon Coen*. Semula lembaga notariat ini diperuntukan bagi golongan eropa saja terutama dalam kegiatan dibidang hukum perdata, meskipun diperuntukan untuk golongan eropa, golongan masyarakat lain juga pada saat itu dapat menggunakan jasa notaris dalam membuat suatu perjanjian dihadapan notaris.

Namun yang perlu diperhatikan bahwa *Ventosewet* yang diberlakukan Perancis dinegeri Belanda pada saat Belanda dikuasai oleh Perancis tidak pernah dinyatakan berlaku di Indonesia, sehingga yang berlaku di Indonesia adalah peraturan-peraturan lama yang berasal dari *Republiek der Verenigde Nederlanden* yang merupakan salah satu peraturan yang berlaku di negara Belanda sebelum negara tersebut dikuasai oleh Perancis. Sehingga kedudukan notaris di Indonesia pada waktu itu adalah sama dengan notaris pada masa pemerintahan *Republiek der Verenigde Nederlanden* sebelum negara itu jatuh di bawah kekuasaan Perancis.

Mengenai peraturan yang dikeluarkan untuk mengatur mengenai lembaga ini sejak pertama kalinya lembaga ini dikenal di Indonesia sampai pada tahun 1822, tidak banyak yang dibuat. Pada saat itu hanya ada 2 buah reglement yang agak terperinci yang mengatur mengenai notariat yakni dari tahun 1625 dan 1765. Pada akhirnya pemerintah Belanda pada tahun 1860 menganggap sudah perlu untuk menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia dengan yang berlaku di negeri Belanda, dan karenanya sebagai pengganti dari peraturan-peraturan yang lama diundangkanlah Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement Op Het Notaris Ambt in Indonesie*) pada tanggal 26 Januari 1860 (Stb.No. 3) yang mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860. Setelah beberapa puluh tahun Indonesia menjadi negara yang merdeka, banyak kalangan yang menginginkan Indonesia memiliki peraturan sendiri yang mengatur mengenai lembaga notaris. Pada akhirnya pemerintah bersama dengan DPR mengesahkan peraturan perundang-undangan untuk menggantikan Peraturan Jabatan Notaris yang dibuat oleh Belanda dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 yang mulai berlaku pada tanggal 6 Oktober 2004 hingga sekarang ini.

## **2. Prosedur Pengangkatan Notaris**

Sebelum membahas mengenai prosedur pengangkatan seorang notaris, terlebih dahulu kita harus mengetahui pengertian dari notaris itu sendiri.

Menurut ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 dikatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Adapun kewenangan lain yang dimaksud dalam Pasal 1 tersebut diatas dapat dilihat dari bunyi Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan notaris yang menegaskan Bahwa:

- (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 groove, 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.

Melihat luasnya kewenangan yang dimiliki oleh seorang notaris dalam melaksanakan jabatannya, dapat disimpulkan bahwa pekerjaan seorang notaris tersebut tidaklah sesederhana yang disangkakan sebagian masyarakat. Seorang notaris harus mengetahui batasan wewenangnya dalam hal pembuatan akta-akta apa saja yang boleh dibuat olehnya, hal ini tujuannya agar jangan sampai seorang pejabat notaris membuat akta yang bukan dalam kewenangnya untuk membuat akta tersebut untuk menghadap yang datang kehadapannya.

Wewenang notaris itu sendiri meliputi 4 hal yakni:

- (1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
- (2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
- (3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;
- (4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.<sup>7</sup>

Apabila seorang notaris melanggar salah satu kewenangan yang dimilikinya dalam hal pembuatan akta, berakibat kepada akta yang dibuatnya itu menjadi tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan, apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap. Berbeda halnya jika oleh Undang-Undang untuk sesuatu perbuatan perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan dibuatkan dalam bentuk suatu akta otentik, maka dalam hal salah satu dari persyaratan diatas tidak dipenuhi, maka perbuatan, perjanjian atau ketetapan itu dan karenanya juga akta itu adalah tidak sah.

Notaris di Indonesia diangkat oleh pemerintah melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mengemban tanggung jawab untuk melayani masyarakat atas pembuatan akta dan memberikan nasehat-nasehat yang berkenaan dengan pembuatan akta atau hal-hal yang berkaitan dengan kenotariatan. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 Undang-Undang jabatan Notaris Nomor 30 tahun 2004 yang berbunyi: "Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri."

---

<sup>7</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit*, hal. 49

Berbeda dengan sebelumnya, dimana pengangkatan dan pemberhentian dilakukan oleh Kepala Negara sampai dengan dimulai pada tahun 1954 pengangkatan seorang notaris tidak dilakukan lagi oleh Kepala Negara melainkan dilakukan oleh Menteri Kehakiman. Sedangkan di beberapa negara lain seperti Belanda, Belgia, Italia, dan Perancis, notaris di negara tersebut masih diangkat oleh raja atau kepala negara.

Untuk pengangkatan menjadi seorang notaris, dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris mensyaratkan beberapa hal yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk dapat diangkat menjadi notaris, sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris juncto Pasal 2 ayat (1) "Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : M.01.-HT.03.01 Tahun 2006 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, dan Pemberhentian Notaris<sup>8</sup>.

Ketentuan dalam Pasal 3 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa:

"Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;

---

<sup>8</sup> Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, dan Pemberhentian Notaris, Permen Kehakiman dan HAM No.M.01.-HT.03.01 Tahun 2006, tanggal 5 Desember 2006.

- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.”

Didalam peraturan pelaksanaannya didalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.01.-HT.03.01 Tahun 2006 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, dan Pemberhentian Notaris juga menyebutkan bahwa:

“Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Setia kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- d. Sehat jasmani yang dibuktikan dengan surat keterangan sehat dari dokter rumah sakit pemerintah atau rumah sakit swasta;
- e. Sehat rohani/jiwa yang dibuktikan dengan surat keterangan sehat dari psikiater rumah sakit pemerintah atau swasta;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau berijazah hukum lulusan pendidikan Spesialis Notariat yang belum diangkat sebagai Notaris pada saat Undang-Undang Jabatan Notaris mulai berlaku;
- g. Berumur paling rendah 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- h. Telah mengikuti pelatihan teknis calon Notaris yang diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia bekerja sama dengan Pihak lain;
- i. Telah menjalani magang atau telah nyata-nyata bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris yang dipilih atas prakarsa sendiri atau yang ditunjuk atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus pendidikan sebagaimana dimaksud pada huruf f;
- j. Tidak pernah terlibat dalam tindakan kriminal yang dinyatakan dengan surat keterangan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia;

- k. Mengajukan permohonan pengangkatan menjadi Notaris secara tertulis kepada Menteri;
- l. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokat, pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha Milik Swasta, atau sedang memegang jabatan lain yang oleh peraturan perundang-undangan dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.”

Seorang calon notaris yang telah memenuhi syarat-syarat untuk diangkat mesti mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri, dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Peraturan yang mengatur mengenai tata cara pengangkatan notaris ini dapat dilihat pada bab III dari Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.01.-HT.03.01 Tahun 2006 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, dan Pemberhentian Notaris selain mengacu pada UUJN.

Mengenai prosedur pengangkatan itu sendiri diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri tersebut diatas yang menyebutkan bahwa:

1. Permohonan untuk diangkat menjadi Notaris diajukan hanya untuk 1 (satu) tempat kedudukan di Kabupaten atau Kota.
2. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) kali, tidak dapat dicabut, dan permohonan tidak dapat mengajukan permohonan baru.
3. Permohonan yang telah diajukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dialihkan ke tempat kedudukan yang lain setelah lewat jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak permohonan diterima.
4. Dalam keadaan tertentu Menteri berwenang mengangkat Notaris untuk Kabupaten atau Kota di luar tempat kedudukan yang dimohonkan.
5. Permohonan pengangkatan Notaris yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, diterima untuk dicatat dalam buku agenda Direktorat Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai dengan tanggal dan Nomor kendali penerimaan.

dijalankan dengan sah.<sup>9</sup> Sumpah jabatan notaris ini diatur dalam Pasal 4 UUJN dan Pasal 6 dan 7 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.01.-HT.03.01 Tahun 2006 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, dan Pemberhentian Notaris, yang berbunyi :

“Saya bersumpah/berjanji:

Bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya. Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak. Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apapun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun.”

Setelah pengambilan sumpah jabatan dilaksanakan, maka notaris yang telah diambil sumpahnya, dalam 30 (tiga puluh) hari, harus melaksanakan jabatannya secara nyata sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu :

“Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:

- a. Menjalankan jabatannya dengan nyata;
- b. Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas daerah; dan

---

<sup>9</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit*, hal. 114

- c. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang agraria pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta Bupati atau Walikota ditempat Notaris diangkat.”

Undang-Undang telah menetapkan serangkaian persyaratan dan kewajiban yang harus dipenuhi dalam hal pengangkatan seorang notaris baru dan sebelum notaris tersebut menjalankan jabatannya. Hal ini bertujuan untuk menciptakan lembaga notariat yang memiliki mutu yang baik dalam hal penguasaan ruang lingkup pekerjaan maupun akhlak budi pekerti yang baik, karena jabatan notaris merupakan jabatan terhormat dan jabatan yang mengemban kepercayaan dari masyarakat. Sehingga sudah menjadi kewajiban notaris yang baru diangkat untuk dapat menjaga kehormatan martabat profesi tersebut dimata masyarakat.

### 3. Hak dan Kewajiban Jabatan Notaris

Profesi notaris merupakan profesi yang memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk pembuatan alat-alat bukti yang berupa akta sehingga notaris tidak boleh memihak kesalah satu pihak dan harus berlaku adil terhadap kedua belah pihak yang menghadap kepadanya, juga dapat menjelaskan akibat-akibat perjanjian yang dibuatnya kepada kedua belah pihak terutama pihak yang lemah posisinya.

Komar Andasmita menyatakan bahwa selain tugas utama membuat akta otentik, sehari-harinya notaris melaksanakan tugas lainnya, yaitu:

- a. Bertindak selaku penasehat hukum, terutama yang menyangkut masalah hukum perdata;
- b. Mendaftarkan akta-akta/surat di bawah tangan (*stukken*), melakukan "*waarmeking*";
- c. Melegalisir tanda tangan;
- d. Membuat dan mensahkan (*waarmerken*) salinan/turunan berbagai dokumen;
- e. Mengusahakan disahkannya badan-badan, seperti perseroan terbatas dan perkumpulan, agar memperoleh persetujuan/pengesahan sebagai badan hukum dari Menteri Kehakiman;
- f. Membuat keterangan hak waris (di bawah tangan), dan;
- g. Pekerjaan-pekerjaan lain yang bertalian dengan lapangan yuridis dan perpajakan, seperti urusan bea materai dan sebagainya.<sup>10</sup>

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) mengatur mengenai kewajiban notaris dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban:

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
- c. Mengeluarkan Groose akta, salinan akta atau kutipan akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/ janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain;
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

---

<sup>10</sup> Komar Andasmita, *Notaris Selayang Pandang*. (Bandung: Alumni, 1983), hal. 7

- h. Membuat daftar akta berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya dibidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) had pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan Dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
- m. Menerima magang calon notaris.

Seorang notaris juga diberikan hak oleh Undang-Undang untuk mengambil cuti jabatan sebagaimana diatur dalam Pasal 25 ayat (1) dan (2) yang menyatakan notaris mempunyai hak cuti dan dapat diambil setelah notaris menjalankan jabatannya selama 2 (dua) tahun. Juga dalam Pasal 26 ayat 1 dikatakan bahwa: " hak cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dapat diambil setiap tahun atau sekaligus untuk beberapa tahun."<sup>11</sup> Hak cuti yang dimiliki oleh notaris ini berkaitan dengan masalah kewenangan mengenai waktu yang dimiliki oleh notaris yang membatasi notaris untuk membuat akta otentik. Kewenangan ini memberikan hak kepada notaris untuk dapat membuat akta otentik sepanjang masih menjabat sebagai notaris dan tidak sedang mengambil cuti, diberhentikan sementara atau dipecat dari jabatannya.

---

<sup>11</sup> *Indonesia, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, Op.Cit*

#### 4. Arti Penting Akta Otentik

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1866 menyatakan bahwa alat bukti yang diakui diatur secara enumeratif terdiri dari:

- a. Bukti tulisan,
- b. Bukti dengan saksi,
- c. Persangkaan,
- d. Pengakuan, dan
- e. Sumpah.

Alat bukti tulisan ditempatkan dalam urutan pertama, hal ini sesuai dengan kenyataan bahwa jenis surat atau akta dalam perkara perdata memegang peran yang sangat penting. Didalam semua kegiatan yang menyangkut dibidang lapangan hukum perdata, sengaja dicatat atau dituliskan dalam surat atau akta. Hal ini disamping ditentukan oleh Undang-Undang untuk dibuat dalam bentuk tertulis juga dimaksudkan sengaja dibuat dalam bentuk tertulis sebagai maksud untuk menjadi alat bukti atas transaksi atau peristiwa hubungan hukum yang terjadi apabila suatu ketika timbul sengketa atas peristiwa itu sehingga dapat dibuktikan permasalahan dan kebenarannya oleh akta yang bersangkutan dihadapan pengadilan. Atas kenyataan itu dalam perkara perdata alat bukti yang dianggap paling dapat diterima adalah alat bukti surat atau tulisan. Karena dalam hukum acara perdata yang dicari adalah kebenaran formil. Adapun yang dimaksudkan dengan kebenaran formil tidak lain adalah kebenaran yang didasarkan pada apa yang dikemukakan atau didalilkan oleh para pihak dimuka pengadilan. Disini hakim tidak bebas dalam menentukan kebenaran formil.

Dalam hukum acara perdata hakim terikat pada apa yang dikemukakan oleh para pihak dihadapannya. Berbeda halnya dalam hukum pidana dimana tidak dikenal alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan menentukan, tetapi seluruh jenis alat bukti, hanya yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian bebas. Tidak demikian halnya dalam hukum perdata setiap alat bukti memiliki batas minimal pembuktian yang berbeda antara yang satu dengan yang lain. Begitu juga kekuatan yang melekat pada masing-masing alat bukti tidak sama. Inilah alasan utama masyarakat membutuhkan jasa notaris untuk dibuatkan akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan dibidang hukum perdata yang mereka lakukan dengan tujuan agar memiliki kekuatan pembuktian sempurna seandainya terjadi masalah kelak dikemudian hari.

Alat bukti tulisan itu sendiri dapat diklasifikasikan menurut bentuk dan sifatnya yaitu:

- a. Akta otentik; dan
- b. Akta bawah tangan.

Perbedaan terbesar yang dapat dilihat antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah:

- (1) Dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sehingga mempunyai tanggal yang pasti yang dijamin kepastiannya oleh Undang-Undang, sedangkan hal tersebut diatas tidak dimiliki akta di bawah tangan;
- (2) Groose akta dari akta otentik mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim, sedangkan pada akta di bawah tangan tidak pernah ada groose akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial;

- (3) Kemungkinan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik karena minuta akta tersebut disimpan oleh notaris yang membuatnya menjadi bagian dari protokolnya notaris yang harus dijaga dan dirawat.

Ditinjau dari segi hukum pembuktian, tulisan atau akta mempunyai beberapa fungsi yaitu:<sup>12</sup>

- (a) Berfungsi sebagai *Formalitas kausa*

Maksudnya surat atau akta tersebut berfungsi sebagai syarat atau keabsahan suatu tindakan hukum yang dilakukan. Apabila perbuatan atau tindakan hukum yang dilakukan tidak dengan surat atau akta, tindakan itu menurut hukum tidak sah, karena tidak memenuhi *formalitas kausa*. Terdapat beberapa tindakan atau perbuatan hukum yang menjadikan surat atau akta sebagai syarat pokok keabsahannya. Surat atau akta oleh hukum dijadikan sebagai *formalitas kausa* atas keabsahan perbuatan itu. Di bawah ini dikemukakan beberapa contoh tindakan yang menjadikan surat atau akta sebagai *formalitas kausa* antara lain sebagai berikut:

- (1). Pasal 115 ayat (1) UU No 4 tahun 1996 menjadikan akta notaris atau PPAT sebagai *formalitas kausa* atau keabsahan pemberian kuasa memasang hak tanggungan. Perbuatan hukum tersebut tidak sah dengan bentuk akta di bawah tangan (*onderhands akte*), apalagi secara lisan.

---

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, cet. IV, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal 563

- (2). Pasal 1171 KUH Perdata menyatakan bahwa tindakan pemberian surat kuasa memasang hipotek hanya sah apabila diberikan dalam bentuk akta otentik. Dengan demikian akta otentik dalam pemberian SKMHT, merupakan *formalitas kausa*.
- (3). Pasal 147 KUH Perdata menyatakan bahwa dengan ancaman kebatalan, setiap perjanjian perkawinan harus dibuat dengan akta notaris sebelum perkawinan berlangsung.
- (4). Pasal 281 KUH Perdata mengenai pengakuan anak luar kawin yang diharuskan dengan akta otentik.

Dan masih banyak lagi akta otentik yang bersifat formalitas causa.

(b) Berfungsi sebagai alat bukti

Fungsi utama surat atau akta adalah sebagai alat bukti dan ditempatkan oleh Undang-Undang di urutan pertama sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1866 KUH Perdata. Apa bila timbul sengketa, sejak semula telah tersedia akta dalam bentuk tertulis yang dapat dipakai untuk membuktikan kebenaran perbuatan hukum tersebut. Dan pada Pasal 1870 KUH Perdata juga dikatakan bahwa “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.”

Seseorang tidak dapat mengatakan kalau dia berhak atas sesuatu prestasi tanpa didukung oleh alat-alat bukti sebagai dasarnya. Hakim pun akan

kesulitan untuk memutuskan suatu perkara jika tidak didukung oleh alat bukti yang cukup.

(c) Fungsi *Probationis Causa*

Surat atau akta yang bersangkutan merupakan satu-satunya alat bukti yang dapat dan sah membuktikan suatu hal atau peristiwa. Jadi keperluan atau fungsi akta itu merupakan dasar untuk membuktikan suatu hal atau peristiwa tertentu. Tanpa akta itu, peristiwa atau hubungan hukum yang terjadi tidak dapat dibuktikan. Kedudukan dan fungsi akta itu bersifat spesifik. Misalnya perkawinan hanya dapat dibuktikan dengan akta perkawinan. Sedangkan dalam hal perdamaian satu-satunya alat bukti yang dapat membuktikannya hanya dengan putusan akta perdamaian yang digariskan dalam Pasal 130 HIR tidak dapat dibuktikan dengan saksi, persangkaan atau dengan alat bukti lain.

5. **Syarat Formil Akta Otentik**

Agar akta yang dibuat oleh seorang notaris dapat berlaku sebagai akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dimata hukum, yang mana kekuatan pembuktian tersebut tidak dapat dicari-cari kesalahannya oleh pihak lain untuk digugurkan sebagai alat bukti yang otentik, maka akta tersebut dibuat harus dengan memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah disyaratkan terhadapnya.

Terdapat syarat formil yang harus terpenuhi untuk mendukung keabsahan akta notaris, bersifat kumulatif bukan bersifat alternatif. Artinya bahwa persyaratan yang telah ditentukan tersebut haruslah terpenuhi secara

keseluruhan, tidak dapat mengecualikan salah satu atau lebih dari syarat-syarat yang telah ditentukan. Berarti salah satu saja syarat formil tersebut tidak terpenuhi, mengakibatkan akta notaris tersebut menjadi cacat formil. Akibatnya akta tersebut tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Syarat-syarat formil itu sendiri antara lain:

- a) Dibuat di hadapan Pejabat berwenang, pada umumnya dihadapan Notaris;
- b) Dihadiri para pihak;
- c) Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat;
- d) Dihadiri oleh dua orang saksi;
- e) Menyebut identitas Notaris, penghadap dan para saksi;
- f) Menyebut tempat, hari, bulan dan tahun pembuatan akta;
- g) Notaris membacakan akta dihadapan penghadap dan saksi-saksi;
- h) Ditandatangani semua pihak;
- i) Penegasan pembacaan, penerjemahan dan penandatanganan pada bagian penutup akta;<sup>13</sup>

Apabila satu saja syarat tersebut diatas tidak terpenuhi, akan mengakibatkan akta notaris yang bersangkutan mengandung cacat formil. Akibatnya akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian sepenuhnya dan hanya menjadi akta di bawah tangan yang hanya dapat diterima sebagai alat bukti jika para pihak yang menandatangani akta tersebut mengakuinya, dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna untuk membuktikan perkara yang disengketakan. Kalau sampai terjadi suatu akta yang dibuat notaris kehilangan bukti otentiknya, sudah pasti kepentingan para penghadap yang seharusnya terjamin dalam hal kepastian hukum mengenai perbuatan hukum yang dilakukannya itu menjadi berkurang nilai kekuatan

---

<sup>13</sup> *ibid*, hal. 574

pembuktiannya. Apalagi jika penghadap sengaja menghadap ke notaris untuk tujuan dibuatkan alat bukti mengenai perbuatan hukum yang dilakukannya, akan menjadi sia-sia akibat lalainya pejabat notaris didalam memenuhi syarat-syarat sebuah akta untuk menjadi otentik. Hal ini pada akhirnya akan memberikan suatu pandangan negatif masyarakat luas mengenai peranan profesi notaris untuk membuatkan alat bukti dan akta yang otentik dan akan menjadi presenden yang buruk dimasyarakat. Prof.Pitlo mengatakan sebagai berikut:

*“Eigen aan de notariële akte is het element der openbaarheid. De wet bezigt soms “openbare akte” voor “notariële akte”. Dit element van openbaarheid manifesteert zich o.a in het mondelinge der handeling, die “verlidjen” heet. Dit mondelinge betekent aan de ene zijde het voorlezen aan de andere zijde het aanhoren”.*

Yang diterjemahkan oleh Tan Tong Kie sebagai berikut:

Kekhasan suatu akta notaris adalah unsur elemen “umumnya” (*element der openbaarheid*) Undang-Undang kadang-kadang memakai kata-kata akta umum untuk akta notaris. Unsur umum ini menyatakan diri (bermanifestasi) antara lain dengan prosedur lisan suatu perbuatan (*handeling*) yang disebut meresmikan atau *verlidjen*. Prosedur ini adalah membaca disatu pihak dan mendengarkan di pihak lain.<sup>14</sup>

Menurut pendapat Pitlo bahwa membaca akta tidak sama dengan membacakan suatu surat edaran atau suatu peraturan dihadapan beberapa orang tertentu.

---

<sup>14</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat Buku II Serba-serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000) Cet. I, hal 245

Akta notaris mempunyai sesuatu yang khas yaitu elemen yang disebut “umum” (*openbaarheid*) dan umumnya akta notaris bermanifestasi dengan suatu proses lisan yang berarti pada satu pihak membacakan dan dilain pihak mendengarkan. Pitlo berharap tindakan membacakan akta dapat diberi isi dan pengertian supaya orang tidak mengucapkan kata “membacakan” tanpa merealisasi arti sebenarnya. Baru setelah kepada kata-kata itu diberikan isi dan pengertian tertentu maka barulah hukum mempunyai arti yang lebih mendalam, sehingga orang tidak mengucapkannya tanpa menginsyafi arti kata itu sebenarnya. Dalam hal ini membacakan akta adalah suatu elemen dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari proses pembuatan suatu akta menjadi akta umum (*openbare akte*).<sup>15</sup>

Pertimbangan perlunya dituangkan dalam bentuk akta otentik seperti telah disebutkan diatas adalah untuk memberikan jaminan akan kepastian hukum guna melindungi pihak-pihak secara langsung yaitu para pihak yang berkepentingan langsung dengan akta maupun masyarakat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1865 yang menyatakan bahwa:

“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 atau peristiwa tersebut.”<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> *ibid*, hal. 259

<sup>16</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit*, Pasal 1865

Untuk tujuan itulah segala perbuatan dibidang lapangan hukum dibuat dengan akta otentik, agar apabila kelak dikemudian hari terjadi perselisihan mengenai pokok dari perbuatan hukum tersebut dapat dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan notaris. Akta otentik itu merupakan alat bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Karena suatu akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Berbeda halnya dengan akta di bawah tangan yang hanya dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya, apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai.

Hakim pada dasarnya secara *a priori* harus menerimanya sepanjang tidak terbukti sebaliknya, dan tidak bebas untuk menilainya seperti pada alat bukti saksi misalnya. Walaupun pada umumnya dianut yang dinamakan "*vrije bewijstheorie*" yang berarti bahwa kesaksian para saksi misalnya tidak mengikat hakim pada alat bukti itu, akan tetapi lain halnya dengan akta otentik, dimana Undang-Undang mengikat hakim pada alat bukti itu. Sebab jika tidak demikian, apa gunanya Undang-Undang menunjuk para pejabat yang

ditugaskan untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti, jika hakim begitu saja dapat mengenyampingkannya.<sup>17</sup>

Dan yang perlu diingat adalah yang menentukan otentik tidaknya suatu akta adalah tata cara pembuatannya atau bentuknya yang harus menurut ketentuan Undang-Undang, dan penandatanganan dihadapan atau oleh notaris sebagai pejabat umum, yang menunjukkan sekaligus keabsahan tentang isi dan kepastian tanggalnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, suatu akta dikatakan akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu:

1. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu;
3. Pejabat Umum itu harus berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Bentuk akta otentik telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dalam hal ini Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris yang dapat dilihat pada Pasal 38 mengenai bentuk akta, ditentukan bahwa:

- (1) Setiap akta notaris harus terdiri dari:
  - a. Awal akta atau kepala akta;
  - b. Badan akta; dan
  - c. Akhir atau penutup akta.

---

<sup>17</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit*, Cet.III, hal. 61

**(2) Awal akta atau kepala akta memuat:**

- a. Judul akta;
- b. Nomor akta;
- c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

**(3) Badan akta memuat:**

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/ atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan Bertindak penghadap;
- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

**(4) Akhir atau penutup akta memuat:**

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan

- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Disamping itu, kesempurnaan akta otentik juga ditentukan dengan pemenuhan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) mengenai syarat sahnya perjanjian menyatakan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat sebagai berikut:

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

Apabila perjanjian yang dituangkan dalam akta tersebut melanggar salah satu syarat objektif, seperti hal yang tertentu atau suatu sebab yang halal, perjanjian tersebut batal demi hukum, sedangkan apabila melanggar syarat subjektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau kecakapan untuk membuat suatu perbuatan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dengan batalnya suatu perbuatan hukum, maka perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum terhadap para pihak maupun pihak lain yang berkepentingan terhadap akta tersebut. Akibat batal dapat berakibat terhadap siapapun, dapat pula hanya berlaku terhadap orang tertentu, serta dapat pula hanya batal sebagian.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2007), hal.366

Pengguna jasa notaris tentu tidak mengharapkan akta yang dibuatnya menjadi batal demi hukum yang akan merugikan kepentingannya secara materil.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai suatu alat bukti mengenai perbuatan atau peristiwa dilapangan hukum. Mengenai nilai kekuatan pembuktian akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 285 RBG menyatakan bahwa:

1. Nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya adalah:
  - (a) Sempurna (*Volledig bewijskracht*), dan
  - (b) Mengikat (*bindende bewijskracht*).

Hal ini berarti apabila alat bukti akta otentik yang diajukan telah memenuhi syarat formil dan materil akibatnya bukti lawan yang dikemukakan pihak yang menjadi lawan tidak mengurangi kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) yang melekat pada dirinya. Dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta;

2. Juga sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.

Akan berbeda jadinya jika seandainya notaris dalam pembuatan akta tersebut telah melalaikan kewajibannya dan tidak melakukan pekerjaannya dengan prinsip kehati-hatian sehingga menyebabkan akta otentik yang

dibuatnya itu menjadi kehilangan kekuatan pembuktian sepenuhnya, akibat tidak terpenuhinya salah satu syarat formil sahnyanya akta.

Disebabkan karena akta otentik itu memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, menjadikannya dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain, akan tetapi apabila dapat dibuktikan prosedur pembuatan akta otentik tersebut menyalahi ketentuan seperti yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dalam hal ini Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 tahun 2004 yang mewajibkan notaris melakukan serangkaian tindakan permulaan (*verlidjen*) yang mengancam pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dengan ancaman kehilangan keotentikannya dan syarat-syarat formil yang telah ditentukan, maka kekuatan pembuktian akta otentik itu menjadi tidak sempurna dan mengikat lagi tetapi merosot menjadi hanya sebagai bukti permulaan tulisan saja. Dan akta otentik juga sudah tidak dapat berdiri sendiri lagi dan harus dibantu dan didukung oleh sekurang-kurangnya salah satu alat bukti yang lain.

Menurut pendapat umum yang dianut, pada setiap akta otentik juga memiliki 3 kekuatan pembuktian yakni:

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige Bewijsracht*)

Maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta yang otentik. Kemampuan itu menurut Pasal 1875 KUH Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan sehingga akta yang dibuat di bawah tangan tersebut baru berlaku sah apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari

tanda tangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan. Suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap sebagai Akta otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik. Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya (*akta publica probant sese ipsa*) apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik artinya menandakan akta tersebut dilihat dari luar dan dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan bukan akta otentik karena pihak lawan dapat membuktikan adanya:

- a. Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang atau;
- b. Tanda tangan pejabat didalamnya adalah palsu;
- c. Isi yang terdapat didalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

## 2. Kekuatan Pembuktian Formil

Ketentuan pada Pasal 1871 KUH Perdata menyatakan bahwa segala keterangan yang tertuang didalam akta otentik adalah benar diberikan dan disampaikan penanda-tangan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan oleh

mereka yang menandatangani akta otentik tersebut dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum didalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat didalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta mengenai:

- a. Tanggal yang tertera didalamnya dan harus dianggap benar;
- b. Berdasarkan kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan lagi oleh para pihak dan hakim.

Bertitik tolak dari kekuatan pembuktian yang digariskan Pasal 1871 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa akta otentik tidak hanya membuktikan secara formil kebenaran para pihak telah menerangkan hal-hal yang tercantum didalamnya atau tertulis pada akta, tetapi juga meliputi bahwa yang diterangkan itu adalah benar. Sedangkan pada akta yang dibuat di bawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatanganinya, atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian rupa menurut hukum. Dalam arti formil, maka terjamin kebenaran atau kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparten*) demikian juga tempat dimana akta itu dibuat dan sepanjang mengenai akta partij, bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang

diuraikan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara para pihak sendiri.<sup>19</sup>

### 3. Kekuatan Pembuktian Materiil (*Materiele Bewijskracht*)

Permasalahan yang ada didalam membahas kekuatan pembuktian materiil suatu akta otentik menyangkut kepada masalah benar atau tidak keterangan yang tercantum didalam akta tersebut. Oleh karena itu kekuatan pembuktian materiil adalah persoalan pokok akta otentik. Apabila seorang notaris mendengar keterangan dari para pihak yang bersangkutan, maka itu hanyalah berarti bahwa telah pasti bahwa pihak yang bersangkutan menerangkan demikian, terlepas dari kebenaran isi keterangan tersebut yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya yang ada. Notaris tidak memiliki kewajiban untuk mencari tahu kebenaran fakta yang diuraikan penghadap kepadanya. Kebenaran bahwa pejabat menyatakan demikian serta bahwa akta itu dibuat oleh pejabat adalah pasti bagi siapapun. Bagi akta *ambtelijk* yang tidak lain hanya untuk memberi kepastian tentang apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat.

Karena akta itu, isi keterangan yang dimuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar, isinya itu mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi terbukti dengan sah diantara pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka dengan pengertian:

---

<sup>19</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit*, hal. 57

- a. Bahwa akta itu apabila dipergunakan dimuka pengadilan adalah cukup dan bahwa hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya disamping itu;
- b. Bahwa pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa, yang diperbolehkan untuk itu menurut Undang-Undang.<sup>20</sup>



---

<sup>20</sup> *ibid*, hal. 60

## B. Analisa Hukum

### 1. **Akibat Hukum Terhadap Akta yang Tidak Memenuhi Persyaratan Formil**

Undang-Undang menetapkan bahwa 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 atau peristiwa tersebut.<sup>21</sup> Dikarenakan hal tersebut, masyarakat yang akan melakukan suatu perbuatan dibidang lapangan hukum membuatnya dalam akta dihadapan pejabat umum yang ditunjuk negara dalam hal ini adalah notaris agar dapat dijadikan sebagai alas bukti yang kuat dan mengikat terhadap semua orang yang berkepentingan mengenai isi akta tersebut apabila suatu saat nanti terjadi sengketa mengenai isi yang diperjanjikan dalam akta tersebut.

Sebagai keterangan yang dikeluarkan oleh seorang pejabat umum, berarti bahwa apa yang dikatakan oleh pejabat itu adalah sebagai yang dilihatnya dianggap benar terjadi dihadapannya, maka kekuatan pembuktiannya berlaku bagi setiap orang. Karena akta otentik itu merupakan risalah dari pejabat, maka hanyalah merupakan bukti daripada apa yang terjadi di hadapannya saja. Sedangkan mengenai kebenaran materil dari fakta-fakta yang dibawa atau diceritakan dihadapan pejabat umum bukanlah merupakan kewajiban notaris untuk mencari tahu kebenarannya.

---

<sup>21</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op. Cit.*, Pasal 1875

Mengenai akta otentik diatur didalam Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Melihat bunyi dari ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut diatas dapat dilihat unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

- (1) dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- (2) dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu;
- (3) pegawai umum itu harus berkuasa ditempat dimana akta itu dibuat.

Keseluruhan unsur dalam ketentuan Pasal 1868 di atas sifatnya adalah kumulatif, sehingga 1 (satu) saja unsur yang ada dalam ketentuan Pasal 1868 tersebut tidak terpenuhi maka akan menghilangkan titel sempurna akta itu dan menjadi tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik serta hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan dengan syarat akta itu ditanda-tangani oleh para pihak.

Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat. Dapat dilihat dari bunyi Pasal 1870 KUH Perdata yang mengatakan bahwa “suatu akta otentik memberikan diantara para pihak serta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang

mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”<sup>22</sup>

Akan tetapi menurut ketentuan pada Pasal 165 HIR dikatakan bahwa kekuatan pembuktian yang dimiliki akta otentik ini hanya sampai pada kualitas yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh akta otentik tidaklah bersifat menentukan (*belissend*) atau memaksa (*dwingende*) artinya menurut hukum, akta otentik ini masih dapat diajukan bukti lawan untuk menyangkalnya. Akta otentik dikatakan sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang terhadap akta tersebut tidak dapat diajukan bukti lawan yang membuktikan sebaliknya.

Sudah menjadi ciri khas dari akta otentik yang dapat membuktikan sendiri keabsahannya dari bentuknya yang mana ciri ini tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan. Akta otentik tersebut membuktikan sendiri keabsahannya hanya dari kelihatannya sebagai akta otentik, dan menandakan bahwa akta tersebut dari kata-katanya berasal dari seorang pejabat umum, oleh karena itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan bukan akta otentik karena pihak lawan dapat membuktikan adanya:

---

<sup>22</sup> *ibid*, Pasal 1870

- (1). Cacat hukum karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, dalam hal ini akta tersebut tidak dibuat oleh notaris yang pada saat pembuatan akta tersebut tidak memiliki kewenangan mengenai akta, tempat dan untuk siapa akta tersebut dibuat. Notaris tidak dapat melakukan pekerjaannya sebagai pejabat umum diluar dari kewenangan yang dimilikinya. Pelanggaran dari hal ini mengakibatkan akta-akta yang dibuat olehnya tersebut menjadi hilang keotentikannya.
- (2). Bentuknya cacat; dalam hal ini bentuk dari akta itu dibuat menyimpang dari bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Tujuan dari Undang-undang menentukan bentuk dan susunan akta untuk membedakan akta otentik terhadap akta-akta lainnya. Dengan melihat bentuknya dapat diketahui bahwa akta itu adalah akta notaris karena dibuat dengan bentuk dan susunan yang telah ditentukan Undang-Undang untuk digunakan oleh notaris.  
Jika akta itu tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk (*gebrek in de vorm*) akta tersebut dapat dibatalkan dimuka pengadilan atau dianggap hanya dapat berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan.
- (3). Isi yang terdapat didalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.  
Penghadap yang datang kepada notaris untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukannya akan mendapatkan salinan

dari akta yang dibuat sedangkan asli (minuta) dari akta tersebut disimpan oleh notaris yang bersangkutan dan merupakan bagian dari protokol notaris tersebut. Apabila terjadi permasalahan mengenai ketidaksesuaian mengenai isi dari salinan-salinan tersebut, yang dianggap benar adalah minuta akta yang disimpan oleh notaris. Minuta ini dianggap yang paling benar isinya. Akan tetapi bagaimana jika yang melakukan perubahan tersebut adalah notaris yang bersangkutan. Seorang notaris diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk memperbaiki kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik pada minuta akta yang telah ditanda tangani. Hal ini dapat dilihat dari bunyi Pasal 51 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004. Disertai dengan kewajiban untuk membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli dengan menyebutkan tanggal dan Nomor akta berita acara pembetulan dan salinan berita acara tersebut harus disampaikan kepada para pihak. Juga terhadap akta yang belum ditanda tangani terhadap perubahan diatur dalam Pasal 48 dan 49 dan 50 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004. Dikatakan bahwa perubahan hanya dapat dilakukan dengan dibuat pada sisi kiri akta dan apabila perubahan tersebut berupa pencoretan harus dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula. Perubahan tersebut dibuatkan disebelah kiri akta dengan menunjuk bagian yang diubah tersebut dan harus di paraf oleh penghadap saksi-saksi dan notaris. Notaris juga harus memberikan

keterangan mengenai perubahan-perubahan tersebut di penutup akta mengenai berapa jumlah perubahan, pencoretan atau penambahan yang telah dilakukan dalam akta tersebut sebelum ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi dan notaris itu sendiri.

Diluar dari apa yang telah dikemukakan diatas, perubahan yang dilakukan oleh notaris tanpa sepengetahuan dan persetujuan penghadap, sehingga akta tersebut dapat dikatakan tidak memuat lagi kehendak yang sebenarnya dari para penghadap karena telah mengalami perubahan dari isi kehendak yang semula, penghadap yang dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan isi akta tersebut kepada pengadilan.

Seperti telah dijelaskan diatas bahwa kekuatan pembuktian yang dimiliki akta otentik ini hanya sampai pada derajat atau kualitas sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) namun kekuatan pembuktiannya tidak sampai pada derajat yang menentukan (*belissend*) atau memaksa (*dwingende*) artinya menurut hukum terhadap akta otentik ini masih dapat diajukan bukti lawan. Untuk menghindari hilangnya kualitas sempurna dan mengikat akta otentik, maka akta otentik itu harus dibuat dengan memperhatikan syarat-syarat formil sahnya akta otentik tersebut, sehingga tidak dapat diajukan bukti lawan untuk menggugurkan kualitas sempurna dan mengikat akta otentik tersebut.

Syarat-syarat formil itu sendiri antara lain:

- a) Dibuat di hadapan Pejabat berwenang, dalam hal ini adalah Notaris;

Membaca ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata dapat disebutkan unsur-unsur yang terkandung didalam peraturan tersebut adalah:

- (1) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang;
- (2) Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- (3) Pejabat umum itu harus berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Disini diketahui bahwa Undang-undang telah memberi bentuk tersendiri kepada akta otentik yang mana hal inilah yang membedakannya dengan akta-akta atau surat-surat lain sehingga dari lahiriahnya saja sudah bisa diketahui bahwa akta itu adalah otentik. Tidak cukup sebatas itu, akta tersebut juga hanya bisa dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum artinya tidak semua orang atau pejabat bisa membuat akta otentik meskipun dia menguasai dan mengetahui mengenai peraturan perundang-undangan. Kewenangan yang diberikan oleh undang-undanglah yang membuatnya dapat membuat akta otentik.

Sedangkan ketentuan dalam Pasal 1869 KUH Perdata menegaskan bahwa apabila tidak dibuat dihadapan pejabat yang tidak berkuasa atau cakap, akta tersebut tidak sah diperlakukan sebagai akta otentik tetapi hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan dengan syarat apabila para pihak menandatangani. Seorang Notaris dapat dikatakan tidak cakap dalam hal:

- (1) Belum mengangkat sumpah seperti yang ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menentukan bahwa notaris sebelum menjalankan jabatannya wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya dihadapan

Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Dari bunyi Pasal tersebut dapat ditarik pengertian bahwa sebelum dilakukan pengangkatan sumpah atau janji, walaupun seorang notaris telah menerima surat pengangkatan dirinya, dia masih dikatakan tidak cakap untuk membuat akta otentik. Jika hal tersebut dilanggar, akta yang dibuatnya walaupun terhadap akta itu ditugaskan hanya bisa dibuat oleh notaris dan dari sisi bentuk telah memenuhi kriteria untuk dikatakan otentik, maka akta itu tidak dapat dipersamakan dengan akta otentik.

- (2) Notaris yang sedang mengambil cuti jabatan;
- (3) Notaris yang sedang menjalani hukuman pemberhentian baik sementara ataupun tetap yang telah memiliki kekuatan hukum yang pasti dan tetap.

Sedangkan mengenai wewenang yang dimiliki notaris itu sendiri meliputi 4 hal yakni:

- (1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta; kecuali terhadap akta-akta tertentu yang dikecualikan terhadapnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; Notaris dilarang membuat akta untuk dirinya sendiri, istri/suami, anak dan keluarga baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan atau keatas tanpa pembatasan

derajat, serta garis kesamping sampai dengan derajat ke tiga.<sup>23</sup> Hal ini tujuannya agar jangan sampai ada celah kemungkinan notaris menyalahgunakan jabatannya untuk memberikan keuntungan pada pribadinya serta tindakan yang memihak kepada dirinya sendiri, suami/istrinya maupun keluarga-keluarganya. Kalau hal ini tidak diatur dalam Undang-Undang, akan sulit menempatkan posisi notaris sebagai pihak yang netral diantara dua kepentingan apabila dirinya atau keluarganya terlibat menjadi salah satu pihak yang memiliki kepentingan dalam akta otentik yang dibuatnya.

- (3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat; Notaris diangkat dan ditempatkan untuk satu wilayah tertentu berdasarkan surat keputusan pengangkatannya oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, ini merupakan wilayah kerja notaris sebagai pejabat umum yang telah ditentukan, diluar dari wilayah kerja yang telah ditentukan tersebut, notaris tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik. Hal ini diatur dalam Pasal 17 huruf a Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan notaris, notaris dilarang untuk menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya. Mengenai tempat kedudukannya diatur pada Pasal 18 ayat (1) notaris

---

<sup>23</sup> *Indonesia, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, Op.Cit, Pasal 52 ayat 1*

mempunyai tempat kedudukan didaerah Kabupaten atau kota; notaris hanya boleh memiliki satu tempat kedudukan saja, notaris tidak boleh memiliki kantor cabang atau perwakilan diluar dari wilayah kedudukan yang telah ditentukan dalam surat pengangkatannya.

Sedangkan Pasal 18 ayat (2) mengatakan bahwa: Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris boleh membuat akta otentik yang menjadi kewenangannya menurut Undang-Undang disatu provinsi tempat kedudukannya walau secara geografis itu jauh dari tempat kedudukannya, selama masih dalam satu provinsi dengan tempat kedudukannya notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang dikehendaki para penghadap.

- (4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Karena Undang-Undang memberikan hak kepada notaris untuk mengambil cuti, seluruh protokol notaris yang bersangkutan tersebut dititipkan kepada notaris penggantinya. Pada saat notaris yang bersangkutan sedang mengambil cuti, dia tidak berwenang membuat akta karena pada saat itu dia tidak memiliki kewenangan yang melekat dalam diri notaris.

b) **Dihadiri para pihak;**

Keharusan untuk dihadiri oleh para pihak dalam pembuatan akta yang bersifat akta partij adalah karena akta otentik yang bersifat partij harus memuat keterangan yang saling bersesuaian diantara kedua belah pihak sebagai dasar lahirnya kesepakatan dan persetujuan antara kedua belah pihak sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3556 K/Pdt/1985 menegaskan dimana penjual dan pembeli harus datang bersama-sama menghadap pejabat dimana akta itu dibuat. Ketidakhadiran salah satu penghadap mengakibatkan akta itu secara yuridis tidak memenuhi syarat untuk sahnya akta.

Dalam menyampaikan maksud dan tujuan para pihak untuk dibuatkan aktanya, para penghadap harus menghadap secara bersama-sama. Meskipun dalam prakteknya mungkin yang memberikan keterangan kepada notaris hanya salah satu dari para penghadap akan tetapi para penghadap lain dapat menyimak secara langsung dan memiliki kesempatan untuk meluruskan atau menyangkal terhadap hal-hal yang dianggap menyimpang dari kesepakatan semula atau menolak terhadap hal-hal yang tidak disetujuinya. Notaris sebagai pejabat yang berwenang, memiliki pengetahuan dibidang hukum lebih baik dari masyarakat umum, sebagai perpanjangan tangan dari negara, notaris dalam hal mengkonstantir kehendak para penghadap, dapat memberikan saran-saran serta pertimbangan-pertimbangan yuridis mengenai

perbuatan hukum yang akan dilakukan penghadap untuk tujuan tercapainya tertib hukum. Jika terjadi perbedaan pendapat diantara para penghadap notaris dapat memberikan masukan kepada mereka tentang bagaimana seharusnya permasalahan itu ditempatkan berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan serta rasa keadilan. Disamping itu, isi dari akta yang dibuat dihadapan notaris lebih menjamin untuk dapat terhindar dari kesepakatan para pihak yang menyimpang atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Disinilah kesempatan notaris harus menjalankan kewajibannya untuk mengingatkan atau menolak dimasukkannya keinginan maksud dan tujuan para penghadap jika hal itu bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Jabatan notaris menegaskan mengenai “Segera setelah dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap...” untuk itulah dalam pembuatan akta otentik dihadapan notaris para pihak harus menghadap didepan notaris untuk memenuhi ketentuan Pasal tersebut diatas. Juga berkaitan dengan masalah pembacaan akta sebelum ditandatangani oleh penghadap menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf l yang menegaskan bahwa “membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi...”. Hal ini adalah kewajiban notaris dalam membuat akta, pelanggaran terhadap hal tersebut tidak saja berakibat pada hilangnya kekuatan pembuktiannya sebagai akta otentik

juga terhadap notaris dapat dikenakan sanksi mengenai pelanggaran kewajiban jabatan.

- c) Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat;

Pasal 39 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa

“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.”

Pengertian pengenalan (*bekendheid*) dari para penghadap disini adalah bahwa notaris mengetahui dari bukti identitas diri yang diberikan kepadanya oleh penghadap tersebut adalah benar-benar sama dengan orang yang namanya dicantumkan dalam akta itu sebagaimana orang itu juga dikenal dalam masyarakat, notaris kenal disini juga berarti bahwa notaris mengenal penghadap sebagai orang yang sama dengan bukti identitas yang diberikan penghadap kepadanya. Notaris tidak harus secara pribadi mengenal penghadap yang datang kepadanya untuk meminta dibuatkan akta otentik, notaris hanya harus meyakinkan dirinya agar jangan sampai penghadap yang datang menghadap padanya adalah orang yang berbeda dimasyarakat luar. Akan tetapi jika notaris tidak memiliki keyakinan yang kuat mengenai identitas penghadap yang datang kepadanya, notaris dapat meminta kepada penghadap untuk membawa 2 (dua) orang saksi pengenal yang bisa dari kawan

penghadapnya maupun orang lain. Sedangkan mengenai cakap untuk melakukan perbuatan hukum menurut Pasal 1330 KUH Perdata dikatakan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

- (1) Orang-orang yang belum dewasa;
- (2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- (3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.<sup>24</sup>

Dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan diatas, yang dapat maju dihadapan notaris untuk menjadi saksi pengenal adalah mereka yang telah berumur 18 tahun atau telah menikah dan tidak sedang berada di bawah pengampuan. Sedangkan Pasal 1330 angka 3 sejak keluarnya Undang-Undang Perkawinan nomor 1 tahun 1974 dalam ketentuan Pasal 31 ayat (1) yang mengatakan bahwa hak dan kedudukan seorang istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama-sama dalam masyarakat, dinyatakan tidak berlaku lagi.

---

<sup>24</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1330

Hal seperti ini harus mendapat perhatian lebih dari notaris sebelum pembuatan akta yang dimaksud agar jangan sampai karena kurang hati-hatinya notaris memeriksa dokumen pendukung yang diberikan kepadanya, notaris membantu membuat akta untuk orang yang sebenarnya tidak memiliki hak atas perbuatan tersebut. Walaupun oleh Undang-Undang tidak membebaskan mengenai kebenaran materiil dari bukti awal tersebut dipundak notaris.

d) Dihadiri oleh dua orang saksi;

Tugas saksi ini adalah untuk memberikan keterangan yang sekiranya nanti diperlukan jika terjadi perselisihan yang harus diselesaikan dimuka pengadilan mengenai kebenaran berlangsungnya pembuatan akta dihadapan pejabat yang bersangkutan. Saksi-saksi ini yang menyaksikan proses pembuatan akta tersebut dari awal hingga akta selesai ditandatangani apakah telah memenuhi prosedur pembuatan akta yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Mengenai saksi adalah orang ketiga (*derde*) yang memberikan kesaksian yakni menerangkan apa yang ia saksikan sendiri (*waarnemen*) baik itu berupa perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu keadaan ataupun suatu kejadian. Pada Pasal 16 ayat (1) huruf l dikatakan bahwa kewajiban seorang notaris dalam pembuatan akta adalah untuk membacakan akta yang dibuatnya itu dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi. Pelanggaran terhadap ketentuan ini diancam dengan hilangnya keotentikan akta tersebut.

Terhadap notarisnya sendiri dapat diberhentikan sementara dari jabatannya karena melakukan pelanggaran terhadap kewajiban jabatannya yang mana hal ini diatur dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d. Mengenai siapa saja yang dapat menjadi saksi dalam pembuatan akta otentik ditentukan undang-undang mengenai Jabatan Notaris pada Pasal 40 ayat (2). Untuk dapat menjadi saksi dalam akta otentik adalah paling sedikit telah berumur 18 tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum serta mengerti bahasa yang digunakan dalam akta dan tidak boleh memiliki hubungan perkawinan atau hubungan darah dengan notaris atau para pihak. Hal ini untuk menjaga agar saksi-saksi yang terlibat tidak memiliki unsur kepentingan yang dapat mengakibatkan keberpihakan mereka kepada salah satu pihak atau kepada notarisnya. Karena tugas saksi-saksi ini adalah untuk menyaksikan peristiwa atau hal yang sesungguhnya mengenai proses pembuatan akta otentik tersebut sehingga dapat ditarik kesimpulan yang dapat dipercaya.

Dalam pembuatan akta otentik dikenal dua macam saksi yaitu:

1. Saksi Instrumentair.
2. Saksi Atesteerend.

Saksi instrumentair ini harus hadir pada saat pembuatan akta hingga penandatanganan akta tersebut. Karena tugasnya adalah untuk menyaksikan formalitas pembuatan akta itu serta memberikan kesaksian tentang kebenaran adanya dilakukan dan dipenuhinya formalitas-

formalitas yang diharuskan oleh Undang-Undang, yang disebutkan dalam akta itu dan yang disaksikan oleh para saksi itu.

Sepanjang mengenai pembuatan akta, saksi ini harus hadir pada pembuatan akta tersebut mulai dari awal hingga penandatanganan serta sebagai bukti kehadirannya para saksi ini ikut menandatangani akta tersebut. Hanya dengan kehadiran saksi instrumentair ini pada pembuatan akta tersebut, mereka dapat memberikan kesaksian bahwa benar telah dipenuhi formalitas-formalitas yang ditentukan oleh Undang-Undang sebagai syarat sahnya akta tersebut untuk menjadi otentik. Para saksi ini tidak bertanggung jawab mengenai isi akta itu, mereka hanya memiliki kewajiban menyaksikan proses pembuatan akta itu untuk suatu waktu memberikan kesaksian apakah formalitas pembuatan akta tersebut telah sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang, apakah akta yang dibacakan oleh notaris sama dengan yang ditandatangani dan apakah para penghadap segera menandatangani akta tersebut setelah dibacakan oleh notaris.

e) Menyebut identitas Notaris, penghadap dan para saksi;

Penyebutan identitas ini merupakan hal yang digunakan untuk mengindividualisir suatu akta sehingga dapat membedakan dengan akta yang lainnya. Disamping itu untuk memberi penegasan mengenai pejabat umum mana yang telah membuat akta tersebut agar dapat diketahui apakah akta tersebut benar dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan atas akta itu. Juga menegaskan pihak mana yang memiliki

hak atas suatu prestasi yang dituangkan pada akta itu dan pihak mana yang memiliki kewajiban. Sedangkan identitas saksi-saksi disini diperlukan supaya tahu kepada siapa dapat diajukan pertanyaan mengenai kebenaran formil akta yang dibuat tadi. Dapat dilihat mengenai keharusan mengenai Penyebutan ini pada Pasal 38 ayat (2) huruf d dan ayat (3) huruf a. ketentuan ini merupakan syarat bentuk dari akta otentik sebagaimana diharuskan oleh Pasal 1868 KUH Perdata mengenai Definisi akta otentik

f) Menyebut tempat, hari, bulan dan tahun pembuatan akta;

Hal inilah yang membuat akta otentik dapat memberikan kepastian mengenai kapan suatu perbuatan hukum tersebut dilakukan yang menimbulkan lahirnya suatu hak dan kewajiban. Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris mengatakan bahwa: "... menjamin kepastian tanggal pembuatan akta ...". Karena tanggal lahirnya suatu perjanjian merupakan suatu hal yang penting dimana dari tanggal tersebut dapat diketahui mulai kapan peristiwa hukum itu lahir dan juga dari tanggal yang tercantum didalam akta otentik itu dapat diketahui kapan mulai timbulnya suatu hak dan kewajiban yang dimiliki para pihak dalam akta itu. Pasal 38 ayat (2) dari Undang-Undang Jabatan Notaris juga menentukan harus dimuatnya jam, hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan akta. Dimana hal ini merupakan syarat mengenai bentuk akta otentik seperti dikatakan pada Pasal 1868 KUH Perdata.

- g) Notaris membacakan akta dihadapan penghadap dan saksi-saksi;

Kewajiban ini telah ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan Pasal 16 huruf l, dikatakan disana bahwa notarislah yang harus membacakan akta tersebut kepada para pihak, bukan orang lain selain notaris. Karena titel sebagai pejabat umum diberikan oleh undang-undang kepada notaris yang bersangkutan bukan kepada asistennya atau orang lain. Pada Pasal 38 Undang-Undang jabatan notaris ditegaskan bahwa pada akhir akta atau penutup akta harus ditegaskan mengenai uraian pembacaan akta, jika hal ini tidak dilakukan sedangkan pada bagian akhir akta ini dikatakan bahwa sebelum ditandatangani oleh penghadap akta ini telah dibacakan padahal kenyataannya tidak, maka notaris yang bersangkutan telah melakukan kebohongan intelektual, dalam hal ini notaris telah melanggar sumpah jabatannya. Yang salah satu pointnya adalah akan melakukan pekerjaan dengan jujur. Dan Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mewajibkan pembacaan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain. Hal ini merupakan upaya pembuat undang-undang untuk menutup celah kemungkinan penghadap atau salah satu penghadap kelak dikemudian hari memberikan bantahan bahwa dirinya menandatangani akta yang berbeda dengan kemauannya semula. Saksi-saksi inilah yang nantinya akan memberikan keterangan benar telah dilakukannya kewajiban membacakan akta tersebut kepada penghadap oleh notaris atau tidak. Jadi

tidak ada lagi alasan buat para pihak untuk membantah bahwa akta yang dibuat oleh notaris tersebut tidak memuat kehendak mereka dengan sebenarnya.

Undang-undang memberikan sanksi terhadap tidak dipenuhinya kewajiban pembacaan akta tersebut dihadapan para penghadap dan saksi-saksi oleh notaris dengan menghilangkan kekuatan pembuktian formil akta tersebut yang mana kebenaran mengenai penghadap yang telah menerangkan kepada notaris mengenai apa yang dimuat dalam akta tersebut menjadi lemah. Sedangkan daya pembuktian materiil akta tersebut dengan tidak terpenuhinya kekuatan pembuktian formilnya otomatis menjadi tidak ada.

h) Ditandatangani semua pihak;

Penandatanganan akta harus dilakukan segera setelah akta tersebut dibacakan oleh notaris dihadapan penghadap dan saksi-saksi. Keharusan ditandatanganinya suatu akta salah satu tujuannya adalah sebagai tanda persetujuan dari para pihak didalam akta tersebut mengenai perbuatan hukum yang tertuang didalam akta otentik tersebut. Keharusan penghadap untuk membubuhkan tanda tangan atau cap ibu jarinya didalam akta otentik yang dibuat dihadapan notaris juga merupakan suatu formalitas yang mendasar dan tidak dapat tidak harus taati guna kesempurnaan titel akta itu. Bagaimana mungkin suatu akta dapat dipakai sebagai suatu bukti mengenai kebenaran suatu perbuatan hukum jika para pihak yang terlibat didalamnya tidak bisa dipastikan sudah atau belum

memberikan persetujuannya mengenai perbuatan hukum tersebut. Fungsi penandatanganan itu tidak saja sebagai unsur pembeda dari akta-akta serupa yang dibuat pihak lain dalam waktu yang berbeda atau mungkin bersamaan, akan tetapi juga sebagai petunjuk buat pihak lain bahwa pihak yang menandatangani akta itu telah memberikan tanda persetujuannya mengenai isi dari akta tersebut. Notaris harus melihat dengan mata kepalanya sendiri siapa yang membubuhkan suatu tanda tangan didalam akta yang dibuatnya dalam kapasitas sebagai saksi khusus tentang apa yang ia lihat dan saksikan dalam kedudukannya sebagai pejabat umum.

Akta otentik juga harus ditandatangani segera setelah akta tersebut dibacakan oleh notaris kepada penghadap dan saksi-saksi. Apabila akta notaris ditandatangani pada hari yang berlainan maka akan timbul permasalahan mengenai kapan tanggal pasti lahirnya akta tersebut. Karena salah satu tujuan dari akta otentik itu adalah untuk memberikan kepastian mengenai tanggal seperti yang ditegaskan pada ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris. Kewajiban untuk segera ditandatanganinya akta itu diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Penandatanganan akta yang tidak dilakukan segera dihadapan notaris dan saksi-saksi melainkan dilakukan secara terpisah sehingga masing-masing penghadap tidak tahu serta tidak menyaksikan sendiri siapa saja yang ikut menandatangani akta tersebut akan menimbulkan pertanyaan apakah

benar yang ikut menandatangani akta itu memang benar orang yang sama menjadi penghadap. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan menyebabkan akta itu kehilangan keotentikannya dan terhadap notaris yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawabannya oleh pihak yang dirugikan akibat hilangnya otentisitas akta itu sejumlah uang ganti rugi karena kerugian yang dideritanya.

- i) Penegasan pembacaan, penerjemahan dan penandatanganan pada bagian penutup akta;

Notaris yang telah melaksanakan seluruh formalitas sahnyanya pembuatan akta otentik harus menegaskan dibagian akhirnya mengenai perbuatan telah dilakukannya pembacaan, penerjemahan kalau ada dan penandatanganan akta tersebut oleh penghadap dan saksi-saksi. Apabila dikemudian hari diketahui bahwa notaris yang bersangkutan tidak membacakan akta tersebut kepada penghadap untuk segera ditandatangani padahal jelas-jelas pada bagian akhirnya dikatakan bahwa akta tersebut setelah dibacakan kepada penghadap untuk kemudian ditandatangani oleh penghadap dan saksi-saksi, maka notaris tersebut telah melanggar sumpah jabatannya mengenai bagian patuh terhadap undang-undang jabatan notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya serta jujur dalam menjalankan jabatannya. Dalam hal ini dapat dikatakan notaris tersebut telah melakukan kebohongan intelektual.

## 2. **Perlindungan Hukum yang Dapat diberikan Terhadap Penghadap.**

Masyarakat yang menggunakan jasa notaris untuk menuangkan perbuatan hukum yang akan dilakukannya dalam bentuk akta otentik ataupun karena perbuatan hukum tersebut ditentukan oleh undang-undang untuk dibuat dengan akta otentik, memiliki tujuan untuk memperoleh alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dengan harapan memperoleh kepastian hukum serta untuk melindungi kepentingannya apabila kelak dikemudian hari terjadi permasalahan yang mengharuskan penyelesaiannya melalui pengadilan. Akan tetapi jika karena kelalaian pejabat umum, dalam hal ini notaris yang mengakibatkan akta yang dibuatnya menjadi kehilangan kekuatan pembuktian sempurna dan mengikatnya, para pihak tadi dapat menggugat notaris untuk membayar sejumlah ganti rugi dan bunga yang ditimbulkan dari kelalaiannya tadi.

Ketentuan pada Pasal 1365 KUH Perdata memberikan perlindungan kepada para pihak dalam akta otentik yang dibuat oleh notaris untuk menuntut ganti kerugian kepada notaris sejumlah kerugian yang merupakan akibat dari hilangnya keotentikan akta tersebut sehingga hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan. Akan tetapi sejumlah kerugian tersebut harus timbul dari akibat dibatalkannya akta tersebut, bukan disebabkan faktor-faktor lain yang tidak ada kaitannya dengan hilangnya keotentikan akta tersebut yang diakibatkan kelalaian notaris. Mengenai pembuktian sejumlah kerugian yang diderita tersebut harus dibuktikan dihadapan hakim. Pasal 1365 KUH Perdata tersebut bertujuan untuk memberikan perlindungan pengembalian keadaan seperti

sebelum dia menderita sejumlah kerugian sebagai akibat yang ditimbulkan dari dibatalkannya atau hilangnya kekuatan otentik akta yang dibuatnya dihadapan notaris. Penghadap juga dilindungi oleh ketentuan pada Pasal 1366 KUH Perdata dikatakan bahwa: “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

Ketentuan pada Pasal ditekankan terhadap kerugian yang diakibatkan karena kelalaian dari notaris, salah satu contohnya mengenai perbaikan yang dibuat disebelah kiri akta tidak diparaf penghadap, saksi-saksi dan dirinya sendiri akibatnya salah satu pihak dapat membantah atau menolak mengakui adanya perbaikan dalam akta tersebut hal ini dapat berakibat fatal apabila perbaikan tersebut menyebabkan terjadinya perubahan mengenai isi dari akta tersebut yang menjadi tidak sesuai lagi dengan kehendak awal penghadap hal mana dapat merugikan salah satu pihak yang menjadi penghadap. Padahal oleh masyarakat yang memberikannya kepercayaan, notaris dianggap mengetahui semua aspek yuridis mengenai perbuatan yang dituangkan pada akta itu.

Selain itu dapat dilihat juga dari ketentuan Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 tentang Jabatan Notaris mengenai tindakan pelanggaran yang dilakukan notaris sebagaimana dimaksud pada 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.

### 3. Sanksi-Sanksi yang Dapat dikenakan Terhadap Notaris

Sedangkan ruang lingkup tanggung jawab notaris mengenai akta yang dibuatnya terhadap yang berkepentingan terhadap akta tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- (a) Mengenai pelanggaran terhadap hal-hal yang secara tegas ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris;
- (b) Mengenai akta yang karena tidak memenuhi syarat mengenai bentuk (*gebrek in de vorm*) dibatalkan dimuka pengadilan atau dianggap hanya berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan;
- (c) Dalam segala hal dimana menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1365 dan 1366 KUH Perdata terdapat kewajiban ganti kerugian.

Suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan melawan hukum kalau memenuhi salah satu unsur sebagai berikut:

- (1) Bertentangan dengan hak orang lain;
- (2) Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- (3) Bertentangan dengan kesusilaan;
- (4) Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Dr. Munir Fuady, S.H.,M.H.,LL.M., *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2005),hal. 6

Mengenai perbuatan melawan hukum dapat dilihat dari keputusan *Hoge Raad* pada tanggal 13 Januari 1919 yang terkenal sebagai kasus percetakan memberi rumusan yang luas tentang perbuatan melanggar hukum yaitu:

Dengan perbuatan melanggar hukum dimaksudkan perbuatan atau kelalaian (*nalaten*), yang atau melanggar hak seorang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang telah melakukan perbuatan itu (atau telah melalaikan sesuatu) atau bertentangan dengan kesusilaan atau kesaksamaan, yang harus diperhatikan dalam pergaulan hidup (*maatschappelijk verkeer*) terhadap seorang lain atau bendanya, sedangkan barang siapa, yang karena kesalahannya dengan perbuatan (atau kelalaian) itu mengakibatkan kerugian kepada seorang lain, berwajib mengganti kerugian itu.<sup>26</sup>

Dikaitkan dengan pelanggaran terhadap kewajiban notaris dalam hal pemenuhan syarat formil suatu akta, dapat dikatakan bahwa tindakan notaris yang mengabaikan kewajibannya seperti yang telah tertuang dalam peraturan perundang-undangan adalah merupakan tindakan melawan hukum karena dia dengan sengaja melalaikan kewajiban hukumnya mengenai syarat formil yang harus dipenuhi dalam pembuatan suatu akta otentik padahal dengan pengetahuan yang dimilikinya notaris dapat menginsyafi akibat dari perbuatannya itu.

Oleh karena itu terhadap akta otentik yang kehilangan kekuatan pembuktian sempurna dan mengikatnya yang diakibatkan karena tidak dipenuhinya formalitas akta itu, terhadap kerugian yang diderita oleh penghadap dan/atau pihak-pihak lain yang sekiranya mendapat keuntungan

---

<sup>26</sup> DR.Liliana Tedjosaputro, SH.MH, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Bigraf Publishing, 1995),hal, 126

darinya dapat dimintakan tanggung jawabnya kepada notaris yang membuat akta tersebut sejumlah ganti kerugian yang ditimbulkan yang ditimbulkan dari hilangnya keotentikan akta sehingga tidak dapat lagi dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna untuk mempertahankan haknya.

Dapat dilihat dari bunyi Pasal 1365 KUH Perdata, dikatakan bahwa: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal tersebut dikaitkan dengan pelanggaran notaris terhadap kewajibannya dalam membuat akta otentik adalah:

- (1) Unsur adanya suatu perbuatan. Perbuatan disini umumnya dianggap sebagai baik itu melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang sebenarnya itu adalah kewajiban hukumnya, dikaitkan dengan pekerjaan notaris yang telah mengabaikan salah satu atau beberapa syarat formil pembuatan akta dapat dianggap sebagai tindakan tidak berbuat sesuatu yang merupakan kewajiban hukumnya yang dibebankan oleh undang-undang tentang jabatan notaris terhadapnya mengenai serangkaian tindakan yang harus diambilnya untuk memenuhi syarat formalitas akta otentik.
- (2) Unsur perbuatan tersebut melawan hukum. Dalam hal ini hak penghadap untuk memperoleh kepastian hukum dari akta otentik yang dibuatnya yang dijamin oleh undang-undang dilanggar oleh notaris.

(3) Adanya kesalahan dari pelaku, dalam hal ini notaris melakukan kesalahan karena dengan kesengajaannya yaitu telah mengabaikan salah satu atau beberapa syarat formil pembuatan akta otentik sehingga mengakibatkan akta tersebut turun derajat pembuktiannya menjadi seperti akta di bawah tangan atau bahkan dibatalkan oleh pengadilan karena adanya kesalahan dalam bentuk akta (*gebrek in de vorm*). Unsur kesalahan itu sendiri baik terhadap kesalahan yang dengan sengaja ataukah karena kealpaan, akibat hukumnya adalah sama yakni bahwa pelaku tetap bertanggung jawab untuk membayar kerugian yang diderita orang lain yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena kesalahan pelaku.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi mengenai kesalahan tersebut adalah:

- (a) Pelaku harus dapat menginsyafi atas kekeliruannya;
  - (b) Pelaku seharusnya dapat menghindari perbuatan yang keliru tersebut;
  - (c) Perbuatan yang keliru tersebut bersifat melawan hukum.
- (4) Adanya kerugian bagi korban, konsep yang dianut dalam perbuatan melawan hukum tidak saja mengenal kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui kerugian dalam bentuk imateriil yang juga akan dinilai dengan uang. Penghadap yang aktanya kehilangan akta otentik, tanpa memperhatikan materii dari akta tersebut telah dapat dikatakan telah mengalami kerugian imateriil berupa kehilangan kepastian hukum yang harusnya diperoleh penghadap.

- (5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, hubungan kausalnya adalah perbuatan notaris yang mengabaikan kewajibannya dalam pemenuhan syarat-syarat formil yang ditentukan undang-undang mengakibatkan akta otentik yang dibuatnya hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan, kehilangan kekuatan pembuktian sepenuhnya akta ini telah menimbulkan kerugian imateriil dan mungkin juga kerugian materiil dari penghadap karena akta yang dibuatnya itu tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna bagi penghadap untuk mempertahankan haknya.

Unsur kerugian ini sangat penting untuk diperhatikan karena jika tidak perbuatan tersebut tidak menimbulkan kerugian, maka ketentuan Pasal ini tidak dapat diterapkan. Selanjutnya pada Pasal 1366 KUH Perdata dikatakan bahwa: “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.” Membaca bunyi ketentuan dari Pasal 1365 dan Pasal 1366 diatas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa ketentuan dari Pasal 1365 dan 1366 dalam KUH Perdata tersebut diatas bertujuan untuk sebisa mungkin mengembalikan keadaan yang telah terlanjur terbentuk akibat terjadinya perbuatan melawan hukum kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut, setidaknya pada keadaan yang mungkin dapat dicapai sekiranya tidak terjadi perbuatan melawan hukum itu, maka sudah sepantasnya orang yang menimbulkan kerugian tersebut memberikan ganti rugi yang sesuai dengan jumlah kerugian yang diderita

## BAB III

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Undang-undang memberikan perlindungan kepada para penghadap untuk dapat memperoleh kepastian hukum mengenai akta yang dibuatnya dihadapan notaris supaya dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sempurna. Kerugian yang dialami penghadap akibat kelalaian notaris dalam pemenuhan formalitas pembuatan suatu akta dapat dimintakan pertanggungjawabannya kepada notaris yang bersangkutan tersebut untuk memberikan uang ganti rugi kepada penghadap dan atau pihak yang seharusnya memperoleh keuntungan dari akta tersebut. Penghadap juga dapat meminta kepada pengadilan untuk membatalkan akta yang dalam proses pembuatannya memiliki cacat formil. Dan tidak tertutup kemungkinan berlakunya sanksi pidana terhadap notaris tersebut.
2. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik harus memperhatikan seluruh ketentuan yang berkaitan dengan syarat sahnya akta yang dibuatnya supaya terhindar gugatan pihak lain untuk membatalkan akta yang dibuatnya. Akta itu harus dibuat dengan memenuhi seluruh ketentuan formil pembuatan akta yang merupakan syarat kumulatif. Salah satu saja syarat tersebut tidak dipenuhi berakibat

pada hilangnya kekuatan pembuktian sempurna dan mengikatnya akta itu. Pelanggaran yang dilakukan oleh notaris, dapat dikenakan sanksi yang bentuknya disesuaikan dengan tingkat kesalahan yang dilakukannya. Dari sanksi yang ringan yang berupa teguran sampai kepada pemberhentian secara tidak hormat apabila notaris melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan yang ditentukan dalam undang-undang jabatan notaris. Dengan tidak mengurangi kewajibannya untuk membayar sejumlah uang ganti kerugian kepada penghadap yang dirugikan akibat kelalaiannya menjalankan tugas profesinya. Kelalaian dari notaris dalam pemenuhan kewajibannya tersebut diatas dapat dituntut mengenai perbuatan melawan hukum karena notaris tersebut tidak melakukan kewajiban hukum yang dibebankan kepadanya oleh undang-undang dalam hal pembuatan akta otentik sehingga menimbulkan kerugian yang nyata-nyata merupakan akibat langsung dari hilangnya keotentikan akta yang dibuatnya.

## B. Saran

Didalam melakukan pekerjaannya notaris hendaknya tidak hanya berorientasi kepada uang semata. Jabatan kepercayaan yang diletakan dipundaknya harus dilaksanakan sebagai amanah berkaitan fungsinya sebagai pejabat umum yang bertugas melayani kepentingan masyarakat umum. Sudah seyogyanya seorang notaris dapat meletakkan kepentingan umum diatas kepentingan pribadinya. Sebagai konsekwensi dari pemegang jabatan yang terhormat didalam masyarakat, kepada notaris dibebankan kewajiban untuk bertindak jujur, memiliki moral dan integritas yang baik serta dapat melaksanakan pekerjaannya dengan amanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan agar dapat tetap menjaga dan menjunjung tinggi kehormatan profesinya dimata masyarakat. Disamping itu juga karena dimata masyarakat umum notaris dianggap memiliki pengetahuan yang lebih baik mengenai peraturan perundang-undangan, agar jangan sampai tindakan salah yang dilakukan notaris dapat menyesatkan masyarakat umum yang awam mengenai hukum. Jabatan notaris itu sendiri sebagai pejabat negara tidak membuat notaris menjadi kebal hukum, sebaliknya status ini dapat digunakan untuk memperberat sanksi yang dapat dikenakan kepadanya terhadap pelanggaran-pelanggaran peraturan perundang-undangan karena notaris telah memiliki pengetahuan yang lebih baik mengenai hukum dan pelanggaran yang dilakukan olehnya dapat menjadi contoh yang tidak baik dalam masyarakat untuk kedepannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Andasasmita, Komar. *Notaris Selayang Pandang*. Bandung: Alumni, 1983.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2005
- Hamzah, Andi. *Hukum Acara Pidana Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2001
- Harahap, M.Yahya. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notariat Buku I*. Jakarta : PT. Iehtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cet. III. Bandung: Remaja Rosdakarva, 1991.
- Muhamad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*.Cet.III. Bandung: Citra Aditya Abadi, 2006
- Nico. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Center For Documentation And Studies Of Business Law, 2003.
- Notodisoerjo, R.Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: CV. Rajawali, 1982.
- Subekti, R. *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2007
- Sudiro, Sumarkoco. *Masalah-Masalah Pokok Kedewasaan Dalam Masyarakat Moderen*. Jakarta: Garuda Metropolitan Press, 1990.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.III. Jakarta: UI-Press, 1986.
- Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*. Cet.I. Yogyakarta: Bigraf Publishing, 1995

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

Tunggal, Hadi Setia. *Peraturan Pelaksana Undang-Undang Jabatan Notaris*. Jakarta: Harvarindo, 2007.

Widjaja Gunawan dan Kartini Muljadi. *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2005

### **Peraturan Perundang-undangan atau Kamus**

Indonesia. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU Nomor 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

\_\_\_\_\_, *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*. Cetakan 8. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2004.

\_\_\_\_\_, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. Cetakan 27. Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.

\_\_\_\_\_, *Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 1998.