

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN DAN
TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI
DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK**

**(Studi Kasus Akta Perjanjian Pendirian Bangunan
Dan Disertai Sewa Menyewa tanggal 14 April 1997 Nomor 73)**

TESIS

MARIA GUNARTI

NPM : 0606008014



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

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN DAN
TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI
DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK**

**(Studi Kasus Akta Perjanjian Pendirian Bangunan
Dan Disertai Sewa Menyewa tanggal 14 April 1997 Nomor 73)**

TESIS

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

**MARIA GUNARTI
NPM : 0606008014**



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

**JURIDICAL VIEW TO THE STATUS AND RESPONSIBILITY
OF NOTARY PUBLIC SUBSTITUTE
IN DRAWING UP AUTHENTIC DEED**

**(Case Study of Building Construction Agreement In Connection
With Lease Agreement Deed dated 14th of July 1997 Number 73)**

THESIS

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

MARIA GUNARTI

NPM : 0606008014



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JULY 2008**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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



Nama : MARIA GUNARTI

NPM : 0606008014

Tanda Tangan:

Tanggal : 22 Juli 2008

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : MARIA GUNARTI
 NPM : 0606008014
 Program Studi : Magister Kenotariatan
 Judul : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN DAN
 TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI DALAM
 PEMBUATAN AKTA OTENTIK
 (Studi Kasus Akta Perjanjian Pendirian Bangunan Dan
 Disertai Sewa Menyewa tanggal 14 April 1997 Nomor 73)

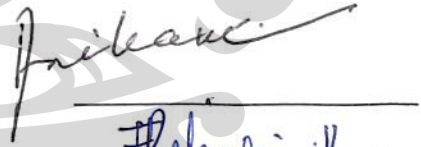
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

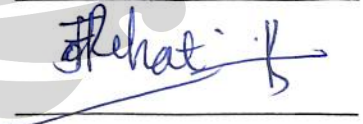
Pembimbing : Chairunnisa Said Selenggang, S.H. M.Kn.



Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H.



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



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 di bawah ini :

Nama : MARIA GUNARTI
NPM : 0606008014
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

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

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN DAN TANGGUNG JAWAB
NOTARIS PENGGANTI DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK**
(Studi Kasus Akta Perjanjian Pendirian Bangunan Dan Disertai Sewa Menyewa tanggal 14 April 1997 Nomor 73)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif 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,

(Maria Gunarti)

ABSTRAK

Nama : MARIA GUNARTI
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK (Studi Kasus Akta Perjanjian Bangunan Dan Disertai Sewa Menyewa Tanggal 14 April 1997 Nomor 73)

Seiring dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian, ketertiban dan perlindungan bagi masyarakat dalam lalu lintas hukum, akta otentik mempunyai peranan penting sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh. Salah satu pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik adalah Notaris. Dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang Notaris diwajibkan untuk selalu bisa memberikan bantuan hukum kepada masyarakat kapanpun diperlukan. Namun Notaris sebagai manusia biasa, memiliki hak untuk beristirahat. Untuk itu kepada seorang Notaris diberikan hak untuk cuti dari jabatannya, dengan syarat harus mengangkat seorang Notaris Pengganti. Semua kewenangan, kewajiban dan larangan yang berlaku bagi Notaris berlaku pula bagi Notaris Pengganti. Hal ini menimbulkan pertanyaan bagaimana tanggung jawab Notaris Pengganti terhadap akta yang dibuatnya, apakah Notaris dapat dituntut atas akta yang dibuat di hadapan Notaris Penggantinya, dan bagaimana perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menggunakan jasa Notaris Pengganti.

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian ini dilakukan terhadap sebuah akta perjanjian yang dibuat di hadapan seorang Notaris Pengganti, juga terhadap peraturan-peraturan yang tertulis atau hukum positif serta bahan-bahan hukum yang lain, yang berkaitan dengan permasalahan, dengan menggunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan dan didukung oleh wawancara dengan nara sumber yang terdiri dari notaris dan notaris pengganti.

Notaris Pengganti bertanggung jawab terhadap akta-akta yang dibuatnya walaupun masa jabatannya telah selesai karena Notaris Pengganti adalah pejabat yang mandiri. Masyarakat yang menggunakan jasa seorang Notaris pengganti tidak perlu khawatir akan keotentikan akta yang dibuat Notaris Pengganti, karena selama akta yang dibuat tersebut mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku, akta tersebut adalah sah sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna.

Kata kunci :
Cuti, Notaris Pengganti, akta otentik

ABSTRACT

Name : MARIA GUNARTI
Study Programme : Master of Notary
Title : JURIDICAL VIEW TO THE STATUS AND RESPONSIBILITY OF NOTARY PUBLIC SUBSTITUTE IN DRAWING UP AUTHENTIC DEED (Case Study of Building Construction Agreement In Connection With Lease Agreement Deed dated 14th of July 1997 Number 73)

In line with development of public claim for security, order and protection in the legal traffic, authentic deed has significant role for the strongest fullest proof. One of the general officials who have authority to make authentic deed is Notary Public. A Notary Public, in performing his/her tasks, is obliged to be able to give legal aids to public whenever necessary. But, Notary Public as ordinary human has right to take a rest. To that end, a Notary Public is given right to get leave from his/her position, provided that the latter shall appoint a Notary Public Substitute.

All authorities, rights, obligations, and prohibitions owned by Notary Public should also be owned by a Notary Public Substitute. This condition rises questions how far the responsibilities of Notary Public Substitute to the deed which has been issued, thus the Notary Public can be charged as result to the deed drawn up by his/her substitute and what about the protection to the public which using the services of the Notary Public Substitute.

The research made in this thesis writing uses normatively juridical laws research. This research is made to an agreement deed made before a Substitute Notary Public, and also towards the regulations in writing or positive laws and other legal materials, relating to issues, using data collector tools in terms of library study and supported by interview with resource person consisting of notary public and substitute notary public.

Notary Public Substitute assumes responsible deeds he/she makes, despite his/her term of office is already expired since Notary Public Substitute is an independent officer. People using the service are not necessary to worry about authentic made by Notary Public Substitute provided that the deed complies with the prevailing legislation and is valid as strong and perfect evidence.

Key word :
 Leave, Notary Public Substitute, authentic deed

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayahNya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dalam rangka melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Kenotariatan Universitas Indonesia Depok, dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK (Studi Kasus Akta Perjanjian Pendirian Bangunan Dan Disertai Sewa Menyewa tanggal 14 April 1997 Nomor 73)”**.

Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan banyak dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini :

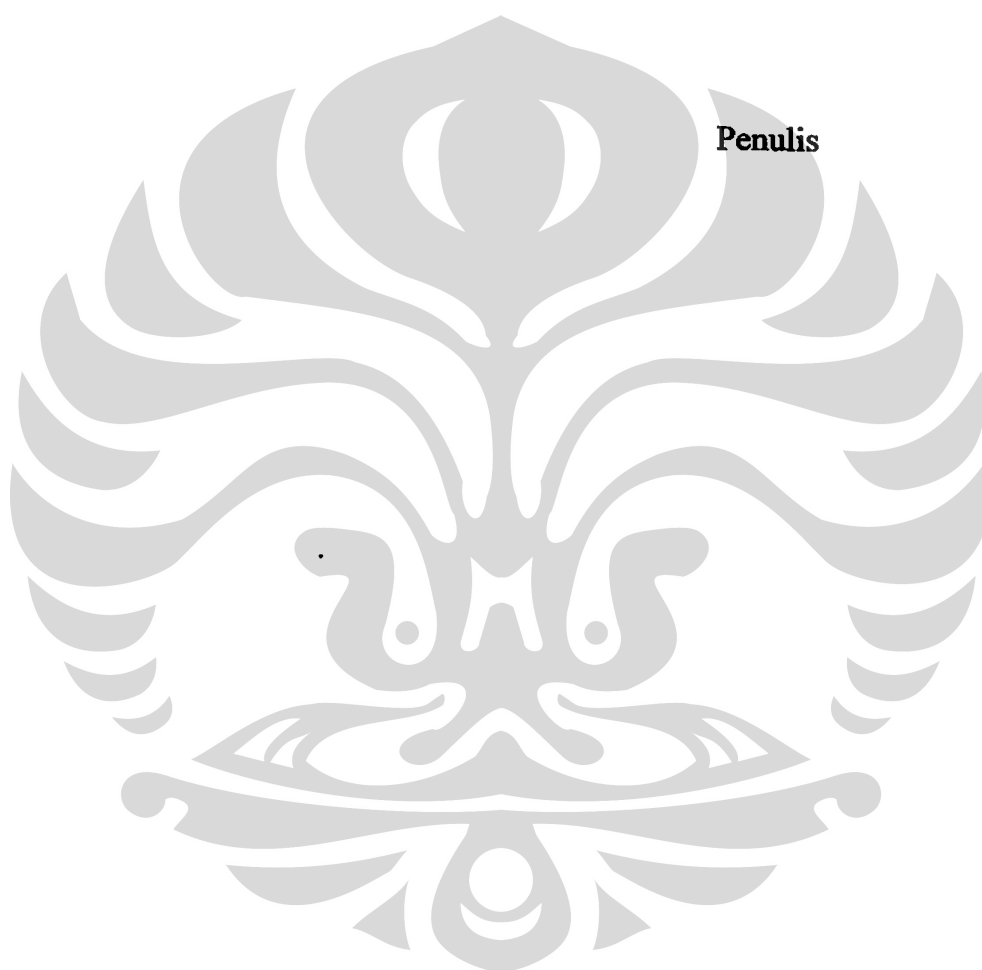
1. Ibu Chairunnisa Said Selenggang, S.H., M.Kn., sebagai pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing, memberikan ide, saran, dorongan dan pengarahan kepada penulis selama proses penyusunan tesis ini.
2. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., sebagai anggota dewan penguji dan Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., sebagai anggota dewan penguji.

4. Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, S.H, L.L.M, sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Segenap Dosen pengajar Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
6. Seluruh Staf Administrasi dan segenap karyawan Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
7. Kedua orang tua penulis : mama Susilawati, S.H., M.H., dan papa Agus Madjid, S.H., yang selalu mencurahkan kasih sayang, membimbing dan memberi doa serta dukungan kepada penulis.
8. Om Sovyedi Andasmita, S.H., dan keluarga besar Dago Asri Bandung yang selalu memberikan doa, bantuan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
9. Kakak-kakak dan adik-adik penulis : Niniew, Bang Jack, Ija, Ochie, Sunny, Cliffy, Dini. Terima kasih atas doa dan dukungannya.
10. Teman-teman penulis Notariat angkatan 2006 Universitas Indonesia : Ulia, Sam, Aska, Ryan, Made, Mba Nining dan Chika dan teman-teman penulis lainnya. Terima kasih telah menjadi sahabat yang selalu membantu dan mendukung penulis.
11. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuannya kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.

Akhir kata, dengan berbagai keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki, maka penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu penulis senantiasa bersedia menerima kritik dan saran yang bersifat membangun

untuk penyempurnaan tesis ini, dan berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang memerlukannya.

Depok, 22 Juli 2008



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	8
C. Metode Penelitian	9
D. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA	12
A. LANDASAN TEORI	12
1. Tugas, wewenang, Kewajiban, Larangan, Cuti, Sanksi dan Pengawasan Bagi Notaris	12
a. Tugas dan Wewenang Notaris	12
b. Kewajiban Notaris	14
c. Larangan bagi Notaris.....	16
d. Cuti Notaris	17
e. Sanksi Notaris	26
f. Pengawasan Notaris	29
2. Notaris Pengganti	30
a. Pengangkatan Notaris Pengganti dan Syarat-Syarat Pengangkatan Notaris Pengganti	30
b. Tugas, Wewenang, Kewajiban dan Larangan Bagi Notaris Pengganti	33

B. ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENDIRIAN BANGUNAN DAN DISERTAI SEWA MENYEWA TANGGAL 14 APRIL 1997 NOMOR 73	33
BAB III PENUTUP	51
A. KESIMPULAN	51
B. SARAN	53

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berprinsip kepada kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi warga negaranya. Dalam rangka mewujudkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum tersebut terutama di dalam lalu lintas hukum, diperlukan antara lain adanya suatu alat bukti yang kuat, yang menentukan hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi maupun sosial.

Ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.¹

Dari ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut kita dapat melihat beberapa unsur, yaitu : *Pertama*, bahwa akta itu dibuat dan diresmikan (*verlijden*) dalam

¹ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Edisi Revisi, Cet ke 27, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1987), Pasal 1868.

bentuk menurut undang-undang. *Kedua*, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. *Ketiga*, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.²

Pasal 1868 KUH Perdata tersebut tidak menjelaskan lebih lanjut siapa yang dimaksud dengan Pejabat Umum. Namun berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) dinyatakan bahwa :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”³.

Selain itu, Pasal 15 ayat (1) UUJN menentukan :

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”⁴

Dengan demikian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Akta otentik ada yang dibuat *oleh* Notaris atau *dihadapan* Notaris. Pembuatan akta otentik tersebut bukan saja karena diharuskan oleh

² C.S.T. Kansil, Christine S.T. Kansil, *Pokok-pokok Etika Profesi Hukum*, Cet. ke 3, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2006), hal.86.

³ Indonesia, *Undang-undang tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Pasal 1 ayat (1).

⁴ *Ibid.*, Pasal 15 ayat (1).

perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki pihak-pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan serta masyarakat secara keseluruhan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 UUJN angka 1 juncto Pasal 15 ayat (1) UUJN, dapat dikatakan bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik.

Menurut Pasal 1870 KUH Perdata, suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang mengikat, dalam arti apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Selain itu, akta otentik juga memberikan suatu bukti yang sempurna, artinya ia sudah tidak memerlukan penambahan pembuktian lagi. Akta otentik tersebut merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.⁵

Sebagai suatu alat bukti yang sempurna dan mengikat, tentu para pihak yang menggunakan akta tersebut harus mempercayai kebenaran dari keterangan atau uraian yang tertulis dalam akta tersebut, termasuk mempercayai eksistensi dan kewenangan Notaris yang membuat akta yang bersangkutan. Akta otentik yang digunakan sebagai dasar dalam melakukan suatu perbuatan hukum hendaknya memberikan keyakinan dan rasa aman bagi para pihak dalam melakukan perbuatan hukum tersebut.

⁵ R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta : Pradnya Paramita, 1995), hal. 27.

Pekerjaan seorang Notaris adalah pekerjaan yang resmi (ambtelijke verichtingen), dimana tugas yang diembannya sangat berat. Tanggung jawab yang dilimpahkan oleh undang-undang kepada Notaris, yakni dengan memberikan kepercayaan kepada Notaris sebagai pejabat umum yang satu-satunya berwenang, harus dianggap sebagai suatu amanah yang wajib dijalankan dengan penuh tanggung jawab, sehingga jangan sampai kepercayaan yang begitu besar disalahgunakan oleh Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Untuk itu seorang Notaris dituntut untuk bekerja secara profesional. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris harus menyadari kewajibannya, amanah, bekerja mandiri, jujur, tidak memihak dan penuh rasa tanggung jawab, serta memberi pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya.

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya tersebut, Notaris harus berpegang teguh antara lain pada ketentuan-ketentuan dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris.

Untuk memberi kepastian hukum kepada masyarakat, dalam UUJN terdapat ketentuan bahwa seorang Notaris dilarang meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah. Apabila akan meninggalkan tempat lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut, Notaris harus mengajukan cuti kepada pejabat yang berwenang.

Seorang Notaris diwajibkan untuk selalu bisa memberikan bantuan hukum kepada masyarakat kapanpun diperlukan. Namun ada kalanya seorang Notaris juga memerlukan waktu untuk beristirahat, atau mungkin pada suatu saat Notaris jatuh

sakit. Untuk itu undang-undang juga mengatur mengenai hak cuti bagi seorang Notaris.

Hak cuti tersebut dapat diambil setelah Notaris menjalankan jabatannya selama 2 (dua) tahun. Selama menjalankan cuti, Notaris yang bersangkutan wajib menunjuk seorang Notaris Pengganti.⁶ Yang dimaksud dengan Notaris Pengganti itu sendiri adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.⁷

Syarat yang harus dipenuhi agar seseorang dapat diangkat menjadi Notaris Pengganti adalah seorang Warga Negara Indonesia yang berijazah Sarjana Hukum dan telah bekerja sebagai karyawan Notaris paling sedikit selama 2 (dua) tahun berturut-turut.⁸

Ketentuan yang berlaku bagi Notaris berlaku juga bagi Notaris Pengganti, karena pada prinsipnya Notaris Pengganti juga merupakan pejabat umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) UUJN. Perbedaannya adalah Notaris Pengganti menjabat sebagai Notaris atau pejabat umum hanya untuk jangka waktu tertentu, yaitu selama Notaris yang digantikan olehnya sedang dalam masa cuti, sakit ataupun berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris untuk sementara waktu.

⁶ Indonesia, *Undang-undang tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Pasal 25.

⁷ *Ibid.*, Pasal 1 angka 3.

⁸ *Ibid.*, Pasal 33 ayat (1).

Ketentuan-ketentuan dalam UUJN mengenai kewenangan, kewajiban dan larangan yang berlaku bagi Notaris berlaku pula bagi Notaris Pengganti, kecuali ditentukan lain dalam UUJN⁹. Hal ini berarti seorang Notaris Pengganti berwenang untuk membuat akta otentik baik yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan maupun yang dikehendaki oleh yang berkepentingan sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain.

Seorang Notaris Pengganti dalam melaksanakan tugas dan jabatannya harus pula diawasi seperti halnya seorang Notaris agar tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku dan tidak terjadi penyalahgunaan kepercayaan wewenang yang diberikan kepadanya.

Untuk itu orang yang ditunjuk sebagai Notaris Pengganti haruslah seseorang yang memiliki pengetahuan dan pengalaman yang cukup dalam memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat khususnya dalam pembuatan akta otentik, juga seseorang yang mempunyai rasa tanggung jawab yang besar terhadap tugas yang diembannya.

Dalam tesis ini penulis akan membahas mengenai akta sebagai satu contoh kasus yang akan penulis uraikan dalam penulisan ini yaitu terdapat dalam akta PERJANJIAN PENDIRIAN BANGUNAN DAN DISERTAI SEWA MENYEWA Tanggal 14-04-1997 (empat belas April seribu sembilanratus sembilan puluh tujuh) Nomor 73 yang dibuat dihadapan Notaris Pengganti Y (atas permintaan dari Notaris dan Notaris Pengganti yang bersangkutan, nama Notaris dan Notaris Pengganti disamarkan. Untuk selanjutnya akan disebut "Notaris X" dan "Notaris Pengganti

⁹ *Ibid.*, Pasal 33 ayat (2).

Y”)(selanjutnya disebut “Akta Perjanjian”). Akta Perjanjian tersebut dibuat pada tahun 1997 antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dimana isi dari Akta Perjanjian tersebut antara lain bahwa Pihak Pertama selaku pemilik tanah memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk mendirikan bangunan rumah tinggal dan tempat usaha di atas tanah milik Pihak Pertama, dan setelah bangunan tersebut selesai didirikan, maka bangunan diserahkan kepada pihak Kedua untuk disewanya selama 10 (sepuluh) tahun. Dengan demikian perjanjian tersebut disepakati akan berakhir pada tanggal 01-12-2007 (satu Desember duaribu tujuh). Sebelum perjanjian berakhir, Pihak Pertama meninggal dunia. Pada saat tanggal perjanjian berakhir, Pihak Kedua tidak mengosongkan bidang tanah dan bangunan tersebut, tetapi justru sebagian bidang tanah dan bangunan tersebut disewakan kepada pihak lain tanpa seijin ahli waris Pihak Pertama. Atas hal tersebut pada tahun 2008 (dua ribu delapan) para ahli waris Pihak Pertama melaporkan Pihak Kedua kepada pihak yang berwajib atas tindak pidana penyerobotan/ penggelapan hak atas benda tidak bergerak. Sebagai tindak lanjut atas pelaporan dari ahli waris Pihak Pertama tersebut, maka untuk kepentingan penyidikan, pihak yang berwajib melakukan pemanggilan terhadap Notaris X melalui Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris. Pada saat dilakukan pemanggilan, Notaris Pengganti Y sudah tidak menjabat lagi sebagai Notaris Pengganti.

Akta Perjanjian tersebut dibuat pada tahun 1997, dimana pada saat itu peraturan yang berlaku bagi Notaris di Indonesia antara lain adalah Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie (Stbl. 1860:3) atau Peraturan Jabatan Notaris (PJM).

Sedangkan gugatan para ahli waris Pihak Pertama terhadap Pihak Kedua dalam Akta Perjanjian tersebut terjadi pada tahun 2008 (duaribu delapan), dimana pada saat itu UUJN sudah diberlakukan.

Atas dasar uraian tersebut di atas penulis ingin memaparkan sampai sejauh mana kedudukan dan tanggung jawab Notaris Pengganti dalam pembuatan akta otentik dengan membahas permasalahan dalam tesis ini berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Notaris pada saat pembuatan Akta Perjanjian tersebut yaitu PJN dan pada saat timbulnya permasalahan yaitu setelah berlakunya UUJN.

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang penelitian, terdapat beberapa permasalahan hukum yang perlu mendapat pembahasan lebih lanjut berkaitan dengan tanggung jawab Notaris Pengganti terhadap akta otentik yang dibuatnya, yaitu :

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris Pengganti dalam pembuatan akta?
2. Dapatkah Notaris bertanggung jawab dan dituntut terhadap akta yang dibuat dihadapan Notaris Penggantinya?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menggunakan jasa Notaris Pengganti?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang ada, yang berkaitan langsung dengan pokok permasalahan yang menjadi pembahasan dalam tesis ini.

Data yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Alat pengumpul data yang digunakan adalah :

1. Studi kepustakaan.

Bahan hukum primer yang digunakan meliputi, antara lain, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-undang Hukum Pidana, Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie (Stbl. 1860:3) atau Peraturan Jabatan Notaris, Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Bahan hukum sekunder antara lain akta PERJANJIAN PENDIRIAN BANGUNAN DAN DISERTAI SEWA MENYEWA Nomor 73 tanggal 14-04-1997 (empatbelas April seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) yang dibuat dihadapan Notaris Pengganti Y, dan buku-buku tentang Notaris.

Bahan hukum tersier diperoleh antara lain dari Kamus Lengkap Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum yang dapat memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

2. Wawancara.

Wawancara merupakan salah satu alat pengumpulan data untuk memperoleh jawaban maupun informasi sebanyak dan seakurat mungkin. Dapat dilakukan baik dengan menggunakan panduan wawancara maupun daftar pertanyaan

(kuesioner). Tipe wawancara yang digunakan adalah wawancara secara mendalam dengan tujuan untuk mendapatkan informasi dan/atau data sebagai pendukung dari data primer serta memperoleh pengetahuan tentang topik yang akan dibahas dalam tulisan ini.

Wawancara dilakukan terhadap informan yaitu pihak yang terlibat seperti Notaris dan Notaris Pengganti.

Metode analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Dengan demikian, hasil penelitian akan bersifat evaluatif- analitis.

D. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan tesis ini penyusun membaginya ke dalam 3 (tiga) bagian, yaitu :

BAB I. Pendahuluan.

Bab ini membahas latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan dari tesis ini.

BAB II. Bab ini meliputi 2 (dua) sub bab yaitu landasan teori dan analisis hukum.

A. Landasan Teori.

Sub Bab ini berisi pembahasan mengenai Pengertian Notaris sebagai Pejabat Umum, tugas, wewenang, kewajiban dan larangan bagi Notaris, cuti Notaris, sanksi, pengawasan terhadap

Notaris dan pengangkatan Notaris Pengganti, serta tugas, wewenang, kewajiban, larangan bagi Notaris Pengganti.

B. Analisis Hukum.

Sub Bab ini membahas aspek hukum atas tanggung jawab Notaris Pengganti dalam pembuatan akta, tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuat dihadapan Notaris Pengganti, serta perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menggunakan jasa Notaris Pengganti.

BAB III. Penutup.

Bab ini merupakan bagian akhir dalam penulisan tesis ini, yang berisikan kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA

A. LANDASAN TEORI

1. Tugas, Wewenang, Kewajiban, Larangan, Cuti, Sanksi dan Pengawasan bagi Notaris

a. Tugas dan Wewenang Notaris

Tugas dan wewenang utama seorang Notaris adalah *membuat* akta otentik. Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Kewenangan Notaris dalam *membuat* akta tersebut apabila dilihat dari Pasal 1 PJN yang menggunakan kata “opmaken” (yang berarti “membuat akta”) dapat menimbulkan pendapat seolah-olah Notaris hanya berwenang untuk membuat akta otentik dalam arti semata-mata “opmaken”, bukan dalam arti “verlijden” (yang berarti “menyusun, membacakan dan menandatangani akta”). Pasal dalam PJN ini

adalah copy dari pasal-pasal dalam Notariswet, dimana dalam Notariswet digunakan kata “verlijden”, bukan “opmaken”. Namun perbedaan redaksi ini hanya karena kekurang-telitian dari pembuat undang-undang, bukan untuk mengadakan perbedaan di antara kedua perundang-undangan tersebut, dimana seharusnya dalam pasal-pasal PJN seharusnya dipergunakan kata “verlijden”. Dengan kata lain wewenang utama seorang Notaris adalah membuat akta otentik dalam pengertian “verlijden”, yaitu memproduksi akta dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang, seperti yang dimaksud dalam pasal 1868 KUHPerdata.¹⁰

Kewenangan Notaris dalam UUN diatur dalam Pasal 15 ayat (1):

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Selain tugas utama untuk membuat akta otentik, tugas dan wewenang Notaris lainnya yaitu :

- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan 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;
- g) Membuat akta risalah lelang.

¹⁰ G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, 1983), hal. 32.

Di samping kewenangan tersebut di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.¹¹

b. Kewajiban Notaris

Kewajiban-kewajiban Notaris menurut PJN antara lain untuk :

- a) Menjalankan jabatannya dengan jujur, seksama dan tidak berpihak;¹²
- b) Menepati dengan seteliti-telitinya semua peraturan bagi jabatan Notaris yang sedang berlaku atau yang akan diadakan;¹³
- c) Membacakan akta kepada para penghadap dan saksi-saksi;
- d) Membuat minuta dari semua akta yang dibuat dihadapannya.¹⁴

Dalam UUJN, kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur dengan lebih terperinci, yaitu :

- a) Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b) Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c) Mengeluarkan Grosse 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

¹¹ Indonesia, *Undang-undang tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Pasal 15.

¹² *Reglemen Jabatan Notaris, Reglemen op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie*, Stbl.1860:3, Pasal 17.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 35 ayat (1).

- 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;
 - h) Membuat daftar akta yang 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 di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - j) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - k) Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - l) Membacakan akta di hadapan 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.

Kewajiban untuk menyimpan akta sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak berlaku dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.¹⁵

Selain dalam PJN dan UUJN, kewajiban Notaris diatur pula dalam Kode Etik

Notaris, yaitu:

- 1) Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
- 2) Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris;
- 3) Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan;
- 4) Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;
- 5) Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
- 6) Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- 7) Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa keNotarisan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
- 8) Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari.¹⁶

¹⁵ Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 16.

¹⁶ Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris Hasil Kongres Ikatan Notaris Indonesia*, Bandung, tanggal 28 Januari 2005, Pasal 3.

c. Larangan bagi Notaris

Selain memiliki wewenang dan kewajiban yang harus ditaati, terhadap pula larangan-larangan yang tidak boleh dilanggar oleh Notaris. Larangan seorang Notaris yang tercantum dalam PJJN adalah antara lain :

- a) Notaris dilarang untuk menjalankan jabatan di luar daerah jabatan;¹⁷
- b) Notaris tidak diperbolehkan ada di luar wilayah jabatannya lebih dari tiga kali dua puluh empat jam tanpa cuti;¹⁸
- c) Notaris tidak boleh merangkap jabatan dengan jabatan Kepala pemerintahan Daerah, anggota badan peradilan, ketua, anggota atau sekretaris balai harta peninggalan, pengacara, pokrol, solisitor, dan juru sita.¹⁹

Sedangkan menurut UJJN, dalam menjalankan tugas jabatannya seorang Notaris dilarang:

- a) Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b) Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c) Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d) Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e) Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f) Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha swasta;
- g) Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris;
- h) Menjadi Notaris Pengganti; atau
- i) Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan

¹⁷ Reglemen Jabatan Notaris, *Op. Cit.*, Pasal 9.

¹⁸ *Ibid*, Pasal 6 huruf j.

¹⁹ *Ibid*, Pasal 10.

martabat jabatan Notaris.²⁰

Selain dalam PJN dan UUIJN, larangan terhadap Notaris juga dimuat dalam Kode Etik Notaris, dimana Notaris antara lain dilarang :

- 1) Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang maupun kantor perwakilan;
- 2) Bekerjasama dengan biro jasa/orang/badan hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien;
- 3) Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain;
- 4) Mengirimkan minuta akta kepada klien untuk ditandatangani;
- 5) Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap :
 - a. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004,
 - b. Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004,
 - c. Isi sumpah jabatan Notaris,
 - d. Hal-hal yang memuat ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau Keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia tidak boleh dilakukan oleh anggota.²¹

d. Cuti Notaris

Seorang Notaris mempunyai hak untuk cuti. Mengenai cuti Notaris dalam PJN diatur dalam Pasal 6 sampai dengan Pasal 6 huruf o. Dalam PJN dikenal 2 (dua) macam cuti, yaitu cuti atas permintaan Notaris yang bersangkutan dan cuti yang diberikan karena jabatan (*ambtshalve*) dalam hal Notaris berhalangan menjalankan jabatannya. Notaris bisa cuti tahunan selama 14 (empat belas) hari atau lebih, asal jumlahnya tidak boleh lebih dari 30 (tiga puluh) hari dalam 1 (satu) tahun kalender. Selain cuti tahunan, Notaris boleh cuti menurut keperluannya, dengan ketentuan tiap-

²⁰ Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 17.

²¹ Ikatan Notaris Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 4.

tiap cuti lamanya tidak boleh lebih dari 3 (tiga) tahun berturut-turut. Jumlah seluruh cuti selama aktif menjabat tidak boleh lebih dari 9 (sembilan) tahun. Jumlah 9 (sembilan) tahun tersebut tidak termasuk cuti tahunan, kecuali jika cuti tahunan lebih dari 30 (tiga puluh) hari, maka kelebihannya tersebut diperhitungkan untuk mengurangi jumlah 9 (sembilan) tahun itu. Dalam PJN tidak ada keharusan bahwa seorang Notaris yang cuti harus digantikan oleh seseorang yang sudah lulus ujian Notaris.

Notaris yang akan cuti atas permintaan sendiri harus mengajukan permohonan cuti secara tertulis kepada pejabat yang berwenang memberikan cuti, dengan surat permohonan cuti, yang dapat diajukan oleh Notaris yang berkepentingan itu sendiri atau oleh isteri, maupun sanak keluarganya, baik yang langsung (sedarah) maupun karena perkawinan (semenda).

Notaris yang cuti karena berhalangan menjalankan jabatannya, dapat diberikan cuti karena jabatan (*ambtshalve*), dalam hal ini cuti tidak diberikan atas permohonan melainkan diberikan oleh pejabat yang berwenang memberikan cuti, tanpa diminta oleh Notaris yang berkepentingan atau sanak keluarganya. Peraturan ini diadakan untuk menghindari penyalahgunaan, yang mungkin terjadi karena misalnya seorang Notaris sakit-sakitan sehingga tidak dapat menjalankan jabatannya dengan baik, tetapi ia tidak mau mengajukan permohonan cuti. Pejabat yang memberikan cuti demikian sesungguhnya menyelamatkan kepentingan publik karena publik tidak lagi dilayani oleh seorang Notaris yang potensinya tidak dapat dipertanggung jawabkan, melainkan oleh Notaris Pengganti yang lebih mampu melayani publik. Peraturan ini juga dapat menolong seorang Notaris yang

berhalangan tidak mampu mengajukan permohonan cuti dan tidak mempunyai istri atau sanak keluarga yang dapat mengajukan permohonan cuti tersebut.²²

Permohonan cuti dapat ditolak atau diberikan lebih singkat dari yang diminta. Dalam hal permohonan untuk mendapatkan cuti atau perpanjangan ditolak oleh pejabat yang berwenang, Notaris tersebut dapat mengajukan banding kepada Presiden. Pada setiap sertifikat cuti harus dimuat keterangan tentang cuti(-cuti) yang sebelumnya telah dinikmati oleh Notaris yang bersangkutan, juga perlu dicantumkan tanggal menjabatnya kembali.

Sebelum waktu cuti berakhir, Notaris yang bersangkutan dapat menjabat jabatannya kembali. Dalam hal cuti atas permintaan sendiri, Notaris yang bersangkutan dapat mencabut kembali cutinya itu dengan mengambil kembali protokolnya dan memberitahukan hal tersebut kepada Menteri Kehakiman. Notaris tersebut berwenang kembali untuk melakukan tugas jabatan Notaris sejak tanggal pencabutan cuti dengan memberitahukannya kepada penggantinya dan instansi yang bersangkutan. Sedangkan dalam hal cuti karena jabatan harus terlebih dahulu diperoleh persetujuan dari pejabat yang memberikan cuti itu untuk memangku kembali jabatannya sebelum berakhirnya jangka waktu cuti itu. Dalam hal ini Notaris yang bersangkutan dapat menjalankan kembali jabatannya setelah permintaannya secara tertulis mendapat persetujuan untuk itu dari pejabat yang bersangkutan.

Cuti yang tidak lebih dari 6 (enam) bulan diberikan oleh Pengadilan Negeri dimana dalam daerahnya Notaris itu bertempat kedudukan. Cuti yang lebih dari 6 (enam) bulan dan perpanjangan-perpanjangan cuti yang lebih dari 6 (enam) bulan

²² R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan* (Jakarta : Rajawali Pers, 1982), hal. 78

diberikan oleh Menteri Kehakiman. Salinan surat keputusan dari pejabat yang memberikan cuti harus dikirim kepada Menteri Kehakiman, karena Menteri Kehakiman mengadakan pengawasan mengenai cuti yang diberikan kepada Notaris.

Notaris yang cuti harus menyerahkan seluruh protokol kepada penggantinya. Yang dimaksud dengan Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris.²³ Protokol Notaris terdiri atas :

- a. Minuta akta;
- b. Buku daftar akta atau repertorium;
- c. Buku daftar akta di bawah tangan yang penandatanganannya dilakukan di hadapan Notaris atau akta di bawah tangan yang didaftar;
- d. Buku daftar nama penghadap atau klapper;
- e. Buku daftar protes;
- f. Buku daftar wasiat; dan
- g. Buku daftar lain yang harus disimpan oleh Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁴

Pejabat yang memberikan cuti harus menentukan jangka waktu mengenai kapan Notaris yang digantikan menyerahkan protokol kepada penggantinya dan kapan pengganti ini harus menyerahkan kembali protokolnya kepada Notaris yang digantikannya. Penyerahan protokol dilakukan dengan berita acara yang

²³ Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 1 ayat (13).

²⁴ *Ibid.*, penjelasan Pasal 62.

ditandatangani oleh kedua belah pihak. Masing-masing menerima 1 (satu) lembar, sebagai bukti bahwa masing-masing pihak telah melakukan kewajibannya. Tentang serah terima protokol serta menjabatnya kembali Notaris yang bersangkutan harus dilaporkan kepada Menteri Kehakiman.

Seiring dengan perkembangan hukum yang terjadi di Indonesia, pembuat undang-undang menganggap perlu diubah dan dilengkapinya secara sebagian (partieel) beberapa aturan yang terdapat dalam PJN dan dianggap tidak sesuai lagi dengan keadaan, yaitu Pasal-Pasal 2 ayat 3, 62, 62a dan 63 yang menyangkut antara lain :

- 1) Jika seorang Notaris meninggal dunia atau berhenti dari jabatannya;
- 2) Jika terjadi sesuatu lowongan jabatan Notaris;
- 3) Siapa dan tindakan pejabat yang menangani lowongan tersebut.²⁵

Untuk itu dibuatlah Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (L.N. 1954 No. 101). Yang dimaksud dengan Wakil Notaris adalah seorang yang ditunjuk oleh Menteri Kehakiman yang diwajibkan menjalankan pekerjaan-pekerjaan Notaris kalau seorang Notaris tidak ada.²⁶

Sedangkan Wakil Notaris Sementara adalah seorang yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri untuk sementara sambil menunggu ketentuan Menteri Kehakiman

²⁵ Komar Andasasmita, *Notaris I* (Bandung : Sumur Bandung, 1981), hal. 148

²⁶ Indonesia, *Undang-undang tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara*, UU Nomor 33 Tahun 1954, LN No. 101 Tahun 1954, Pasal 2 ayat(1).

mengenai Wakil Notaris, diwajibkan menjalankan pekerjaan-pekerjaan Notaris yang dimaksud pada ayat 1.²⁷

Seorang Wakil Notaris diangkat oleh Menteri Kehakiman dalam hal ketiadaan seorang Notaris. Sebab dari ketiadaan itu tidak menjadi soal. Namun ketiadaan itu harus bersifat tetap. Dalam hal ketidak hadirannya karena cuti, sementara berhalangan, atau pemberhentian untuk sementara (*schorsing*), peraturan-peraturan mengenai hal itu yang sudah terdapat dalam PJN tetap berlaku, dan akan diangkatlah seorang pengganti. Untuk menghindari terjadi kekosongan Notaris (*notarieel vacuum*) antara mulainya ketiadaan Notaris dan keluarnya keputusan Menteri itu, maka oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan segera ditunjuk seorang sebagai Wakil-Notaris Sementara.²⁸

Aturan-aturan mengenai cuti notaris dan notaris pengganti dalam UUJN dimuat dalam BAB 5 pasal 25 sampai dengan pasal 35. Hak cuti dapat diambil setelah Notaris menjalankan jabatan selama 2 (dua) tahun. Selama menjalankan cuti, Notaris yang bersangkutan wajib menunjuk seorang Notaris Pengganti.

Hak cuti dapat diambil setiap tahun atau sekaligus untuk beberapa tahun, dengan pengambilan cuti paling lama 5 (lima) tahun sudah termasuk perpanjangannya. Selama masa jabatan Notaris jumlah waktu cuti keseluruhan paling lama 12 (dua belas) tahun.

Permohonan cuti harus diajukan secara tertulis dengan disertai usulan penunjukan Notaris Pengganti. Dalam keadaan mendesak, yaitu apabila seorang Notaris tidak mempunyai kesempatan mengajukan permohonan cuti karena

²⁷ *Ibid.*, Pasal 2 ayat (2).

²⁸ *Ibid.*, penjelasan Pasal 2.

berhalangan sementara misalnya karena sedang sakit, permohonan cuti dapat diajukan oleh suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus dari Notaris yang bersangkutan. Permohonan cuti tersebut diajukan kepada pejabat yang berwenang, yaitu:

- a. Majelis Pengawas Daerah, dalam hal jangka waktu cuti tidak lebih dari 6 (enam) bulan;
- b. Majelis Pengawas Wilayah, dalam hal jangka waktu cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai dengan 1 (satu) tahun; atau
- c. Majelis Pengawas Pusat, dalam jangka waktu cuti lebih dari 1 (satu) tahun.

Surat keterangan izin cuti paling sedikit memuat :

- a). Nama notaris;
- b). Tanggal mulai dan berakhirnya cuti; dan
- c). Nama Notaris Pengganti disertai dokumen yang mendukung Notaris Pengganti tersebut sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Permohonan cuti dapat diterima atau ditolak oleh pejabat yang berwenang memberikan izin cuti. Dalam hal cuti ditolak, penolakan cuti harus disertai alasan penolakan. Penolakan permohonan cuti oleh Majelis Pengawas Daerah dapat diajukan banding kepada Majelis Pengawas Wilayah. Penolakan permohonan cuti oleh Majelis Pengawas Wilayah dapat diajukan banding kepada Majelis Pengawas Pusat.

Dalam UUJN dikenal Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris. **Notaris Pengganti** adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.²⁹ Notaris yang menjalankan cuti wajib menyerahkan Protokol Notaris kepada Notaris Pengganti. Setelah cuti berakhir, Notaris Pengganti menyerahkan kembali Protokol Notaris kepada Notaris yang bersangkutan. Serah terima Protokol Notaris tersebut dibuatkan berita acara dan disampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah.

Notaris Pengganti Khusus adalah seorang yang diangkat sebagai Notaris khusus untuk membuat akta tertentu sebagaimana disebutkan dalam surat penetapannya sebagai Notaris karena di dalam satu daerah kabupaten atau kota terdapat hanya seorang Notaris, sedangkan Notaris yang bersangkutan menurut ketentuan undang-undang ini tidak boleh membuat akta dimaksud.³⁰

Majelis Pengawas Daerah dapat menunjuk Notaris Pengganti Khusus yang berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan pribadi Notaris tersebut atau keluarganya, apabila dalam satu wilayah jabatan hanya terdapat 1 (satu) Notaris. Berbeda dengan penunjukan Notaris Pengganti, penunjukan Notaris Pengganti Khusus tidak disertai dengan serah terima Protokol Notaris.³¹ Notaris Pengganti

²⁹ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (3).

³⁰ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (4).

³¹ *Ibid.*, Pasal 34 ayat (2).

Khusus wajib diambil sumpah/janji jabatan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.³²

Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan Notaris yang meninggal dunia, diberhentikan, atau diberhentikan sementara.³³ Apabila Notaris meninggal dunia, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda dua wajib memberitahukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kepada Majelis Pengawas Daerah. Apabila Notaris meninggal dunia saat menjalankan cuti, tugas jabatan Notaris dijalankan oleh Notaris Pengganti sebagai Pejabat Sementara Notaris paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia. Pejabat Sementara Notaris wajib menyerahkan Protokol Notaris dari Notaris yang meninggal dunia kepada Majelis Pengawas Daerah paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia. Pejabat Sementara Notaris dapat membuat akta atas namanya sendiri dan mempunyai Protokol Notaris.³⁴

Syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris terdapat dalam Pasal 33 ayat (1) UUJN, yaitu :

- a). Warga Negara Indonesia;
- b). Berijazah Sarjana Hukum;
- c). Telah bekerja sebagai karyawan kantor Notaris paling sedikit 2 (dua) tahun berturut-turut.

³² *Ibid.*, Pasal 34 ayat (3).

³³ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (2).

³⁴ *Ibid.*, Pasal 35.

e. Sanksi Notaris

Notaris dalam melaksanakan jabatannya dituntut untuk selalu menaati peraturan-peraturan yang berlaku. Namun ada kalanya seorang Notaris melakukan pelanggaran-pelanggaran baik disengaja maupun tidak yang dapat mengakibatkan kerugian baik bagi para pihak yang bertindak dalam suatu akta maupun bagi Notaris itu sendiri.

Pemberian sanksi terhadap Notaris merupakan suatu penyadaran bahwa Notaris dalam melaksanakan jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan dalam UUJN, dan untuk mengembalikan tindakan Notaris dalam melaksanakan jabatannya untuk tertib sesuai dengan UUJN. Disamping itu, pemberian sanksi terhadap Notaris juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan masyarakat.³⁵

Mengenai sanksi terhadap pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh seorang Notaris, UUJN mengaturnya dalam 2 (dua) pasal, yaitu Pasal 84 dan Pasal 85.

Pasal 84 UUJN menyatakan bahwa:

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

³⁵ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung : Refika Aditama, 2008), hal.90.

Sanksi yang dikenakan terhadap Notaris tersebut berlaku juga bagi Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris.³⁶

Selanjutnya Pasal 85 UUJN menyatakan bahwa :

“Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenakan sanksi berupa:

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian dengan hormat; atau
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.”

Selain sanksi terhadap pelanggaran UUJN, seorang Notaris dapat pula dikenakan sanksi apabila melanggar Kode Etik. Dalam Kode Etik Notaris, hal mengenai sanksi diatur dalam Pasal 6 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik dapat berupa:
 - a. Teguran;
 - b. Peringatan;
 - c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan Perkumpulan;
 - d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan;
 - e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.
2. Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.”³⁷

³⁶ Indonesia, *Op. Cit.*, penjelasan Pasal 84.

³⁷ Ikatan Notaris Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 84 dan 85 UUJN, sanksi terhadap Notaris ada 2 (dua) macam, yaitu :

1. Sanksi Perdata.

Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, apabila pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.

2. Sanksi Administratif.

Sanksi ini berupa :

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

Sanksi-sanksi administratif tersebut berlaku secara berjenjang mulai dari teguran lisan sampai dengan pemberhentian tidak hormat.

Selain sanksi perdata dan administratif, terhadap seorang Notaris juga dapat dikenakan sanksi pidana. Notaris sebagai jabatan kepercayaan wajib untuk menyimpan rahasia mengenai akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta yang dibuatnya kecuali undang-undang memerintahkannya untuk membuka rahasia dan memberikan keterangan kepada pihak yang memintanya. Hal ini merupakan salah satu kewajiban Notaris yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (2), Pasal 16 ayat (1) huruf e dan Pasal 54 UUJN. Jika ternyata Notaris sebagai saksi,

tersangka, tergugat maupun dalam pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Notaris memberikan keterangan yang seharusnya wajib dirahasiakan, memberikan, memeperlihatkan atau memberitahukan isi akta bukan kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris atau orang yang memperoleh hak, maka atas pengaduan dari pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang berwajib, terhadap Notaris tersebut dapat dikenakan Pasal 322 ayat Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berbunyi :

- “(1) Barangsiapa dengan sengaja membuka rahasia yang wajib disimpannya karena jabatan atau pencariannya, baik yang sekarang, maupun yang dahulu, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau denda paling banyak enam ratus rupiah.
- (2) Jika kejahatan dilakukan terhadap seorang tertentu, maka perbuatan itu hanya dapat dituntut atas pengaduan orang itu.”

f. Pengawasan Notaris.

Sejak kehadiran lembaga Notaris di Indonesia, pengawasan terhadap Notaris sudah dilakukan oleh lembaga peradilan dan pemerintah, dimana tujuan dari pengawasan yang dilakukan oleh yang berwajib ialah agar para Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya memenuhi semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Demi untuk pengamanan dan kepentingan masyarakat umum, Notaris diangkat oleh pemerintah bukan untuk kepentingan diri Notaris sendiri melainkan untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya.³⁸

³⁸ G.H.S.Lumban Tobing, *Op. Cit.*, hal. 301.

Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri. Dalam melaksanakan pengawasan tersebut Menteri membentuk Majelis Pengawas. Majelis Pengawas berjumlah 9 (sembilan) orang, terdiri atas unsur :

- a. Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
- b. Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang; dan
- c. Ahli/akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.

Pengawasan terhadap Notaris meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris. Majelis Pengawas terdiri atas :

- a. Majelis Pengawas Daerah, dibentuk di kabupaten atau kota.
- b. Majelis Pengawas Wilayah, dibentuk dan berkedudukan di ibukota propinsi.
- c. Majelis Pengawas Pusat, dibentuk dan berkedudukan di ibukota negara.

2. Notaris Pengganti

a. Pengangkatan Notaris Pengganti dan Syarat-syarat Pengangkatan Notaris Pengganti

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, bahwa sebelum berlakunya UUN dikenal Notaris Pengganti, Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara. Dalam Akta Perjanjian yang dibahas dalam penulisan ini, ternyata bahwa Akta Perjanjian dibuat pada tahun 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) di hadapan Notaris Pengganti Y sebagai pengganti dari Notaris X.

Pada saat itu Notaris X cuti atas permintaan sendiri untuk jangka waktu 22 (dua puluh dua) hari dengan menunjuk Notaris Pengganti Y yang bekerja sebagai karyawan di kantor Notaris X untuk menjadi penggantinya. Dari hal tersebut dapat

disimpulkan bahwa Y adalah Notaris Pengganti, bukan Wakil Notaris maupun Wakil Notaris Sementara. Untuk itu Notaris Pengganti Y harus tunduk pada aturan-aturan mengenai notaris pengganti dalam PJN dan peraturan-peraturan lain yang sedang berlaku pada saat itu.

Dari Pasal 13 PJN ayat (4) ternyata bahwa untuk diangkat sebagai Notaris Pengganti tidak perlu dipenuhi syarat-syarat dalam ayat (1) pasal tersebut mengenai syarat-syarat untuk dapat diangkat sebagai Notaris, yaitu :

- 1) warga negara Indonesia,
- 2) telah mencapai umur 25 (dua puluh lima) tahun,
- 3) membuktikan berkelakuan baik, sedapat mungkin selama empat tahun terakhir, yang dinyatakan dengan suatu keterangan, yang dikeluarkan oleh Kepala Pemerintah Setempat, dimana ia selama waktu itu mempunyai tempat tinggal yang tetap.
- 4) telah memiliki ijazah bagian III Ujian Negara atau lulusan pendidikan notariat pada suatu universitas negeri.

Walaupun tidak perlu dipenuhi syarat harus lulus seluruh ujian notaris, namun tentang kewarganegaraan perlu dipenuhi karena hal ini adalah prinsipil.³⁹

Dalam PJN tidak diuraikan mengenai cara atau prosedur pengangkatan seorang Notaris Pengganti. Namun dari ketentuan Pasal 12a PJN yang berbunyi :

“Ketentuan-ketentuan yang diadakan dalam Peraturan ini untuk para Notaris berlaku juga untuk para penggantinya, kecuali apabila untuk mereka itu diadakan ketentuan-ketentuan yang khusus.”

³⁹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Op. Cit.*, hal. 121.

dapat disimpulkan bahwa ketentuan mengenai prosedur pengangkatan seorang Notaris berlaku pula untuk pengangkatan Notaris Pengganti, yaitu :

1. Seorang yang akan diangkat menjadi Notaris Pengganti harus memenuhi syarat-syarat :
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. telah mencapai umur 25 (dua puluh lima) tahun;
 - c. berkelakuan baik.
2. Notaris Pengganti menerima protokol dari Notaris yang digantikannya. Penyerahan protokol dilakukan dengan berita acara yang ditandatangani kedua belah pihak. Masing-masing menerima 1 (satu) lembar.
3. Notaris Pengganti mengangkat sumpah jabatan di hadapan pejabat yang berwenang. Sumpah jabatan Notaris Pengganti sama dengan sumpah jabatan Notaris. Sebelum disumpah, Notaris Pengganti tidak boleh melakukan tindakan apapun juga yang termasuk dalam tugas jabatannya.
4. Notaris Pengganti harus mempunyai dan menggunakan cap jabatannya sendiri.
5. Jika waktu cuti telah berakhir atau waktu cuti belum berakhir namun Notaris yang bersangkutan sudah menjabat kembali, Notaris Pengganti harus menyerahkan kembali jabatan dan protokolnya kepada Notaris yang digantikannya.
6. Kewenangan Notaris Pengganti berakhir ketika batas yang tercantum dalam surat keputusannya telah habis.

b. Tugas, wewenang, kewajiban dan larangan bagi Notaris Pengganti

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 12a PJN yang telah disebut sebelumnya dan Pasal 33 ayat (2) UUJN yang menyatakan bahwa :

“Ketentuan yang berlaku bagi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, Pasal 16, dan Pasal 17 berlaku bagi Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris, kecuali undang-undang ini menentukan lain.”

maka pada prinsipnya seorang Notaris Pengganti mempunyai tugas, wewenang, kewajiban dan larangan yang sama dengan ketentuan-ketentuan mengenai tugas, wewenang, kewajiban dan larangan yang diberlakukan terhadap Notaris.

B. ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENDIRIAN BANGUNAN DAN DISERTAI SEWA MENYEWAKAN TANGGAL 17 APRIL 1997 NOMOR 73

Berdasarkan ketentuan yang berlaku pada saat dibuatnya Akta Perjanjian, yaitu PJN, untuk bisa diangkat menjadi seorang Notaris Pengganti tidak harus mendapat pendidikan spesialis notaris. Notaris Pengganti Y bukanlah seorang yang telah mendapat pendidikan spesialis notaris, juga bukan seorang Sarjana Hukum. Namun Notaris Pengganti Y sudah bekerja sebagai karyawan kantor Notaris X sejak tahun 1992 (seribu sembilanratus sembilanpuluh dua). Selama menjadi karyawan notaris, Notaris Pengganti Y sudah menangani berbagai macam akta dengan permasalahannya sehingga mempunyai pengalaman dan pengetahuan yang dirasa cukup oleh Notaris X untuk diangkat sebagai penggantinya. Notaris Pengganti Y

juga memenuhi syarat untuk diangkat sebagai seorang Notaris Pengganti, yaitu Warga Negara Indonesia yang pada saat itu sudah berumur lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun dan berkelakuan baik serta bertanggung jawab terhadap tugas-tugas atau pekerjaannya selama bekerja di kantor Notaris.⁴⁰

Pada saat terjadinya gugatan pada tahun 2008 (dua ribu delapan) tentang tindak pidana penyerobotan/penggelapan hak atas benda tidak bergerak oleh ahli waris Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam Akta Perjanjian tersebut, PJN sudah tidak berlaku lagi. Peraturan pokok yang berlaku bagi Notaris adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (UUJN) karena UUJN berlaku pada saat diundangkan yaitu tanggal 6 (enam) Oktober 2004 (duaribu empat), sedangkan peraturan-peraturan lain yang berlaku sebelumnya, dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal ini sebagaimana ternyata dalam Ketentuan Penutup pasal 91 UUJN yang menyatakan :

“Pada saat undang-undang ini mulai berlaku:

1. *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stb. 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1945 Nomor 101;
2. *Ordonantie* 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris;
3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700);
4. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379); dan
5. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris,
dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.”⁴¹

⁴⁰ Berdasarkan wawancara penulis dengan Notaris X, di Jakarta, tanggal 1 Juli 2008.

⁴¹ Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 91.

Dengan demikian segala hal mengenai Notaris maupun Notaris Pengganti yang terjadi setelah tanggal diundangkannya UUJN tersebut harus memenuhi aturan-aturan dalam UUJN. Hal ini berkaitan dengan pembahasan selanjutnya dalam penulisan ini.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, dapat diasumsikan bahwa bahwa seorang Notaris Pengganti memiliki wewenang, hak, kewajiban dan larangan yang sama dengan wewenang, hak, kewajiban dan larangan seorang Notaris. Oleh karena itu setelah semua persyaratan mengenai pengangkatan Notaris Pengganti dipenuhi, dalam melaksanakan tugas jabatannya, Notaris Pengganti Y berwenang untuk membuat akta otentik dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dalam wilayah jabatan Notaris yang digantikannya, yaitu Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Notaris Pengganti Y mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan selama menjabat sebagai Notaris Pengganti, yaitu :

- a. menjalankan jabatannya dengan jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris, serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris yang digantikannya;
- c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang yang berlaku, 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 ditentukan lain oleh undang-undang;
- 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;
- h. Membuat daftar akta yang 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 di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

1. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris Pengganti Y tersebut.

Terhadap Notaris Pengganti Y dalam melaksanakan tugas jabatannya juga berlaku larangan-larangan :

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatan Notaris X, yaitu Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- b. Meninggalkan tempat kedudukannya lebih dari tiga kali dua puluh empat jam tanpa cuti;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- d. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris;
- e. Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain;
- f. Mengirimkan minuta akta kepada klien untuk ditandatangani;
- g. Bekerjasama dengan biro jasa/orang/badan hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien;
- h. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, isi sumpah jabatan Notaris, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia.

Dalam pembahasan ini, terlebih dahulu penulis melakukan penelitian untuk mengetahui apakah Notaris Pengganti Y dalam pembuatan Akta Perjanjian tersebut telah memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perundang-undangan.

Pasal 1868 KUHPerdata merupakan sumber otensitas akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- c. Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Notaris berwenang membuat akta otentik dalam arti “*verlijden*”, yaitu menyusun, membacakan dan menandatangani akta. Akta otentik terdiri dari 2 (dua) golongan, yaitu:

1. Akta yang dibuat “oleh” (*door*) Notaris atau yang dinamakan “akta relaas” atau “akta pejabat”, yaitu akta yang dibuat oleh Notaris dalam jabatannya selaku pejabat umum. Memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris yang bersangkutan. Dalam akta relaas, penandatanganan akta bukan merupakan syarat mutlak. Jika para penghadap tidak ingin menandatangani akta tersebut, maka hal tersebut cukup diterangkan oleh Notaris dalam akta yang dibuatnya dengan menyebutkan alasannya. Terhadap kebenaran isi dari akta pejabat tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu.

2. Akta yang dibuat “di hadapan” (ten overstaan) Notaris atau yang dinamakan “akta partij”, yaitu akta yang berisi uraian, keterangan atau pernyataan para pihak yang diberikan atau diceritakan di hadapan Notaris. Kemudian Notaris menuangkannya dalam akta otentik. Notaris tidak terlibat terhadap substansi akta. Sehingga apabila terjadi sengketa antara para pihak dalam akta, Notaris hanya berperan sebagai saksi. Dalam akta partij, penandatanganan akta oleh para pihak merupakan suatu keharusan. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan akta akan kehilangan otentisitasnya. Atau setidaknya dalam akta itu diterangkan alasan tidak ditanda tangannya akta itu oleh para pihak yang bersangkutan.

Pada akta partij dapat digugat isinya, tanpa menuduh akan kepalsuannya, yaitu dengan jalan menyatakan bahwa keterangan para pihak dalam akta itu tidak benar.⁴²

Akta Perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris Pengganti Y yang menjadi pembahasan dalam penulisan ini termasuk dalam akta partij, karena isinya mengkonstantir keterangan, pernyataan dan keinginan para pihak yang menghadap.

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, bahwa suatu akta otentik harus memenuhi unsur disusun, dibacakan dan ditandatangani oleh Notaris. Penyusunan akta tersebut dilakukan oleh Notaris Pengganti Y sendiri dalam bentuk sesuai dengan undang-undang yang isinya berdasarkan apa yang diterangkan dan diinginkan para pihak yang menghadap.⁴³

⁴² G.H.S. Lumban Tobing, *Op. Cit.*, hal. 52,53.

⁴³ Berdasarkan wawancara penulis dengan Notaris Pengganti Y, di Jakarta, tanggal 1 Juli 2008.

Para pihak yang menghadap dalam Akta Perjanjian tersebut bertindak untuk diri sendiri. Pengenalan terhadap para penghadap adalah melalui Kartu Tanda Penduduk (KTP) para penghadap tersebut. Adapun kewenangan pihak pertama sebagai pemilik tanah yang merupakan objek perjanjian dalam Akta Perjanjian tersebut dibuktikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 273/Kebon Baru yang tertulis atas namanya sendiri.

Unsur berikutnya yaitu pembacaan akta merupakan unsur penting dalam pembuatan akta Notaris, baik untuk akta partij maupun akta pejabat. Dengan dibacakannya akta, Notaris dapat mengetahui apakah akta yang dibuatnya tersebut sesuai atau belum sesuai dengan keinginan para penghadap. Para penghadap juga bisa mengetahui apakah akta tersebut sudah sesuai dengan keinginan mereka. Apabila ada hal-hal yang dirasakan belum sesuai, maka saat itu juga dapat dilakukan perubahan atau perbaikan. Dalam Akta Perjanjian tersebut ternyata ada keterangan-keterangan yang dirasa kurang oleh para penghadap, sehingga dilakukan perubahan (renvoi) berupa 2 (dua) tambahan. Pembacaan Akta Perjanjian tersebut dilakukan oleh Notaris Pengganti Y sendiri di hadapan para penghadap dan saksi-saksi, bukan oleh pegawai atau asisten Notaris. Hal itu sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 28 PJN.

Mengenai pentingnya pembacaan itu dilakukan oleh Notaris sendiri, G.H.S. Lumban Tobing dalam bukunya menyatakan:

“Hendaklah disadari, bahwa hanya apabila Notaris sendiri melakukan pembacaan dari akta itu, para penghadap di satu pihak mempunyai jaminan, bahwa mereka menandatangani apa yang mereka dengar sebelumnya yang dibacakan oleh Notaris dan di lain pihak para

penghadap dan juga Notaris memperoleh keyakinan, bahwa akta itu benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para penghadap.”⁴⁴

Apabila pembacaan tidak dilakukan, maka menurut Pasal 28 ayat (5) PJN, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan, apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap. Mengenai pembacaan tersebut harus diberitahukan dalam bagian penutup akta. Hal ini sudah dipenuhi oleh Notaris Pengganti Y, sebagaimana dinyatakan dalam bagian penutup Akta Perjanjian tersebut.

Seperti telah dikemukakan sebelumnya, dalam akta partij, adanya tanda tangan para penghadap merupakan syarat mutlak. Menurut Pasal 28 ayat (3) PJN, semua akta Notaris harus ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris, segera setelah akta selesai dibacakan. Penandatanganan suatu akta tidak dapat dilakukan pada hari-hari yang berlainan. Pembacaan dan penandatanganan akta merupakan suatu perbuatan yang tidak terpisah-pisah. Tidak diperkenankan bahwa misalnya penghadap yang satu menandatangani akta pada hari ini, sedangkan penghadap lainnya menandatangani akta tersebut pada esok harinya. Apabila penandatanganan dilakukan pada hari-hari yang berlainan, dengan demikian akta tersebut akan mempunyai lebih dari satu tanggal, dimana hal ini tidak dimungkinkan dalam pembuatan suatu akta otentik.

Dalam hal terdapat penghadap yang tidak dapat menandatangani akta, maka dapat dilakukan *surrogat* sebagai pengganti tanda tangan. Pengganti tanda tangan tersebut dilakukan dengan cara Notaris mencantumkan keterangan yang diberikan

⁴⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Op. Cit.*, hal. 201.

penghadap tersebut bahwa ia tidak dapat membubuhkan tanda tangannya atau berhalangan untuk menandatangani akta tersebut. Alasan dari halangan tersebut harus dicantumkan secara tegas dalam penutup akta. Dalam Akta Perjanjian tersebut para penghadap, saksi-saksi dan Notaris Pengganti Y menandatangani.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam PJN, syarat-syarat untuk terbentuknya suatu akta otentik tercantum di dalamnya, yaitu :

- 1) **Pasal 22 PJN** : (a) dibuat dengan dihadiri oleh 2 orang saksi; (b) para saksi harus dikenal atau diperkenalkan kepada notaris;
- 2) **Pasal 24 PJN** : para penghadap harus dikenal atau diperkenalkan kepada Notaris;
- 3) **Pasal 25 PJN** : (a) nama, nama kecil serta tempat kedudukan Notaris; (b) nama, nama kecil, pekerjaan, dan tempat tinggal para penghadap; dan (c) tempat, hari, tanggal, bulan, dan tahun pembuatan akta;
- 4) **Pasal 28 PJN** : (a) pembacaan akta oleh Notaris; (b) segera setelah pembacaan ditandatangani oleh semua penghadap; dan (c) penandatanganan oleh saksi-saksi dan Notaris.

Apabila semua syarat seperti di atas dipenuhi dan benar-benar dilakukan oleh Notaris, maka aktanya adalah akta otentik.⁴⁵

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka hal yang dijamin kepastiannya pada akta partij terhadap pihak lain adalah :

⁴⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hal. 495.

1. Tanggal dari akta itu;
2. Tandatangan-tandatangan yang ada dalam akta itu;
3. Identitas dari orang-orang yang hadir;
4. Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.⁴⁶

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian, yang dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu:

1. KEKUATAN PEMBUKTIAN LAHIRIAH (Uitwendige Bewijskracht).

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahiriah adalah kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik, kata-katanya berasal dari seorang pejabat umum serta sesuai dengan aturan hukum mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya. Artinya samapi ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris.

⁴⁶ G.H.S Lumban Tobing, *Op. Cit.*, hal. 53.

2. KEKUATAN PEMBUKTIAN FORMAL (*Formele Bewijskracht*)

Dengan kekuatan pembuktian formal, akta otentik memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta dalam akta benar-benar dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta. Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran/kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, identitas dari orang-orang yang datang menghadap, tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan pada pihak/penghadap (pada akta partij).

3. KEKUATAN PEMBUKTIAN MATERIL (*Materiele Bewijskracht*)

Adalah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.⁴⁷ Dengan demikian isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/di antara pada pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak

⁴⁷ R. Soegondo Notodisoerjo, *Op. Cit.*, hal. 55.

menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata di hadapan Notaris menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.

Akta perjanjian tersebut dibuat di hadapan Notaris Pengganti Y pada tanggal 14-04-1997 (empat belas April seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh). Notaris Pengganti Y telah mengangkat sumpah jabatan pada tanggal 09-04-1997 (sembilan April seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh). Dengan demikian Notaris Pengganti Y dalam membuat Akta Perjanjian tersebut telah memenuhi ketentuan bahwa kewenangan Notaris Pengganti untuk melaksanakan tugas jabatannya yang antara lain membuat akta, dimulai setelah Notaris Pengganti yang bersangkutan mengangkat sumpah jabatan.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, maka Akta Perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris Pengganti Y tersebut telah memenuhi ketentuan-ketentuan dalam undang-undang mengenai syarat-syarat formil dan materil dalam pembuatan akta partij, yaitu :

1) SYARAT FORMIL :

- a) Dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang (dalam hal ini Notaris Pengganti Y);
- b) Dihadiri para pihak;
- c) Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat;
- d) Dihadiri oleh dua orang saksi;
- e) Menyebut identitas Notaris (Pejabat), penghadap dan para saksi;

- f) Menyebut tempat, hari, bulan dan tahun pembuatan akta;
- g) Notaris membacakan akta dihadapan penghadap dan saksi-saksi;
- h) Ditandatangani dengan segera oleh semua pihak, yaitu para penghadap, para saksi, Notaris;
- i) Penegasan pembacaan, penerjemahan dan penandatanganan pada bagian penutup akta.

2) SYARAT MATERIIL :

- a) Berisi keterangan para pihak;
- b) Berisi keterangan mengenai perbuatan hukum atau hubungan hukum;
- c) Pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti.⁴⁸

Dengan demikian Akta Perjanjian tersebut merupakan suatu akta otentik yang memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang mengikat dan sempurna.

Dalam Akta Perjanjian tersebut, diperjanjikan bahwa pada saat perjanjian berakhir, Pihak Kedua akan mengosongkan dan menyerahkan bangunan yang menjadi objek perjanjian. Sebelum perjanjian berakhir, Pihak Pertama meninggal dunia. Salah satu pasal dalam Akta Perjanjian tersebut menyatakan bahwa perjanjian tersebut berlaku pula terhadap para ahli waris atau penerima hak dari kedua belah pihak. Pada saat yang telah ditentukan, Pihak Kedua tidak mengosongkan dan menyerahkan bangunan kepada ahli waris Pihak Pertama, namun justru menyewakan sebagian bidang tanah dan bangunan tersebut tanpa sepengetahuan atau seijin ahli waris Pihak Pertama. Hal ini berarti Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dinyatakan dalam Akta Perjanjian. Dengan kata lain Pihak Kedua telah

⁴⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, cet. IV, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hal. 574-579.

melakukan wanprestasi terhadap Pihak Pertama. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1338 jo. 1340 KUH Perdata, suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, harus dilaksanakan dengan itikad baik, dan perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa kasus dalam penulisan ini adalah murni perkara wanprestasi antara para ahli waris Pihak Pertama dengan Pihak Kedua. Notaris Pengganti Y tidak terlibat dalam permasalahan antara ahli waris Pihak Pertama dengan Pihak Kedua.

Untuk kepentingan penyidikan, pihak yang berwajib memanggil Notaris X untuk didengar keterangannya sebagai saksi. Pemanggilan terhadap Notaris X tersebut dilakukan melalui Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris Jakarta Selatan, sesuai dengan wilayah jabatan Notaris X. Hal ini untuk memenuhi ketentuan Pasal 66 ayat (1) huruf b UUJN, yang berbunyi :

“(1) untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah berwenang :

- a.
- b. memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.”

Ketentuan mengenai syarat dan tata cara pengambilan minuta akta dan pemanggilan Notaris diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : M.03.HT.03.10 Tahun 2007 tentang Pengambilan Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris.

Dalam surat permohonan pemanggilan, yang diminta untuk didengar keterangannya sebagai saksi adalah Notaris X, bukan Notaris Pengganti Y. Menurut Notaris X, seharusnya Notaris Pengganti Y turut pula dipanggil, walaupun pada saat itu sudah tidak menjabat sebagai Notaris Pengganti. Pada saat memenuhi panggilan, yang datang kepada penyidik untuk memberikan keterangan sebagai saksi adalah Notaris X serta Notaris Pengganti Y, karena pada saat dibuatnya Akta Perjanjian tersebut, yang sedang menjabat adalah Notaris Pengganti Y. Akta Perjanjian dibuat di hadapan Notaris Pengganti Y, para pihak hadir dan memberikan keterangan-keterangan yang berhubungan dengan Akta Perjanjian tersebut di hadapan Notaris Pengganti Y, maka yang mengetahui segala hal yang berkaitan dengan Akta Perjanjian tersebut adalah Notaris Pengganti Y. Oleh sebab itulah seharusnya dalam surat pemanggilan, Notaris Pengganti turut dipanggil oleh pihak penyidik.⁴⁹

Dalam kaitan Notaris X dan Notaris Pengganti Y dipanggil sebagai saksi, Pasal 1909 KUH Perdata menyatakan bahwa :

- “(1) semua orang yang cakap untuk menjadi saksi, diharuskan memberikan kesaksian di muka Hukum.
- (2) namun dapatlah meminta dibebaskan dari kewajibannya memberikan kesaksian :
 1. Siapa yang ada pertalian kekeluargaan darah dalam garis samping dalam derajat ke dua atau semenda dengan salah satu pihak;
 2. Siapa yang ada pertalian darah dalam garis lurus tak terbatas dan dalam garis samping dalam derajat ke dua dengan suami atau istri salah satu pihak;
 3. Segala apa yang karena kedudukannya, pekerjaannya atau jabatannya menurut undang-undang, diwajibkan merahasiakan sesuatu, namun hanyalah semata-mata

⁴⁹ Berdasarkan wawancara penulis dengan Notaris Pengganti Y, di Jakarta, tanggal 1 Juli 2008.

mengenai hal-hal yang pengetahuannya dipercayakan kepadanya sebagai demikian.”⁵⁰

Seorang Notaris yang dipanggil untuk menjadi saksi atau memberikan kesaksian dimuka pengadilan, menurut hukum dapat menggunakan hak untuk menolak atau mengundurkan diri dari kewajiban sebagai saksi. Hak menolak atau mengundurkan diri tersebut dikenal dengan istilah “hak ingkar” (*verschoningsrecht*). Bagi seorang Notaris tidak ada kewajiban untuk memberikan kesaksian, sepanjang yang menyangkut isi akta-aktanya.

Terhadap seorang Notaris justru berlaku kewajiban untuk merahasiakan serapat-rapatnya isi akta-aktanya. Hal ini sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 17 PJN dan pasal 4 ayat (2) UUJN mengenai sumpah jabatan yang isinya antara lain “bahwa saya akan merahasiakan serapat-rapatnya isi akta-akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.”

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN, yang berbunyi :

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.”⁵¹

Dengan mengacu juga kepada ketentuan Pasal 54 UUJN yang pada intinya bahwa Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta-akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-

⁵⁰ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Edisi Revisi, Cet ke 27, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1987), Pasal 1909.

⁵¹ Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 16 ayat (1) huruf e.

undangan. Maka Notaris X maupun Notaris Pengganti Y memiliki hak untuk menolak memberikan kesaksian mengenai Akta Perjanjian tersebut.

Namun dalam kasus ini, Notaris X dan Notaris Pengganti Y tidak menggunakan Hak Ingkar-nya. Notaris X dan Notaris Pengganti Y memberikan keterangan-keterangan yang berkaitan dengan Akta perjanjian tersebut kepada pihak penyidik.⁵²

Menurut pendapat penulis, dalam Akta Perjanjian tersebut tidak terdapat suatu kecacatan hukum, dalam arti sudah memenuhi syarat-syarat formil dan materiil suatu akta partij. Sedangkan mengenai kebenaran dari isi keterangan yang disampaikan para penghadap, Notaris Pengganti Y tidak memiliki kewajiban untuk mencari tahu kebenaran fakta yang disampaikan para penghadap kepadanya. Dengan demikian Akta Perjanjian itu sudah merupakan alat bukti yang kuat dan sempurna.

⁵² Berdasarkan wawancara dengan Notaris X dan Notaris Pengganti Y, di Jakarta, tanggal 1 Juli 1008.

BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian dan analisa yang telah penulis sampaikan, maka atas pokok permasalahan yang dikemukakan, penulis sampai pada kesimpulan sebagai berikut:

1. Notaris Pengganti bertanggung jawab secara mandiri atas akta otentik yang dibuatnya, karena semua ketentuan mengenai kewenangan, hak, kewajiban, dan larangan yang berlaku terhadap seorang Notaris melekat pada seorang Notaris Pengganti. Walaupun Notaris Pengganti hanya menjabat untuk sementara waktu, namun Notaris Pengganti adalah pejabat yang diwajibkan untuk menjalankan tugas jabatannya secara mandiri, jujur, tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab. Dengan penyerahan protokol dari notaris kepada Notaris Pengganti maka merupakan kewajiban dari Notaris Pengganti untuk memelihara dan bertanggung jawab atas protokol Notaris yang digantikannya tersebut, walaupun Notaris Pengganti sudah tidak menjabat lagi. Meskipun pada saat terjadinya permasalahan mengenai Akta Perjanjian pada tahun 2008 (dua ribu delapan) Notaris Pengganti Y sudah tidak lagi menjabat sebagai Notaris Pengganti, namun Notaris Pengganti Y harus tetap bertanggung jawab atas semua akta yang dibuatnya semasa menjabat sebagai

Notaris Pengganti. Apabila dalam pembuatan akta terbukti terdapat pelanggaran hukum, maka Notaris Pengganti tersebut yang harus menanggung segala sanksinya. Namun bila tidak terdapat pelanggaran, maka Notaris Pengganti hanya bertanggung jawab sebagai saksi.

2. Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, yang dapat diminta pertanggung jawaban atas akta yang dibuat dihadapan Notaris Pengganti adalah Notaris Pengganti itu sendiri, bukan Notaris yang digantikan. Karena pada saat akta dibuat, Notaris yang digantikan tidak berada di tempat, tidak mengetahui mengenai proses pembuatan aktanya, serta kewenangan untuk melaksanakan tugas jabatannya berada pada Notaris Pengganti. Namun dalam praktek, apabila terjadi tuntutan terhadap Notaris Pengganti berupa ganti rugi, biaya atau bunga, Notaris yang digantikan kadang kala turut pula menanggung apa yang menjadi tuntutan dari pihak-pihak yang dirugikan.
3. Masyarakat tidak perlu khawatir dalam menggunakan jasa seorang Notaris Pengganti karena kedudukan hukum Notaris dengan Notaris Pengganti adalah sama, selama Notaris Pengganti tersebut menjalankan tugas jabatannya dengan taat kepada perundang-undangan yang berlaku dan kode etik notaris. Dengan adanya persamaan kedudukan hukum antara Notaris dengan Notaris Pengganti, maka akta-akta yang dibuat oleh Notaris Pengganti mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan akta-akta Notaris. Dalam UUJN, syarat-syarat untuk diangkat menjadi Notaris Pengganti antara lain harus berijazah Sarjana Hukum dan telah bekerja sebagai karyawan kantor Notaris paling

sedikit 2 (dua) tahun. Dengan demikian yang diangkat menjadi seorang Notaris Pengganti adalah seorang yang memiliki pengetahuan dalam bidang hukum dan berpengalaman dalam pembuatan akta. Hal ini kiranya dapat mengurangi kekhawatiran masyarakat dalam menggunakan jasa Notaris Pengganti. Apabila ada anggota masyarakat yang merasa dirugikan dengan akta yang dibuat oleh Notaris Pengganti, maka yang berkepentingan dapat menuntut Notaris Pengganti tersebut sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam undang-undang.

B. SARAN

Jabatan seorang Notaris Pengganti merupakan jabatan yang harus dilaksanakan dengan sungguh-sungguh, penuh rasa tanggung jawab, karena merupakan jabatan kepercayaan. Menjadi seorang Notaris Pengganti berarti terikat pada ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi seorang Notaris. Dengan demikian dalam mengangkat Notaris Pengganti, seorang Notaris harus memilih orang yang sudah cukup berpengalaman, memiliki pengetahuan yang cukup, berkelakuan baik, dapat dipercaya dan memiliki rasa tanggung jawab yang besar terhadap pekerjaannya. Selama menjalani masa cuti, Notaris sebaiknya tetap mengawasi Notaris Pengganti-nya. Bagi seorang Notaris Pengganti, dalam melaksanakan tugas jabatannya harus menyadari bahwa menjadi seorang Notaris Pengganti tanggung jawabnya sangatlah besar, sebagaimana tanggung jawab seorang Notaris. Tanggung jawab tersebut dimulai pada saat penyerahan protokol Notaris kepada Notaris

Pengganti sampai seumur hidupnya, bukan hanya pada saat menjabat sebagai Notaris Pengganti. Oleh karena itu Notaris Pengganti harus memiliki keyakinan dalam dirinya bahwa ia sanggup mengemban tugas sebagai Notaris Pengganti dengan didukung oleh pengetahuan yang ia miliki serta taat kepada peraturan-peraturan dan kode etik yang berlaku.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung : Refika Aditama, 2008.
- Andasasmita, Komar. *Notaris I*. Bandung : Sumur Bandung, 1981.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007.
- Harahap, M.Yahya. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Kansil, C.S.T. dan Christine S.T. Kansil. *Pokok-pokok Etika Profesi Hukum*. Cet ke 3. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Mamudji, Sri. et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet ke 1. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- 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.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 1984.
- Soesanto. *Tugas, Kewajiban dan Hak-Hak Notaris*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.
- Subekti, R. *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2007.
- Subekti, R. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Cet ke 16. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet ke 3. Jakarta: Erlangga, 1996.

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

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

_____, *Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara*. LN No. 101 Tahun 1954.

_____, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*. Cet. ke 18. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 1994.

_____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. ke 8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

_____, *Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Tentang Kenotarian*. Kepmen No. M.01-HT.03.01 Tahun 2003.

_____, *Peraturan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang Pengambilan Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris*. Permen No. M.03.HT.03.10 Tahun 2007.

Reglemen Jabatan Notaris, Reglemen op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie, Stbl.1860:3. Diterjemahkan oleh J.N. Siregar. Jakarta: Program Pendidikan Notariat Fakultas Hukum Indonesia, 1986/1987.

PERJANJIAN PENDIRIAN BANGUNAN

DAN DISERTAI SEWA MENYEWA

Nomor: 73.-

Pada hari ini, Senin, tanggal empatbelas April -----
seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh (14-04-1997). --
menghadap kepada saya, [REDACTED],-

berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri ----
Jakarta Selatan tanggal 7 (tujuh) April 1997 (seribu ----
sembilanratus sembilanpulu tujuh) -----

nomor 019/CN/HKM.P.1997/PN.JKT.SEL., Notaris Pengganti --
dari [REDACTED], Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta,
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, notaris, ----
kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini: ----

I . [REDACTED], Janda dari Almarhum Tuan Haji-
AMAD, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jakarta-
Selatan, Bukit Duri Pangkalan nomor 18, Rukun ----
Tetangga 003/Rukun Warga 012, Kelurahan Bukit Duri, -
Kecamatan Tebet; -----

- selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA; dan -----

II. [REDACTED], karyawan, bertempat tinggal --
di Jakarta Selatan, Asem Baris Raya nomor 18, RT.001/
RW.005, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet; -----

- selanjutnya disebut PIHAK KEDUA. -----

Para penghadap yang telah saya, notaris kenal, lebih ----
dahulu menerangkan sebagai berikut: -----

- bahwa Pihak Pertama adalah pemilik dari: -----

- sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor: 273/Kebon ---
Baru, luasnya 579 M2 (limaratus tujuhpuluh sembilan -
meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi -----
tertanggal 25 (duapuluh lima) Januari 1983 (seribu --

sembilanratus delapanpuluh tiga) nomor 11/374/1983, -
terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah --
Jakarta Selatan, Kecamatan Tebet, Kelurahan Kebon ---
Baru, tercatat atas nama penghadap nyonya Hajjah ----
Tuminah, menurut Sertipikat yang dikeluarkan oleh ---
(dahulu) Instansi Agraria yang berwenang tertanggal -
2 (dua) Februari 1983 (seribu sembilanratus -----
delapanpuluh tiga); -----

- bahwa tanah tersebut berupa tanah kosong; -----
- bahwa diantara para pihak telah disepakati dan diterima
baik bahwa diatas tanah tersebut, yang masih merupakan-
tanah kosong akan didirikan bangunan untuk tempat -----
tinggal dan usaha oleh/-dan atas biaya Pihak Kedua. ---
- bahwa setelah bangunan tersebut selesai, maka bangunan-
itu akan disewakan kepada Pihak Kedua untuk masa 10 ---
(sepuluh) tahun berturut turut lamanya dengan syarat --
bahwa uang sewa bangunan tersebut diperhitungkan -----
(dikompensir) dengan biaya pembangunan bangunan -----
tersebut ditambah dengan uang tunai sebesar -----
Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah); -----
- bahwa bangunan tersebut dibangun atas nama/-dan -----
merupakan hak milik (kepunyaan) Pihak Pertama; -----
- bahwa para pihak berkehendak untuk mengatur lebih -----
lanjut mengenai pendirian bangunan tersebut beserta ---
sewa menyewa bangunan itu dalam perjanjian ini. -----

Berdasarkan keterangan keterangan para penghadap tersebut
diatas, maka selanjutnya para penghadap menerangkan bahwa
kedua belah pihak telah sepakat, menyetujui dan menerima-
baik untuk dengan ini membuat: -----

I . Perjanjian Pendirian Bangunan, dan -----

II. Perjanjian Sewa Menyewa; -----

sebagai berikut: -----

I. PERJANJIAN PENDIRIAN BANGUNAN. -----

Pasal 1. -----

Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk mendirikan: -----

-- Bangunan rumah tinggal dan tempat usaha diatas tanah --
tersebut. -----

Pasal 2. -----

Semua biaya untuk pendirian Bangunan tersebut ditanggung-
oleh/-dan menjadi beban Pihak Kedua sendiri, dan menurut-
bestek serta dengan bahan bahan menurut kehendak dan ----
disetujui oleh kedua belah pihak. -----

Pasal 3. -----

Pendirian bangunan tersebut akan dilaksanakan oleh Pihak-
Kedua dalam jangka waktu lebih kurang 5 (lima) bulan dan
dimulai setelah Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ----
diterima oleh Pihak Kedua dari instansi yang berwenang --
atau selambatnya pada bulan Juni tahun 1997 (seribu ----
sembilanratus sembilanpuluh tujuh). -----

Pasal 4. -----

Setelah bangunan tersebut selesai didirikan, maka -----
bangunan itu akan diserahkan kepada Pihak Kedua untuk ---
disewa olehnya untuk selama 10 (sepuluh) tahun. -----

Pasal 5. -----

Pihak Kedua akan mendirikan bangunan tersebut dengan ----
syarat bahwa semua resiko atas pendirian bangunan itu ---
menjadi tanggung jawab dan beban Pihak Kedua, dan dengan-
demikian membebaskan Pihak Pertama dari segala beban dan-
resiko, apabila ternyata dikemudian hari terjadi hal hal-

yang tidak diinginkan atau yang melanggar Peraturan -----
Pemerintah yang berlaku. -----

----- Pasal 6. -----

Perjanjian ini berlaku pula terhadap para ahliwaris atau-
para penerima hak dari kedua belah pihak. -----

----- Pasal 7. -----

Untuk Perjanjian Pendirian bangunan tersebut dengan -----
segala akibatnya, kedua belah pihak memilih domisili ----
yang tetap di Kantor Panitera pengadilan Negeri di -----
Jakarta Selatan. -----

----- **II. PERJANJIAN SEWA MENYEWA.** -----

----- Pasal 1. -----

Setelah bangunan tersebut dalam Perjanjian Pendirian ----
Bangunan tersebut diatas selesai, maka Pihak Pertama akan
menyerahkan bangunan itu kepada/--dan untuk disewa oleh/--
Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2. -----

Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan tersebut dimulai -----
terhitung tanggal 1 (satu) Desember 1997 (seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh tujuh). -----

----- Pasal 3. -----

Masa sewa bangunan tersebut telah disepakati dan -----
ditetapkan oleh kedua belah pihak untuk selama 10 -----
(sepuluh) tahun dan dengan demikian akan berakhir pada --
1 (satu) Desember 2007 (duaribu tujuh). -----

----- Pasal 4. -----

Sebagaimana telah disetujui oleh kedua belah pihak, maka-
uang sewa untuk masa 10 (sepuluh) tahun tersebut diatas -
dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan: ---

I . memperhitungkan dengan biaya biaya yang telah -----

dikeluarkan oleh Pihak Kedua untuk pendirian bangunan tersebut, dan -----

II. uang tunai sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta---
Rupiah) dan jumlah uang tersebut dibayar oleh pihak -
kedua kepada pihak pertama sebagai berikut: -----

a. sebanyak Rp. 15.000.000,- (limabelas juta rupiah)-
dan jumlah uang tersebut oleh pihak kedua dibayar-
kepada pihak pertama pada waktu penandatanganan --
akta ini, dan oleh pihak pertama diakui telah ----
diterimanya, sehingga untuk penerimaan jumlah uang
itu, akta ini oleh kedua belah pihak dinyatakan --
berlaku sebagai tanda penerimaannya; dan -----

b. sisanya sebanyak Rp. 85.000.000,- (delapanpuluh --
lima juta rupiah), selambatnya pada tanggal -----
14 (empatbelas) Juni 1997 (seribu seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh tujuh) sehingga untuk-
penerimaan jumlah uang tersebut diatas oleh kedua-
belah pihak dinyatakan dalam kwitansi tersendiri.-

----- Pasal 5. -----

Selama perjanjian sewa menyewa ini berlaku, maka Pihak --
Pertama berjanji dan mengikat diri untuk tidak -----
menjaminkan atau memindahkan hak atas tanah dan bangunan-
yang disewakan itu kepada pihak lain sehingga menyusahkan
Pihak Penyewa. -----

----- Pasal 6. -----

Pihak Kedua diwajibkan untuk selama masa sewa berlaku: --

- a. memelihara apa yang disewanya itu dengan sebaik -----
baiknya atas biaya Pihak Kedua; -----
- b. memperbaiki baik kerusakan struktural maupun kerusakan
kecil atas biaya Pihak Kedua. -----

- c. membayar rekening rekening pemakaian listrik dan ----
telepon yang dipasang oleh dan atas biaya Pihak Kedua;
- d. membayar iuran iuran untuk keamanan dan kebersihan ---
yang dikenakan dilingkungan pemukiman, membayar Pajak-
Bumi dan Bangunan (PBB) untuk tahun 1998 (seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh delapan) sampai dengan ---
tahun 2007 (duaribu tujuh) sedangkan untuk tahun 1997-
(seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh) akan -----
dibayar oleh kedua belah pihak masing-masing untuk ---
pembagian yang sama. -----
- e. mentaati semua Peraturan Peraturan baik yang telah ---
dan akan dikeluarkan oleh Pemerintah/--Instansi yang --
berwenang; -----
- f. menyerahkan kembali bangunan tersebut kepada Pihak ---
Pertama dalam keadaan kosong dan terpelihara baik ----
pada waktu Perjanjian sewa menyewa ini berakhir; -----
bilamana pada tanggal yang telah ditetapkan pihak ----
kedua belum menyerahkan tanah dan bangunan tersebut --
kepada pihak pertama, maka untuk setiap hari -----
kelambatan penyerahan itu pihak kedua diwajibkan -----
membayar denda kepada pihak pertama sebesar -----
Rp.250.000,- (duaratus limapuluh ribu rupiah). -----
Untuk menjaga agar pihak kedua tidak lalai -----
mengosongkan bangunan tersebut, maka dengan ini pihak-
kedua memebri kuasa kepada pihak pertama dengan tidak-
mengurangi kewajiban untuk membayar denda, untuk -----
mengosongkan secara paksa bangunan tersebut dan semua-
biaya dan resiko ditanggung oleh pihak kedua. -----

----- Pasal 7. -----

Apabila pihak kedua berniat untuk memperpanjang -----

perjanjian ini, maka selambat-lambatnya 2 (dua) bulan ---
sebelum berakhirnya perjanjian sewa menyewa ini, pihak ---
kedua harus sudah menyampaikan maksudnya itu secara -----
tertulis kepada pihak pertama, dengan harga dan syarat --
syarat yang akan ditentukan kemudian. -----

----- Pasal 8. -----

Bangunan tersebut diatas akan dipergunakan oleh Pihak ---
kedua sebagai tempat usaha dan tempat tinggal dan tidak -
akan dipergunakan untuk tujuan lainnya. -----

----- Pasal 9. -----

Untuk hal hal yang belum atau belum cukup diatur dalam --
akta ini, akan ditetapkan kemudian oleh/-atas dasar ----
kesepakatan kedua belah pihak. -----

----- Pasal 10. -----

Perjanjian ini berlaku pula terhadap para ahliwaris atau-
para penerima hak dari kedua belah pihak. -----

----- Pasal 11. -----

Untuk perjanjian sewa menyewa ini dengan segala akibatnya
para pihak memilih domisili yang tetap di Kantor Panitera
Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

dibuat dan diselesaikan di Jakarta pada hari dan tanggal-
tersebut pada bahagian awal akta ini, dengan dihadiri ---
oleh : -----

- 1) Tuan MAULANI YAHYA, dan -----
 - 2) Nyonya DJAMILAH, -----
- kedua-duanya pegawai notaris dan bertempat tinggal -----
di Jakarta, sebagai saksi-saksi. -----

Setelah saya, notaris, membacakan akta ini kepada para --
penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, ---

para saksi dan saya notaris menandatangani. -----

Dibuat dengan dua tambahan, tanpa coretan maupun gantian.

Minuta akta ini telah ditandatangani
dengan sempurna. -----

Diberikan sebagai turunan. -----

