

**PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS SEBAGAI
PEJABAT UMUM DALAM MELAKSANAKAN JABATANNYA**

TESIS

SAM DWI ZULKARNAEN

NPM : 0606008670



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

**THE UTMOST GOODFAITH PRINCIPLE OF NOTARY AS
PUBLIC FUNCTIONARY IN EXECUTING ITS PROFESSION**

THESIS

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

SAM DWI ZULKARNAEN

NPM : 0606008670



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

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : **SAM DWI ZULKARNAEN**
NPM : **0606008670**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul : **PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS SEBAGAI
PEJABAT UMUM DALAM MELAKSANAKAN
JABATANNYA**

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 : **Theodora Yuni Shah Putri, S.H., M.H.**



Penguji : **Fathiah Helmi, S.H.**



Ditetapkan di: **Depok**

Tanggal : **24 Juli 2008**

HALAMAN PERNYATAN ORISINALITAS

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

Nama : SAM DWI ZULKARNAEN

NPM : 0606008670

Tanda Tangan :



Tanggal : 24 Juli 2008

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

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

Nama : SAM DWI ZULKARNAEN
NPM : 0606008670
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

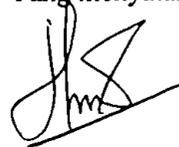
**PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM
DALAM MELAKSANAKAN JABATANNYA**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 22 Juli 2008

Yang menyatakan,



(SAM DWI ZULKARNAEN)

ABSTRAK

Nama : **SAM DWI ZULKARNAEN**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul : **PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM MELAKSANAKAN JABATANNYA.**

Landasan filosofis dibentuknya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Melalui akta yang dibuatnya, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris dapat menjadi bukti otentik dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak manapun yang berkepentingan terhadap akta tersebut mengenai kepastian peristiwa atau perbuatan hukum itu dilakukan. Prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya karena Notaris adalah pejabat umum yang menjalankan profesi hukum dan karena itu dalam diri seorang notaris melekat profesionalitas yang memadai dan integritas moral yang baik. Notaris adalah jabatan kepercayaan yang terhormat dan dalam menjalankan jabatannya dituntut untuk saksama atau berhati-hati yang semuanya itu diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan-perundang-undangan di bidang kenotariatan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila dalam pembuatannya mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil karena kedua syarat tersebut bersifat kumulatif, artinya jika salah satu tidak terpenuhi maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan Notaris dapat dituntut ganti rugi serta akan mendapat sanksi sesuai dengan kesalahan yang dilakukannya. Penelitian yang menggunakan metode pendekatan yuridis normatif ini, mencoba untuk mendeskripsikan pelaksanaan prinsip kehati-hatian Notaris sebagai pejabat umum dalam melaksanakan jabatannya.

Kata Kunci : Prinsip kehati-hatian, Akta Otentik, Syarat Formil, Syarat Materiil

ABSTRACT

Name : **SAM DWI ZULKARNAEN**
Majoring : **Master of Notary**
Title : **THE UTMOST GOODFAITH PRINCIPLE OF NOTARY
AS PUBLIC FUNCTIONARY IN EXECUTING ITS
PROFESSION.**

Philosophic base formed Law Number 30 Year 2004 concerning Profession of Notary is to realized certainty of law, orderliness and protection of law based on truth and justice. The deed that made by or in front of Notary can becomes authentic evidence in giving protection of law to the parties it doesn't matter having importance to the deed about certainty of event or deed of the law is done. The Utmost Goodfaith Principle is one of primal ground which is mandatory applied or executed by Notaris in implementing its profession because Notary as public functionary which implementing profession of law and because of that in Notary it self sticks adequate profesionality and good of morale integrity. Notary is profession and respectful trust occupation and in implementing its profession claimed for circumspect or to be careful which all arranged in Law Number 30 year 2004 concerning Profession of Notary and code of ethics Notary, in meaning must be always consistent in executing law and regulation at notary sector based on professionalism and good faith. Authentic Deed has perfect verification strength if in making its following the rule that arranged in the law and regulation. In making of authentic deed must fulfill condition of formal and material because both conditions has the character of cumulative, in meaning if one of conditions not fulfilled hence the deed only had verification strength as underhands deed and Notary can be claimed indemnation and will get sanction according to the mistake that done by Notary. This research used normative juridical approaching method tried to describe implementation of The Utmost Goodfaith Principle of Notary as public functionary in executing its profession.

Keyword : *The Utmost Goodfaith Principle, Authentic deed, Formil Condition, Material Condition*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah AWT, Penguasa alam semesta beserta isinya, atas karunia dan ridha-Nya serta shalawat dan salam penulis haturkan kepada Pemimpin Besar Umat Islam, Nabi Muhammad SAW sebagai Utusan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **“PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM MENJALANKAN JABATANNYA”**.

Dapat terselesaikan dan tersusunnya Tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin menghaturkan banyak terima kasih kepada :

1. Prof. Hikmahanto Juwana, S.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta jajarannya,
2. Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta seluruh staff,
3. Chairunnisa Said Selenggang, S.H., M.Kn., selaku Pembimbing yang telah sudi meluangkan waktunya untuk membantu dan membimbing hingga terselesaikannya Tesis ini,
4. Fathiah Helmi, S.H., selaku Penguji atas saran dan kritik yang sangat berharga,
5. Theodora Yuni Shah Putri, S.H., M.H., selaku penguji atas saran dan kritik yang sangat berharga,

6. Bapak Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum., beserta staff, atas bantuan dan kerjasamanya sehingga penulis dapat melaksanakan penelitian,
7. Ibu Eviani Natalia, S.H., beserta staff, atas bantuan dan kerjasamanya sehingga penulis dapat melaksanakan penelitian,
8. Ibu Aliya Sriwendayani Azhar, S.H., M.H., M.Kn., beserta staff, atas kesempatan magang yang diberikan kepada penulis.
9. Murniningsih, yang penulis cintai dan sayangi yang telah banyak berkorban dan memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis,
10. Keluarga besar M. Wahidin Amroe, di Cibinong yang tidak hentinya mencurahkan kasih sayang dan dukungan moral maupun materiil.
11. Keluarga besar Nasroen, di Cibinong, yang telah memberikan dukungan hingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
12. Sahabat-sahabat Penulis : Norfirdaus, Indra F Sobary, Very Marten, Guruh S Purnama, Absony Rio F, Syaidina S, Ambar Krismanu, Nanang Udiarto, Hayyu S, Teguh B, Asmanur A, Abduh Hoesny, Tabah Dwi S, Irmayanti R, Meisha Putri P, Ima K, Anna Maryam DTR, Anggi F, Rahardyan P, Rahmat B, Tedi Sudrajat, Doddy Nur A, N Budianto, atas kebersamaannya selama ini,
13. Teman-teman Angkatan 2006 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia : Ulia Azhar, Ryan Oetary, IM Oka Mahendra NR, M. Naufal H, Aska Laksamana P, Ahmad Subarkah, Maria Gunarti, Rossy Lizharianty, Bambang Ariawan S, Kunto Wibisono,

Numaningsih, Arieska Putri H, Rosita, Heryanto Gunawan, Victor Yonathan, Argo Wahyu Jati K, Benediktus Arden, Pandu Nugroho, Norman T Sinaga, Diesta Natalia E, Prittagustya Anggyani, Julinar T Helena, dan teman-teman lain yang tidak dapat satu persatu disebutkan namanya,

14. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Indonesia, serta seluruh pihak yang telah banyak membantu dan mendukung hingga terselesaikannya Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran berbagai pihak demi penyempurnaan Tesis ini.

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

Depok, Juli 2008



Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Lembar Judul	i
Lembar Pernyataan Orisinalitas	iv
Lembar Pengesahan	v
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	11
BAB II : TEORI DAN PEMBAHASAN	13
A. Perkembangan Notaris Di Indonesia	13
B. Notaris Sebagai Pejabat Umum	18
I. Pengertian Pejabat Umum	18
II. Pengertian Notaris	21
III. Notaris Sebagai Pejabat Umum	23
C. Akta Notaris	27
I. Pengertian Akta	27
II. Hukum Perjanjian	31

1. Pengertian dan Pengaturan Perjanjian.....	33
2. Asas-asas Perjanjian	36
3. Syarat Sahnya Perjanjian	41
III. Pengertian Akta Notaris	48
IV. Macam-macam Akta	49
V. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik	53
VI. Syarat Sahnya Akta Otentik	61
A. Syarat Formil	61
B. Syarat Materiil	65
D. Kode Etik Notaris	67
E. Pengawasan Terhadap Notaris	71
F. Prinsip Kehati-hatian	73
G. Analisa Hukum	76
I. Praktek Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Menjalankan Jabatannya	76
II. Akibat Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Tidak Melaksanakan Prinsip Kehati-hatian	104
BAB III : PENUTUP	110
A. Kesimpulan	110
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Segala hal yang dilakukan oleh setiap individu yang merupakan bagian dalam suatu tatanan masyarakat sosial tidak akan lepas dari apa yang dinamakan dengan tanggung jawab. Siapa dan dimana saja keberadaannya baik yang akan, sedang maupun telah dilakukan tidak lepas dari suatu tanggung jawab. Pada dasarnya segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang baik dengan sengaja maupun tidak, harus dapat dimintakan pertanggungjawaban terlebih lagi yang berkaitan dengan etika profesi dari seorang profesi hukum.

Dengan adanya suatu amanah yang menyangkut perlindungan nasib seseorang, maka tanggung jawab yang berat diletakkan di atas bahu anggota

profesi hukum yang bersangkutan. Hal ini tidak hanya menyangkut kepentingan pribadi tetapi juga kepentingan umum. Tanggung jawab yang harus dibebankan kepada seseorang profesi hukum dalam menjalankan tugas dan jabatan profesinya tidaklah ringan.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro (dalam Nico, 2003), dikatakan bahwa pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar dari perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUHPerdota”) dinamakan dengan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*)¹. *Onrechtmatige daad* atau perbuatan melawan hukum diatur dalam KUHPerdota Buku III Bab III tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380. Adapun bunyi Pasal 1365 KUHPerdota adalah sebagai berikut :

Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut².

Berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dapat dipahami bahwa keberadaan profesi Notaris merupakan profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat tugas pokok dari Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdota. Adapun

¹ Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta : Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003), hal. 84.

² *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 27, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1995), Pasal 1365.

yang dimaksud dengan akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah :

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya³.

Kewenangan tersebut selanjutnya dijabarkan oleh Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UUJN”) yang mulai berlaku tanggal 6 Oktober 2004. Adapun bunyi dari Pasal 1 angka 1 UUJN adalah sebagai berikut :

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini⁴.

Pasal 15 UUJN menentukan kewenangan yang diamanatkan dalam Pasal 1 angka 1 UUJN. Adapun bunyi dari Pasal 15 UUJN adalah sebagai berikut :

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Notaris berwenang pula :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

³*Ibid.*, Pasal 1868.

⁴Indonesia, *Undang-undang Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Pasal 1 angka 1.

- 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; atau
 - g. Membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan⁵.

Sebagaimana diketahui Pasal 1 angka 1 UUJN telah menegaskan, bahwa tugas pokok dari Notaris adalah membuat akta otentik dan akta otentik itu akan memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang mutlak. Hal ini dapat dilihat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya⁶.

Notaris adalah pejabat umum yang menjalankan profesi hukum dan karena itu dalam diri seorang notaris melekat profesionalitas (mutu keilmuannya) yang memadai dan integritas moral yang baik. Setiap orang yang telah diangkat sebagai notaris dan telah mengucapkan sumpah jabatannya, telah memiliki profesionalitas dan integritas moral, dan hal ini dibuktikan dengan syarat-syarat pengangkatan sebagai notaris yang cukup

⁵ *Ibid.*, Pasal 15.

⁶ KUHPerdara, *Op.Cit.*, Pasal 1870.

ketat diantaranya lulusan Program Magister Kenotariatan (dahulu Program Spesialis Notariat/PPAT), harus melalui proses magang selama 1 (satu) tahun setelah lulus program Magister tersebut, harus mengikuti pelatihan-pelatihan teknis yang diselenggarakan instansi yang berwenang, harus lulus ujian kode etik profesi notaris yang diselenggarakan oleh Organisasi Profesi, kesemua persyaratan ini tidak lain untuk melahirkan notaris yang profesional dan memiliki integritas moral yang baik. Dalam menjalankan profesionalitas ini notaris harus benar-benar bebas dan mandiri dalam memegang amanah tanpa adanya tekanan atau pengaruh dalam bentuk apapun artinya dalam menjalankan jabatannya notaris hanya mengacu pada UUJN, Kode Etik Profesi dan sumpah jabatannya.

Sumpah jabatan notaris yang telah dituangkan sebagai kaedah hukum dalam UUJN menuntut ketaatan dari setiap notaris, untuk menjalankan jabatannya secara amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak. Selain itu sumpah jabatan menghendaki notaris menjaga sikap, tingkah laku dan menjalankan kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi.

Notaris dalam melakukan pekerjaannya memerlukan pengawasan agar tugas notaris selalu sesuai dengan kaidah-kaidah hukum yang mendasarinya dan agar terhindar dari penyalahgunaan kepercayaan yang diberikan. Pengawasan adalah kegiatan preventif dan represif oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, yang pelaksanaannya dilakukan dengan membentuk Majelis Pengawas yang bertujuan untuk menjaga agar para notaris dalam menjalankan profesinya tidak mengabaikan tugas jabatannya, tidak

melakukan pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku, tidak melanggar sumpah jabatan, dan tidak melanggar norma kode etik profesinya, tidak melanggar norma kesusilaan yang dapat merendahkan martabat notaris di mata masyarakat serta memberikan penindakan atas pelanggaran-pelanggaran yang telah dilakukan notaris.

Prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Notaris adalah jabatan kepercayaan yang terhormat dan dalam menjalankan jabatannya dituntut untuk saksama atau berhati-hati yang semuanya itu diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris⁷, dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan-perundang-undangan di bidang kenotariatan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik.

Notaris selain bertugas untuk membuat akta otentik, juga memberikan nasihat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengenai akta yang dibuatnya. Notaris harus berhati-hati dalam membuat akta agar tidak terjadi kesalahan atau cacat hukum karena akta yang dibuat notaris harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat.

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (figur) yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberikan jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat hukum yang tidak ada cacatnya

⁷Harun Kamil, "Prinsip Kehati-hatian Dalam Profesi Notaris dan PPAT," (Makalah disampaikan pada acara Program Pengenalan Kampus, Depok, 26 Agustus 2006), hal. 1.

(*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang. Kalau seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan.⁸

Pasal 39 UUJN menyebutkan :

- (1). Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2). Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3). Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta⁹.

Pasal 40 UUJN menyebutkan :

- (1). Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- (2). Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
 - d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
 - e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- (3). Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau

⁸ Tan Thong Kie, *Buku 1. Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notariat*, (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm.162.

⁹ Undang-undang Jabatan Notaris, *Op.Cit.*, Pasal 39.

diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.

- (4). Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta¹⁰.

Pasal 41 UUJN menyebutkan :

Apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan¹¹.

Tantangan untuk menjalani jabatan secara baik dan profesional dirasakan semakin penting, karena kedudukan sebagai notaris berhadapan langsung dengan kepentingan masyarakat dalam memberikan bantuan atau jasa.

Tidak ada alasan apapun juga bagi Notaris untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya dan wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Ini mengandung arti, bahwa segala perbuatan dan tindakan yang dibuat dalam rangka pembuatan akta otentik harus senantiasa berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana praktek prinsip kehati-hatian notaris sebagai pejabat umum?

¹⁰ *Ibid.*, Pasal 40.

¹¹ *Ibid.*, Pasal 42

2. Apakah akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh notaris yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan kegiatan guna memperoleh data yang sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan dengan cara menguraikan kegiatan pengumpulan dan analisa data secara rinci. Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis-normatif.

Dalam penelitian ini, tipe penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian evaluatif yaitu menganalisa Praktek Prinsip Kehati-hatian Notaris sebagai pejabat umum dalam melaksanakan jabatannya. Jenis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu data sekunder.

Adapun alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah :

1. Data Dekunder

Pada penelitian yuridis normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian, digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, buku-buku, sampai pada dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.

Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi :

a. Bahan-bahan hukum primer, yang dipergunakan antara lain:

1. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
4. Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah:

1. Buku tentang Jabatan Notaris.
2. hasil karya ilmiah para sarjana
3. hasil-hasil penelitian.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipergunakan dalam hal ini ialah kamus.

2. Data Primer

Data Primer dapat diperoleh langsung dari lapangan termasuk labolatorium. Sedangkan menurut Soerjono Soekanto

dan Sri Mamudji, yang dimaksud dengan data primer (data dasar) ialah data yang diperoleh langsung dari masyarakat¹².

- a. Data yang bersumber pada hasil wawancara dengan Notaris Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum., Notaris di Jakarta.
- b. Data yang bersumber pada hasil wawancara dengan Notaris Eviani Natalia, S.H., Notaris di Kota Bogor.

Data primer ini bersifat sebagai data pendukung data sekunder.

D. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan secara keseluruhan terdiri atas tiga bab, dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini memuat uraian latar belakang keberadaan notaris di Indonesia serta sekilas mengenai prinsip kehati-hatian Notaris dalam menjalankan jabatannya. Berdasarkan uraian tersebut dirumuskan pokok permasalahan. Berikutnya adalah metode penelitian yang digunakan, serta sistematika penulisan.

BAB II Bab ini meliputi dua sub bab yaitu landasan teori dan analisis hukum

¹² Soerjono Sockanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hal 12.

A. Landasan Teori

Sub Bab ini memuat tentang Perkembangan Notariat di Indonesia. Juga berisi tentang pengertian dari Notaris sebagai Pejabat Umum. Selain itu, bab ini memuat tentang pengertian Akta Notaris yang meliputi pengertian hukum Perjanjian, macam-macam akta, fungsi akta serta berisi tentang kekuatan pembuktian pada akta notaris. Kemudian bab ini memuat tentang pengertian Kode Etik Notaris dan Pengawasan terhadap Notaris serta konsep pengaturan mengenai Prinsip Kehati-hatian notaris sesuai dengan metode penelitian yang digunakan.

B. Analisis Hukum

Sub Bab ini membahas mengenai Praktek Prinsip Kehati-hatian Notaris sebagai Pejabat Umum serta akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh Notaris yang tidak melaksanakan Prinsip Kehati-hatian.

BAB III Penutup

Bab ini memuat beberapa kesimpulan dan saran dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya.

BAB II

TEORI DAN PEMBAHASAN

A. Perkembangan Notaris Di Indonesia

Notaris di Indonesia baru muncul dalam permulaan abad ke-17. Pada tanggal 27 Agustus 1620, *Jan Pieterzoon Coen* sebagai Gubernur Jenderal Gabungan perusahaan-perusahaan dagang Belanda untuk perdagangan di Hindia Timur (*Oost Indie*) yang dikenal dengan nama *Vereenigde Oost Indische Compagnie (VOC)*, telah mengangkat *Melchior Kerchem* sebagai Notaris pertama di Jakarta yang pada waktu itu di sebut *Jacarta* alias/kemudian *Batavia* atau Betawi¹³.

Dalam Surat Keputusan Pengangkatan Notaris tersebut secara singkat dimuat suatu intruksi yang menguraikan bidang pekerjaan dan wewenangnya, yakni untuk menjalankan tugas jabatannya di kota *Jacarta* untuk kepentingan publik¹⁴. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris pada waktu itu tidak mempunyai kebebasan karena mereka pada masa itu adalah pegawai *Oost Indische Compagnie*. Bahkan pada tahun 1632 dikeluarkan Plakkaat yang berisi ketentuan bahwa para Notaris, sekretaris dan pejabat lainnya dilarang untuk membuat akta-akta transport, jual-beli, surat wasiat dan lain-lain akta,

¹³ Komar Andasmita, *Notaris Selayang Pandang* (Bandung : Penerbit Alumni, 1983), hal.1.

¹⁴ Tobing, *Op.Cit*, hal.15.

jika tidak mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Gubernur Jenderal dan *Raad van Indie*, dengan ancaman akan kehilangan jabatannya.

Namun dalam prakteknya, ketentuan tersebut tidak dipatuhi oleh pejabat-pejabat yang bersangkutan, sehingga akhirnya ketentuan itu menjadi tidak terpakai lagi¹⁵. Setelah pengangkatan Melchior Kerchem, jumlah Notaris terus bertambah disesuaikan dengan kebutuhan pada saat itu.

Sejak masuknya notariat di Indonesia sampai dengan tahun 1822, notariat hanya diatur oleh 2 (dua) reglemen yang agak terperinci, yakni reglemen pada tahun 1625 dan tahun 1765.

Pada tahun 1822 dikeluarkan *Instructie voor de notarissen in Indonesia* (Lembaran Negara 1822 Nomor 11) yang terdiri dari 34 (tiga puluh empat) pasal¹⁶. *Instructie* ini merupakan resume dari peraturan-peraturan yang ada sebelumnya dan juga merupakan bunga rampai dari plakkaat-plakkaat yang lama.

Pada tanggal 26 Januari 1860 diundangkanlah Peraturan Jabatan Notaris (*Notaris Reglement*) yang mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860. Peraturan ini merupakan dasar yang kuat bagi pelebagaan notariat di Indonesia.

Pasal-pasal yang terdapat dalam Peraturan Jabatan Notaris adalah *copie* dari pasal-pasal dalam *Notariswet* yang berlaku di negeri Belanda. Dalam pada itu di dalam Peraturan Jabatan Notaris tidak terdapat satu pasal pun yang mengharuskan adanya suatu “masa magang” (*werkstage*), berbeda dengan di negeri Belanda, di mana di dalam *Notariswet*, dari mana sebenarnya

¹⁵ *Ibid.*, hal. 17.

¹⁶ *Ibid.*, hal. 19.

Peraturan Jabatan Notaris dilahirkan, bahwa salah satu syarat untuk dapat diangkat sebagai Notaris, yang bersangkutan harus dapat menyerahkan suatu bukti, bahwa ia sudah pernah bekerja (tidak terputus-putus) pada salah satu kantor Notaris selama sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun.

Sebenarnya di Indonesia telah beberapa kali dikemukakan tentang perlunya diadakan “masa magang” ini. Sangat disayangkan bahwa pada waktu itu dikeluarkan Ordonansi Tahun 1907 No. 485, yang mengatur lebih lanjut perincian mengenai mata pelajaran untuk ujian-ujian Bagian I, II dan III, tidak sekaligus diatur di dalamnya tentang keharusan untuk menempuh suatu “masa magang” (*werkstage*) bagi para calon Notaris.

Juga di dalam Peraturan Jabatan Notaris tidak ada diatur tentang pendidikan notaris, yang diatur hanya tentang ujian Notaris, dengan menetapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk dapat menempuh ujian Notaris, akan tetapi bagaimana caranya ia memperoleh ilmu itu sama sekali tidak dipersoalkan.

Ujian Notaris sebagaimana diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris adalah ujian Negara, artinya untuk mengambil ujian, maka tiap-tiap kali oleh Departemen Kehakiman dibentuk panitia yang dimaksud dalam Pasal Peraturan Jabatan Notaris.

Untuk kepentingan suatu pendidikan yang baik, terutama untuk memperoleh pengetahuan juridis yang umum (*algemene juridise ontwikkeling*) sudah pada tempatnya pendidikan notariat dijadikan pendidikan universitair berdasarkan undang-undang.

Dengan diadakannya pendidikan notariat yang merupakan pendidikan “pasca sarjana” pada Universitas Indonesia, yang kemudian disusul pada Universitas Padjajaran, Universitas Gajah Mada dan terakhir Universitas Sumatera Utara adalah sangat tepat dan merupakan perwujudan dari suatu keinginan yang telah lama ada. Namun demikian masih disayangkan, bahwa adanya pendidikan notariat universitair (pasca sarjana) di Indonesia belum diatur dalam suatu perundang-undangan dan juga belum merupakan satu-satunya pendidikan notariat, oleh karena di samping itu masih tetap diadakan ujian negara, sungguhpun hanya untuk bagian III (terakhir), sedang ujian Bagian I dan II tidak diadakan lagi, walaupun belum pernah dihapuskan secara resmi.

Pada tahun 1954 diundangkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 Tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 7000). Dalam surat pengangkatannya, mereka diangkat untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, dan dapat diperpanjang lagi untuk 1 (satu) tahun berikutnya, demikian seterusnya. Pengangkatannya ini menimbulkan perasaan takut bagi yang bersangkutan bila masa jabatannya itu telah berakhir dan tidak diperpanjang lagi. Akibatnya banyak Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara yang berusaha mendapatkan uang sebanyak mungkin selama mereka menjabat. Hal ini menyebabkan merosotnya lembaga notariat di mata masyarakat.

Dalam periode tahun 1960 sampai tahun 1965, terutama di jaman Kabinet 100 Menteri, notariat banyak mengalami kegoncangan. Tanpa

mengindahkan peraturan yang berlaku, dikeluarkan surat keputusan yang bertujuan mengadakan peremajaan di kalangan para Notaris, sekalipun mengenai batas usia bagi para Notaris untuk dapat dipensiunkan telah diatur dalam undang-undang (Peraturan Jabatan Notaris). Diantara para Notaris yang terkena peraturan peremajaan tersebut, ada yang diangkat kembali berdasarkan dispensasi, dengan memperpanjang masa jabatannya.

Dipengaruhi oleh keadaan pada waktu itu, terjadilah pengangkatan-pengangkatan para Notaris dan wakil Notaris baru, dengan tidak lagi berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang berlaku. Bahkan ada kalanya merupakan pengangkatan yang bersifat politis.

Setelah terjadinya pergeseran kepemimpinan, beberapa Notaris yang terkena peremajaan dan tidak mendapat dispensasi, diangkat kembali (direhabilitas). Adanya rehabilitas ini ditujukan untuk menghilangkan pandangan dalam masyarakat umum terhadap Notaris yang timbul karena peremajaan tersebut, yakni anggapan masyarakat bahwa apa yang telah terjadi bukanlah suatu peremajaan, tetapi pemecatan-pemecatan yang disebabkan oleh tindakan-tindakan para Notaris yang melanggar hukum.

Pada tanggal 14 September 2004 dalam rapat paripurna terbuka DPR-RI (Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia), Rancangan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris disahkan. Pengesahan ini menandai babak baru lembaga kenotariatan setelah hampir 2 (dua) abad lamanya Peraturan Jabatan Notaris warisan pemerintah Belanda berlaku di Indonesia. Dan pada

tanggal 6 Oktober 2004 disahkan Undang-Undang Nomor 30 tentang Jabatan Notaris oleh Presiden Megawati Soekarnoputri di Jakarta.

B. Notaris Sebagai Pejabat Umum

I. Pengertian Pejabat Umum

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan :

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya¹⁷.

Ada 3 (tiga) unsur yang merupakan ciri yang dimiliki oleh akta otentik, yaitu :

1. Bentuk dari akta otentik ditentukan oleh undang-undang,
2. Dibuat oleh atau di hadapan Pejabat umum,
3. Akta otentik dibuat dalam wilayah jabatan dari pejabat yang berwenang membuatnya itu.¹⁸

Yang dimaksud sebagai pejabat umum dalam Pasal 1868 KUHPerdara adalah Notaris.

Menurut Pasal 1869 KUHPerdara, apabila suatu akta dibuat bukan oleh atau dihadapan Pejabat Umum, atau pejabat yang tidak berwenang menurut undang-undang itu, maka akta itu bukan akta otentik. Sehingga sumber lahirnya akta otentik itu adalah jika akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum dengan bentuk yang

¹⁷ KUHPerdara, Op.cit., Pasal 1868.

¹⁸ Tobing, op.cit., hal. 48.

ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dalam wilayah jabatan dari pejabat yang berwenang membuatnya.

Kekuasaan dan kewenangan Pejabat Umum dalam membuat akta otentik langsung diperoleh dari Negara. Sehingga Pejabat Umum adalah Organ Negara sebagaimana halnya eksekutif yang juga merupakan organ Negara. Akan tetapi Pejabat Umum bukan Pejabat Tata Usaha Negara, bukan juga Pegawai Pemerintah atau Pegawai Negeri.

Walaupun Notaris sebagai Pejabat Umum diangkat oleh pejabat yang berwenang akan tetapi Notaris bukan pegawai negeri karena jabatan Notaris bukan jabatan yang digaji, Notaris tidak menerima gaji dari pemerintah, sebagaimana halnya pegawai negeri, akan tetapi dari mereka yang meminta jasanya.

Perbedaan antara Pejabat Umum dengan Pegawai Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Pejabat Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai organ Negara memiliki kekuasaan serta kewajiban untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum publik. Sedangkan Pejabat Umum merupakan organ Negara yang memiliki kekuasaan serta kewajiban untuk memberikan pelayanan dalam bidang hukum privat. Oleh karena itu Pejabat Umum bukanlah Pejabat Tata Usaha Negara dan sebaliknya Pejabat Tata Usaha Negara bukan merupakan Pejabat Umum.

Seorang Notaris sebagai Pejabat Umum tidak bisa disamakan dengan Pejabat Tata Usaha Negara karena kewenangan yang dimiliki oleh seorang Pejabat Umum adalah berasal dari kewenangan atribusi¹⁹. Sedangkan kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Tata Usaha Negara berasal dari kewenangan delegasi²⁰ dan mandat²¹ dari atasannya²².

Undang-undang tidak secara rinci menjelaskan pengertian tentang Pejabat Umum. Adapun bunyi dari Pasal 1 angka 1 UUNJ adalah sebagai berikut:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.²³

Dari isi pasal di atas yang berwenang membuat akta otentik itu adalah hanya Pejabat Umum, bukan pejabat lain. Sedangkan yang ditunjuk untuk menjalankan kewenangan Pejabat Umum itu adalah Notaris.

Kehadiran Pejabat Umum diangkat oleh Negara memiliki tugas utama yaitu membuat akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang terkuat dan terpenuh yang dikehendaki oleh para pihak dalam melakukan hubungan-hubungan hukum diantara mereka sehingga dapat memberikan kepastian hukum.

¹⁹ Kewenangan atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan.

²⁰ Kewenangan Delegasi adalah dalam hal ada pemindahan/pengalihan suatu kewenangan yang ada.

²¹ Mandat adalah kewenangan seorang pegawai untuk atas nama atasan.

²² M. Philipus Hadjon et.al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cet. Ke-7, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2001), hal. 132.

²³ Undang-undang Jabatan Notaris, *Op.cit.*, Pasal 1 angka 1.

II. Pengertian Notaris

Secara umum institusi notariat sebagai lembaga kemasyarakatan ini timbul dari adanya tuntutan kebutuhan dari sesama manusia di mana dalam lingkungan pergaulan sehari-harinya diperlukan adanya suatu perangkat yang dapat dijadikan sebagai suatu bukti yang menjadi rambu-rambu bagi pergaulan itu sendiri, terutama dalam hubungan keperdataan yang ada dan/atau terjadi diantara mereka sendiri.

Lembaga ini dijalankan oleh seseorang yang merupakan pejabat yang ditugaskan oleh kekuasaan umum (*openbaargezag*) untuk membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik. Secara historis terlihat pada para sarjana Italia telah mencoba merumuskan suatu penelitian secara mendalam mengenai asal muasal lembaga notariat sebenarnya. Akan tetapi, sampai saat ini belum mencapai kesamaan pendapat mengenai hal itu²⁴.

Pengertian notariat telah dikenal di Negara Indonesia, yaitu sejak Indonesia dijajah oleh Belanda, semula lembaga ini diperuntukkan bagi golongan Eropa terutama dalam bidang hukum perdata, yaitu *Burgerlijk Wetboek*²⁵. Meskipun diperuntukkan bagi golongan Eropa, masyarakat Indonesia juga dapat membuat suatu perjanjian yang dilakukan di hadapan Notaris. Hal ini menjadikan

²⁴ Tobing, *op.cit.*, hal.4.

²⁵ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Cet. 2, (Jakarta : RajaGrafindo, 1993), hal. 1.

lembaga notariat semakin dibutuhkan keberadaannya ditengah-tengah masyarakat. Dalam perkembangannya lembaga notariat ini secara diam-diam telah diadopsi dan menjadi Hukum Notariat Indonesia (hukum Positif) dan berlaku untuk semua golongan. Berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dapat dipahami bahwa keberadaan profesi Notaris merupakan profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat fungsi dari Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerduta. Untuk dapat membuat akta-akta otentik, Notaris harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum dan seorang pejabat umum tidak mempunyai kedudukan yang sama dengan Pegawai Negeri. Meskipun Pegawai Negeri sebagai pejabat juga mempunyai tugas untuk memberikan pelayanan umum, tetapi Pegawai Negeri dalam hal ini tidak seperti yang dimaksud oleh Pasal 1868 KUHPerduta. Notaris bukan Pegawai Negeri sebagaimana yang dimaksud oleh peraturan yang mengatur tentang Kepegawaian. Notaris dalam hal ini tidak menerima gaji, melainkan menerima *honorarium* dari *clientnya* berdasarkan suatu peraturan.

Profesi Notaris dikenal sebagai profesi yang luhur (*officium nobile*), yaitu profesi yang pada hakikatnya merupakan suatu pelayanan pada manusia atau masyarakat²⁶. Sebagai konsekuensi

profesi, Notaris wajib mengutamakan kepentingan umum atau nasional di atas kepentingan pribadi.

Kewajiban Notaris adalah kewajiban jabatan, karena secara hukum mewajibkan Notaris untuk memberikan bantuan terhadap setiap orang yang memerlukan jasa kepadanya tanpa membedakan latar belakang ras, suku bangsa, warna kulit, agama, budaya, sosial ekonomi, kaya atau miskin, keyakinan politik, gender, serta ideologi.

Kewajiban tersebut berkaitan erat dengan bidang hukum privat, terutama untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Sedangkan di sisi lain, kewenangan Notaris adalah berasal dari hukum publik. Hal ini sesuai status dan kedudukannya dalam ruang lingkup hukum publik, bahwa Notaris adalah pejabat umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

III. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan :

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana di maksud dalam undang-undang ini.²⁷

²⁶ Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Cet. Ke-2, Edisi Revisi, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1996), hal. 262.

²⁷ Undang-undang Jabatan Notaris, *Op.cit.*, Pasal 1 angka 1.

Mengingat bahwa UUN merupakan pelaksanaan Pasal 1868 KUHPerdara maka yang dimaksud dengan peraturan umum (*algemene verordening*) tidak lain adalah undang-undang.

Jadi Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang khusus diberi wewenang membuat akta otentik dalam pengertian seperti yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUN.

Pasal 15 UUN menentukan kewenangan yang diamanatkan dalam Pasal 1 angka 1 UUN. Adapun bunyi dari Pasal 15 UUN adalah sebagai berikut :

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Notaris berwenang pula :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat akta risalah lelang.

- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.²⁸

Yang dimaksud dengan pejabat umum adalah pejabat yang diberi wewenang memberi pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya. Sebagai pejabat umum yang mewakili penguasa dalam memberi pelayanan kepada masyarakat, Notaris terikat pada disiplin dan peraturan-peraturan profesi yang ketat. Notaris tidak boleh merangkap jabatan, memperoleh rekomendasi baik yang dikeluarkan oleh Majelis Pengawas Notaris setempat. Pengawasan terhadap pelaksanaan profesinya terutama adalah terhadap pelaksanaan etika profesi dan kualitas jasa-jasa yang diberikan.

Di samping itu perlu diketahui bahwa profesi Notaris merupakan *vrij beroep* atau profesi bebas. Adapun yang dimaksud dengan profesi tidak lain adalah bidang pekerjaan yang dilandasi oleh pendidikan khusus. Betapa tidak, sebab seorang Notaris kecuali sarjana hukum juga harus telah lulus pendidikan notariat (Magister Kenotariatan) dan lulus pula Kode Etik Notaris. Pelayanannya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya berupa prestasi yang bersifat intelektual. Profesi Notaris merupakan profesi bebas karena Notaris tidak tunduk secara langsung kepada Pemerintah, dan harus bekerja mandiri. Sekalipun Notaris diangkat oleh Pemerintah, Notaris tidak menerima gaji dari pemerintah, tetapi harus mencari penghasilan

²⁸ *Ibid.*, Pasal 15.

sendiri. Di samping pembuatan akta otentik, Notaris juga memberi nasihat hukum mengenai akta-akta yang dibuatnya. Dengan demikian Notaris bukanlah pegawai negeri yang tunduk pada peraturan kepegawaian.

Yang menentukan otentik tidaknya akta adalah cara membuatnya atau bentuknya yang harus menurut ketentuan undang-undang, dan penanda tangan dihadapan atau oleh Notaris sebagai pejabat umum, yang menunjukkan sekaligus keabsahan tentang isi dan tanggalnya. Dengan demikian, akta otentik, dalam hal ini akta Notaris, mempunyai kekuatan pembuktian.

Dari ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN tersebut di atas dapat ditarik suatu pengertian bahwa untuk bidang keperdataan, notaris adalah satu-satunya pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat suatu akta otentik. Namun untuk beberapa jenis akta, pejabat-pejabat tertentu diberi kewenangan secara khusus, sebagai pengecualian dari kewenangan Notaris yang bersifat umum.

Jenis-jenis akta tertentu yang diberi kewenangan kepada pejabat-pejabat khusus yang ditunjuk sebagai pengecualian antara lain:

1. Akta pengakuan anak luar kawin (Pasal 281 KUHPerdata).
2. Berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 KUHPerdata).

3. Berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsignasi (Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUHPerdata).
4. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143, Pasal 218 KUHPerdata).
5. Akta catatan sipil (Pasal 4 KUHPerdata).²⁹

Kewenangan Notaris sehubungan dengan pembuatan akta meliputi 4 (empat) hal, yakni :³⁰

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu.
2. Notaris harus berwenang sepanjang yang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat di mana akta itu dibuat.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

C. Akta Notaris

I. Pengertian Akta

Akta sebagai surat bukti yang sengaja diadakan sebagai alat pembuktian, dalam zaman yang semakin maju akan semakin penting mengingat fungsi akta sebagai dokumen tertulis yang dapat memberikan bukti akan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari hak

²⁹ Suharjono, "Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum", *Varia Peradilan nomor 123* (Desember 1995): 128.

³⁰ Tobing, *Op.Cit.*, hal. 49.

atau perikatan. Dalam segala aspek kehidupan yang berhubungan dengan suatu perbuatan hukum yang akan dapat membuktikan adanya hak atau suatu perikatan dapat dibuatkan akta. Sehingga kemungkinan penggunaannya akan semakin luas karena mengandung suatu kemanfaatan bagi pembuktian³¹.

Dalam masyarakat modern peranan akta semakin dibutuhkan bahkan tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan masyarakat modern itu sendiri.

Menurut Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, kata *akta* merupakan bentuk jamak dari kata *actum*, suatu kata yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan³².

Ahli hukum Prof. Mr. A. Pittlo, menyebutkan :

Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat³³.

Pengertian akta dari Pittlo adalah sama dengan yang dikemukakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH, yang mengemukakan :

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian³⁴.

³¹ Suharjono, *Op.cit.*, hal. 128.

³² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Pradnya Paramitha, 1990), hal. 9.

³³ Prof. Mr. A. Pittlo, *Pembuktian Dan Daluarsa Menurut Hukum KUHP Belanda*, diterjemahkan oleh M. Isa, (Jakarta : Inermasa, 1978), hal. 43.

³⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hal. 120.

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara, dapat dikemukakan bahwa dua macam akta yang dikenal, yaitu :

1. Akta Otentik

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.

Pejabat pembuat akta yang dimaksud selain Notaris adalah panitera, jurusita, pegawai pencatat sipil, hakim dan lain-lain.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, maka harus memenuhi persyaratan-persyaratan sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu :³⁵

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; dan
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

2. Akta di bawah tangan

³⁵ Tobing, *op.cit.*, hal. 48.

Akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Akta di bawah tangan diatur dalam S. 1867 nomor 29 untuk Jawa dan Madura, sedang untuk luar Jawa dan Madura diatur dalam Pasal 286 sampai dengan 305 Rbg (*Rechtsreglement Buitengewesten*), diatur juga pada Pasal 1874 - 1880 KUHPerdara. Termasuk dalam surat di bawah tangan menurut S. 1867 Nomor 29 ialah surat-surat daftar (*register*), catatan rumah tangga, dan surat-surat lainnya yang dibuat tanpa bantuan pejabat³⁶.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta di bawah tangan adalah :

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian.
- b. Grosse dan akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.

³⁶ *Ibid.*, hal. 127.

- c. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik³⁷.

Menurut Komar Andasmita, perbedaan dalam kekuatan bukti akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah sebagai berikut :

1. Akta otentik dengan sendirinya (tak perlu dibuktikan) mempunyai kekuatan bukti, baik secara formil maupun secara materiil, jadi/dengan lain perkataan pembuktian itu dianggap melekat pada akta itu (sempurna) (bagi Hakim merupakan *Verplicht bewijs*), sedangkan
2. Akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan bukti materiil, jika (setelah) dibuktikan kekuatan formil dan kekuatan formil ini baru terjadi sesudah pihak-pihak yang bersangkutan mengakui isi dan cara dibuatnya akta itu (bagi Hakim merupakan suatu *Vrij bewijs*)³⁸.

II. Hukum Perjanjian

Hukum kontrak merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *contract of law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *overeenscomstrecht*. Lawrence M. Friedman (dalam Salim HS, 2003) mengartikan hukum kontrak adalah:

³⁷ *Ibid.*, hal. 54.

³⁸ Komar Andasmita, *Notaris 1 : Peraturan Jabatan, Kode Etik Dan Asosiasi Notaris/Notariat*, (Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990), hal .98.

Perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu.³⁹

Michael D Bayles (dalam Salim HS, 2003) mengartikan *contract of law* atau hukum kontrak adalah :

Might then be taken to be the law pertaining to enforcement of promise or agreement.

Artinya, hukum kontrak adalah sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan.⁴⁰

Menurut Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal (dalam Salim HS, 2003):

Law of contract is our society's legal mechanism for protecting the expectations that arise from the making of agreements for the future exchange of various types of performance, such as the conveyance of property (tangible and untangible), the performance of services, and the payment of money.

Artinya hukum kontrak adalah mekanisme hukum dalam masyarakat untuk melindungi harapan-harapan yang timbul dalam pembuatan persetujuan demi perubahan masa datang yang bervariasi kinerja, seperti pengangkutan kekayaan (yang nyata maupun yang tidak nyata), kinerja pelayanan, dan pembayaran dengan uang.⁴¹

Menurut Salim HS :

³⁹ Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hal. 3.

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*, hal. 3-4.

Hukum kontrak adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴²

1. Pengertian dan Pengaturan Perjanjian

Buku III Bab II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berjudul “Perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian”. Digunakan kata “atau” diantara “kontrak” dan “perjanjian” menunjukkan kepada kita, bahwa kata “perjanjian” dan “kontrak” menurut Buku III KUHPerdata adalah sama dan cara penyebutannya secara berturut-turut seperti tersebut di atas memang disengaja dengan tujuan untuk menunjukkan, bahwa pembuat undang-undang menganggap kedua istilah tersebut mempunyai arti yang sama⁴³.

Definisi perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata adalah:

Suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih⁴⁴.

Mengenai perumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut, Mariam Darus Badruzaman berpendapat:

Para sarjana hukum umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut diatas tidak lengkap dan pula terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak

⁴² *Ibid.*, hal. 4.

⁴³ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku 1*, (Bandung : Citra Adiya Bakti, 2001), hal. 23.

⁴⁴ KUHPerdata, *Op.cit.*, Pasal 1313.

saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, namun istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan tersendiri sehingga Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.⁴⁵

Menurut J. Satrio perumusan perjanjian dalam Pasal tersebut mengundang kritik para sarjana karena menganggap perumusan tersebut mengandung banyak kelemahan-kelemahan.

Dalam bukunya, J. Satrio mengungkapkan:

Pertama-tama yang menarik perhatian kita adalah kata “perbuatan”. Kalau kita lihat dalam skema peristiwa hukum, maka “peristiwa hukum yang timbul karena perbuatan/tindakan meliputi baik “tindakan hukum” maupun “tindakan manusia yang lain” (yang bukan tindakan hukum), seperti misalnya : *onrechmatige daad* dan *zaakwaarneming*. Suatu *onrechmatige daad* memang bisa timbul karena perbuatan orang, dan sebagai akibatnya timbul suatu perikatan, di mana orang yang satu terikat untuk memberikan suatu prestasi tertentu (ganti rugi) kepada orang lain yang dirugikan. Tetapi kiranya semua sepakat, bahwa suatu tindakan yang melawan hukum (*onrechmatige*), tidak didasarkan atas dan bukan merupakan suatu perjanjian, karena akibat hukumnya, yaitu terikatnya yang satu untuk membayar ganti rugi kepada yang lain, sama sekali tidak dijanjikan oleh yang satu kepada yang lain, malahan tidak dikehendaki, sedangkan di dalam suatu perjanjian para pihak sudah tahu -- sudah membayangkan (paling tidak dianggap sudah tahu) -- akibat hukum yang akan muncul dari perjanjian mereka -- sebenarnya malahan -- sengaja melakukan tindakan tersebut dengan tujuan agar akibat hukumnya, yang memang dikehendaki, muncul. Suatu tindakan yang menimbulkan akibat hukum yang memang dikehendaki atau di anggap oleh undang-undang dikehendaki disebut:

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan dengan Penjelasannya*, (Bandung : Alumni, 1983), hal. 89.

tindakan hukum. Karenanya kata “perbuatan” dalam Pasal 1313 B.W. lebih tepat kalau diganti dengan kata “perbuatan/tindakan hukum”. Keuntungan digunakan istilah “tindakan hukum” tidak hanya untuk menunjukkan, bahwa akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki, tetapi di dalamnya juga sudah tersimpul adanya “sepakat”, yang merupakan ciri daripada perjanjian (Pasal 1320), yang tidak mungkin ada pada *onrechmatige daad* dan *zaakwaarneming*.⁴⁶

Selanjutnya, J. Satrio juga mengemukakan:

Suatu pernyataan sepihak saja tak pernah akan menimbulkan perjanjian, paling-paling baru ada penawaran untuk menutup perjanjian dan sekalipun penawaran tersebut merupakan penawaran yang mengikat, tetapi dengan penawaran saja tetap tidak ada perjanjian yang lahir.⁴⁷

Perjanjian bersifat mengikat, Pasal 1338 (1) KUHPerduta menyebutkan, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti kedua pihak wajib menghormati dan melaksanakan perjanjian yang dibuatnya. Perjanjian yang dibuat mengikat pihak-pihak sebagai undang-undang. Selanjutnya, dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerduta disebutkan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta menegaskan bahwa, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

⁴⁶ J. Satrio, *Op. cit.*, hal. 24-25.

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 25.

2. Asas-asas Perjanjian

Ada beberapa asas dalam perjanjian, yaitu:

a. Asas kebebasan berkontrak

Kalau kita hubungkan Pasal 1338 dengan Pasal 1320 dan Pasal 1329 KUHPerdara tersimpul suatu asas perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak. Asas ini mengatakan, bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum diatur dalam undang-undang. Walaupun demikian, kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu:

1. Tidak dilarang oleh undang-undang;
2. Tidak bertentangan dengan kesusilaan;
3. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Kebebasan berkontrak dalam sistem hukum mengandung beberapa pengertian, yaitu :

1. Perseorangan bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian.
2. Seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun.
3. Bebas untuk memilih causa dari perjanjian yang dibuatnya.
4. Bebas untuk menentukan objek perjanjian.
5. Bebas untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.

6. Bebas untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat pelengkap.

b. Asas Konsensualisme

Konsensualisme artinya perjanjian itu terjadi (ada) sejak tercapainya sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian.

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerduta. Dalam Pasal 1320 KUHPerduta penyebutannya tegas sedangkan dalam Pasal 1338 KUHPerduta ditemukan dalam istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberikan kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.⁴⁸

c. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya,

⁴⁸ Badruzaman, *Op. cit.*, hal. 87.

dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak.⁴⁹

Dengan kepercayaan ini, kedua pihak menyatakan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai undang-undang.⁵⁰

d. Asas Kekuatan Mengikat

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya menurut J. Satrio :

Dalam suatu perjanjian yang paling penting adalah isinya --keterikatan para pihak pada perjanjian adalah keterikatan pada isi perjanjian -- padahal isinya ditentukan -- atau dalam hal tertentu dianggap ditentukan -- oleh para pihak sendiri. Karena isinya mereka tentukan sendiri maka orang sebenarnya terikat kepada janjinya sendiri, janji yang diberikan kepada pihak lain dalam perjanjian. Jadi orang terikat bukan karena ia menghendaki, tetapi karena ia memberikan janjinya.⁵¹

e. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ J. Satrio, *Op. cit.*, hal. 145-146.

lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.⁵²

f. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.⁵³

g. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari

⁵² Badruzaman, *Op. cit.*, hal. 88.

⁵³ *Ibid.*

kekuatan mengikat perjanjian itu sebagai undang-undang bagi para pihak.⁵⁴

h. Asas Moral

Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada kesusilaan (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.⁵⁵

i. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata. Asas kepatutan di sini dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas kepatutan ini harus dipertahankan karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.⁵⁶

j. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. Pasal 1347 KUHPerdata. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur akan tetapi juga dalam hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang rajin diikuti.

Kebiasaan harus memenuhi dua syarat :

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ *Ibid.*, hal. 89.

⁵⁶ *Ibid.*

satu dari keempat syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, tetapi tetap diterima sebagai “ada” sekalipun mengandung cacat dan karenanya sebagai “tidak sah” -- sehingga ada kemungkinan dibatalkan. Tidak sah di sini dimaksudkan : dapat dibatalkan.⁵⁹

Akan diuraikan lebih lanjut mengenai unsur-unsur syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdata:

Ad. 1 Sepakat mengikatkan diri

Yang dimaksud sepakat di sini adalah sepakat pada saat lahirnya perjanjian, bukan pada saat pelaksanaannya.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik: Si penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual.⁶⁰

⁵⁹ J. Satrio, *Op cit.*, hal. 162-163.

⁶⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT. Intermasa, 1990), hal. 17.

Menurut J. Satrio, orang dikatakan telah memberi persetujuan/sepakatnya (*toesstemming*), kalau memang memang menghendaki apa yang disepakati. Kalau demikian sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, di mana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain.⁶¹

Ad 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pasal 1329 KUHPerdara mengatakan bahwa, setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Kalau kita baca “*kewenangan/bevoegheid*”-- dalam Pasal 1329 KUHPerdara -- sebagai “kecakapan”, maka dapat disimpulkan, bahwa undang-undang berangkat dari anggapan, bahwa setiap orang pada dasarnya adalah cakap untuk bertindak, cakap melakukan tindakan hukum. Ketidackapakan merupakan suatu perkecualian atas asas tersebut di atas dan orang hanya tidak cakap, kalau undang-undang menyatakan demikian.⁶²

⁶¹ J. Satrio, *Op. cit.*, hal. 164-165.

Yang dimaksud tidak cakap menurut Pasal 1330

KUHPerdata adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang, membuat persetujuan-persetujuan tertentu.⁶³

Pasal 1330 KUHPerdata menyatakan, bahwa mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah menikah adalah belum dewasa. Secara *a contrario* dewasa berarti mereka yang telah berumur 21 tahun dan telah menikah.

Dengan Ordonansi 31 Januari 1931 L.N. 1921-1954, maka kriteria tersebut diperlakukan juga pada golongan bumiputra. Hal ini diterangkan sekedar untuk mengetahui sejarah penerapan dari kriteria belum dewasa itu, karena kriteria tersebut tidak secara tegas diatur dalam Hukum Adat. Dengan tidak adanya

⁶² J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku II)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 5.

⁶³ KUHPerdata, Op.cit., Pasal 1330.

penggolongan penduduk sekarang ini, hal ini, sebenarnya tidak merupakan masalah lagi.

Dengan keluarnya Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, J. Satrio berpendapat:

Pada waktu mereka telah berumur 18 tahun, maka kekuasaan orang tua dan perwalian berakhir, hal ini berarti, bahwa orang tua dan wali tidak dapat mewakili mereka lagi dalam tindakan-tindakan hukum. Padahal kalau kita tetap berpegang pada patokan 21 tahun untuk mengukur kedewasaan, maka bertindak sendiri mereka belum boleh.⁶⁴

Menurut Pasal 433 KUHPerdara, orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau gelap mata dan boros. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menyadari tanggung jawabnya dan karena itu tidak cakap bertindak untuk mengadakan perjanjian, maka yang mewakilinya masing-masing adalah orang tua dan pengampunya.⁶⁵

Sejak keluarnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3/1963 yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, kedudukan wanita yang telah bersuami

⁶⁴ J. Satrio, Buku II, *Op cit.*, hal. 9.

⁶⁵ Mariam Darus Badruzaman, et al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 78.

diangkat ke derajat yang sama dengan pria, untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap di depan pengadilan, ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya.

Ad 3. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga Pasal 1320 KUHPerdara adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “hal tertentu”, kita perlu melihat kepada Pasal 1333 dan 1334 KUHPerdara, yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Pasal 1320 sub 2 KUHPerdara. Dalam Pasal 1333 KUHPerdara dikatakan, bahwa suatu persetujuan harus mempunyai sebagai suatu pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Yang dimaksud disini adalah bahwa objek perjanjian tidak harus sejak semula secara individual tertentu, tetapi cukup kalau pada saat perjanjian ditutup jenisnya tertentu. Hal itu tidak berarti bahwa perjanjian sudah memenuhi syarat, kalau jenis perjanjiannya saja yang sudah ditentukan. Ketentuan tersebut harus ditafsirkan bahwa objek perjanjian harus “tertentu”, sekalipun masing-masing objek tidak harus “secara individual” tertentu. Mengenai syarat “objeknya tertentu” dalam

Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdata dikatakan, bahwa jumlahnya semula boleh “belum tertentu”, asal kemudian dapat ditentukan. Tetapi kalau -- pada saat perjanjian ditutup -- objeknya sama sekali tidak tertentu atau tidak ada, tidak boleh.⁶⁶

Objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian. Prestasi merupakan suatu perilaku (*handeling*) tertentu, bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Menurut J. Satrio, kalau Pasal 1332 dan 1333 KUHPerdata berbicara tentang “*zaak* yang menjadi objek daripada perjanjian” maka “*zaak*” di sana adalah objek perjanjian seperti tersebut di atas. *Zaak* dalam Pasal 1333 ayat 1 KUHPerdata dalam arti “perilaku tertentu” hanya mungkin untuk perjanjian yang prestasinya adalah untuk memberikan sesuatu; bagi perjanjian untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu tidak mungkin.⁶⁷

Ad. 4 Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dengan sebab atau causa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdata adalah “isi

⁶⁶ J. Satrio, *Buku II, Op. cit.*, hal. 31-32.

⁶⁷ *Ibid.*, hal. 32.

perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak.

Menurut Pasal 1335 KUHPerdara :

Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.⁶⁸

Berdasarkan bunyi pasal tersebut, bahwa akibat hukum dari perjanjian yang diadakan dengan causa yang palsu atau terlarang adalah batal demi hukum, sebab tidak ada sasaran untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim, karena sejak semula perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

III. Pengertian Akta Notaris

Dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat para pihak serta berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, jadi apabila antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta otentik itu merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian yang lain, tetapi bukti yang sempurna bukanlah terhadapnya tidak dapat diadakan perlawanan atau merupakan penghalang untuk melakukan

⁶⁸ KUHPerdara, *Op.cit.*, Pasal 1335.

perlawanan. Pihak lawan bisa saja mengadakan perlawanan dengan mengemukakan bukti-bukti lain, bahwa akta tersebut dibuat secara tidak sah menurut hukum.

Akta berasal dari bahasa latin yang berarti surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian⁶⁹.

Dalam Pasal 1868 KUHPdata dijelaskan secara tegas bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya.

IV. Macam-macam Akta

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris itu ada dua macam, yaitu:

1. Akta pejabat (*Relaas akta*) dan
2. Akta para pihak (*Partij akta*).

a.d.1 Akta pejabat (*Relaas Akta*)

Relaas akta adalah akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan apa yang dilihat dan didengar dari kejadian yang disaksikan dihadapannya, misalnya: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan

⁶⁹ Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hal.121.

Terbatas, akta pencatatan budel, dan berita acara penarikan undian.

Relaas akta, substansinya mengenai apa yang dilihat dan didengar, sesuai dengan kejadian yang disaksikan dihadapan Notaris sendiri, disini Notaris bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi akta yang dibuatnya tersebut.

a.d.2 Akta para pihak (*Partij* Akta)

Partij akta adalah akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan keterangan-keterangan dari para pihak yang kemudian di konstantir oleh Notaris, misalnya: akta sewa menyewa, akta hibah, akta jual beli (tidak termasuk penjualan di muka umum atau lelang), wasiat, kuasa, perjanjian kawin, dan perjanjian bersama.

Partij akta sepenuhnya merupakan inisiatif dari para pihak atau penghadap, Notaris hanya mengkonstantir dengan menyusun redaksinya sesuai dengan ketentuan undang-undang, sehubungan dengan pembuatan akta tersebut Notaris dapat memberikan penyuluhan hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan, sehingga isi akta itu adalah keterangan dari pihak-pihak yang menghadap, misalnya bila ada dua orang yang menghadap mencrangkan bahwa mereka telah mengadakan

perjanjian dan minta kepada Notaris untuk dibuatkan akta atas perjanjian tersebut, Notaris hanya mendengarkan keinginan yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang menghadap dan meletakkan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tadi dengan berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan kedalam suatu akta otentik. Notaris tidak ikut campur tangan terhadap substansi akta, sehingga manakala terjadi sengketa antara para pihak yang menghadap, Notaris hanya berperan sebagai saksi.

Dalam *Partij* akta, terdapat syarat formil dan materiil yang antara kedua syarat ini bersifat kumulatif, bukan alternatif. Selanjutnya antara syarat formil maupun syarat materiil itu sendiri pun, bersifat kumulasi pula, sehingga dalam kumulasi terdapat kumulasi⁷⁰.

1) Syarat Formil

Terdapat syarat formil yang harus terpenuhi untuk mendukung keabsahan akta notaris. Apabila satu saja syarat itu tidak terpenuhi, mengakibatkan akta notaris yang bersangkutan mengandung cacat formil. Akibatnya akta tersebut tidak sah, dan tidak

⁷⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, cet. IV, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hal. 574 - 579..

mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan. Syarat-syarat formil itu terdiri dari hal sebagai berikut :

- a) Dibuat di hadapan Notaris;
- b) Dihadiri para pihak;
- c) Para pihak dikenal atau diperkenalkan kepada Notaris;
- d) Dihadiri oleh dua orang saksi;
- e) Menyebut identitas Notaris, Penghadap, dan Saksi-saksi;
- f) Menyebut tempat, hari, bulan, dan tahun pembuatan akta;
- g) Notaris membacakan akta di hadapan para penghadap dan saksi-saksi;
- h) Ditandatangani semua pihak;
- i) Penegasan pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan pada bagian penutup akta.

2) Syarat Materiil

Syarat-syarat materiil itu terdiri dari hal sebagai berikut :

- a) Berisi keterangan kesepakatan para pihak;
- b) Isi keterangan perbuatan hukum; dan

- c) Pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti.

Pertimbangan perlunya dituangkan dalam bentuk akta otentik adalah untuk menjamin kepastian hukum guna melindungi pihak-pihak secara langsung yaitu para pihak yang berkepentingan langsung dengan akta maupun masyarakat. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, suatu akta dikatakan akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu:

1. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum.
3. Pejabat Umum itu harus berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

V. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Pasal 1866 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

Alat-alat bukti terdiri atas :

- 1) bukti tulisan;
- 2) bukti dengan saksi-saksi;
- 3) persangkaan-persangkaan;
- 4) pengakuan;
- 5) sumpah.

segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam bab-bab berikut.⁷¹

Pada Pasal 1866 KUHPerdara di atas, urutan pertama alat bukti disebut bukti tulisan/akta (*schriftelijke, written evidence*). Dalam hukum acara perdata, bukti tulisan merupakan alat bukti yang penting

⁷¹ KUHPerdara, *Op.cit.*, Pasal 1866.

dan paling utama dibanding dengan yang lain. Apalagi pada masa sekarang, semua tindakan hukum dicatat atau dituliskan dalam berbagai bentuk surat, yang sengaja dibuat untuk itu.

Ditinjau dari segi hukum pembuktian tulisan atau akta mempunyai beberapa fungsi, yaitu :⁷²

a. Berfungsi sebagai Formalitas Kausa

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

1) Pasal 390 HIR

Segala bentuk panggilan dan pemberitahuan yang dilakukan juru sita, baru sah menurut hukum, apabila tindakan itu dilakukan dalam bentuk surat atau relaas

⁷² M. Yahya Harahap, *Op.cit.*, hal. 563 - 565.

yang lazim disebut surat panggilan atau surat pemberitahuan.

Panggilan sidang atau pemberitahuan putusan yang dilakukan dengan lisan adalah tidak sah. Satu-satunya cara yang dibenarkan harus dengan surat, sehingga dalam hal itu surat atau akta merupakan formalitas kausa atas keabsahan panggilan dimaksud.

2) Pasal 1238 KUHPerdara

Mengatur tentang pernyataan lalai atau *ingebrekestelling* (*interpalatio, in-mora stelling*), apabila debitur lalai memenuhi kewajiban yang diperjanjikan, maka agar dia berada dalam keadaan wanprestasi, debitur harus diperingati atau diberi somasi.

Agar somasi tersebut sah menurut hukum, menurut Pasal 1238 KUHPerdara, harus disampaikan dalam bentuk akta. Dengan demikian akta atau surat dalam melakukan tindakan somasi, merupakan formalitas kausa.

3) Pasal 1171 KUHPerdara

Tindakan pemberian surat kuasa memasang hipotek hanya sah apabila diberikan dalam bentuk akta otentik. Dengan demikian, akta otentik dalam pemberian Surat

Kuasa Membebaskan Hipotek (SKMH), merupakan formalitas kausa.

- 4) Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UU Hak Tanggungan”) menjadikan akta Notaris sebagai formalitas kausa, atas keabsahan pemberian kuasa memasang Hak Tanggungan. Tidak sah dengan bentuk akta di bawah tangan (*onderhands akte*), apalagi secara lisan.

b. Berfungsi sebagai alat bukti

Memang tujuan utama membuat akta diperuntukkan dan dipergunakan sebagai alat bukti tentang hal-hal yang disebut di dalamnya. Dalam masyarakat sekarang, segala aspek kehidupan direkam dalam bentuk akta. Tidak hanya yang menyangkut kegiatan bisnis, bahkan aspek kehidupan keluarga pun dicatat dalam tulisan atau akta. Masyarakat diperkenalkan dengan akta Hipotek berdasar Pasal 1171 KUHPerdara, akta Jaminan Fidusia berdasar Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, akta kenal (*akta van bekenheid*) berdasarkan Pasal 72 KUHPerdara, akta catatan sipil, akta Hibah berdasarkan Pasal 1775 KUHPerdara, akta pendirian Perseroan berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan sebagainya.

Akta apapun namanya, bertujuan untuk membuktikan hal-hal yang disebut di dalamnya. Misalnya akta perkawinan yang disebut dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, merupakan surat bukti tentang kebenaran terjadinya ikatan perkawinan antara suami dan istri yang disebut dalam akta itu. Fungsinya sebagai alat bukti pada kasus tertentu, sekaligus merupakan formalitas kausa. Misalnya untuk membuktikan keabsahan panggilan atau somasi hanya dengan akta atau *relaas*, sehingga sekaligus padanya berjumpa fungsi alat bukti dan formalitas kausa, yakni alat bukti tentang kebenaran panggilan dan formalitas kausa, bahwa benar panggilan dilakukan dengan akta atau *relaas*, sehingga panggilan sah menurut hukum.

c. Fungsi Probationis Causa

Maksudnya, surat atau akta yang bersangkutan merupakan satu-satunya alat bukti yang dapat dan sah membuktikan suatu hal atau peristiwa. Jadi keperluan atau fungsi akta itu merupakan dasar untuk membuktikan suatu hal atau peristiwa tertentu. Tanpa akta itu, peristiwa atau hubungan hukum yang terjadi tidak dapat dibuktikan. Kedudukan dan fungsi akta itu bersifat spesifik. Misalnya perkawinan hanya

dapat dibuktikan dengan akta perkawinan. Eksistensi Perseroan Terbatas menurut Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, hanya dapat dibuktikan dengan akta pendirian yang berbentuk akta notaris. Jaminan Fidusia hanya dapat dibuktikan dengan akta jaminan fidusia berdasar Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat terdapat pada Akta Otentik, yang merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu kekuatan itu cacat mengakibatkan akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Oleh karena itu, untuk melekatkan nilai kekuatan yang sempurna dan mengikat pada akta otentik, harus terpenuhi secara terpadu kekuatan pembuktian, yaitu :

1) Kekuatan Bukti Luar

Suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya, harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik. Sebaliknya jika dapat

dibuktikan kepalsuannya, hilang atau gugur kekuatan bukti luar dimaksud, sehingga tidak boleh diterima dan dinilai sebagai akta otentik.

Sesuai dengan prinsip kekuatan bukti luar, hakim dan para pihak berperkara wajib menganggap akta itu sebagai akta otentik, sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan, bukan akta otentik karena pihak lawan dapat membuktikan adanya :

1. Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau
2. Tanda tangan pejabat di dalamnya adalah palsu, atau
3. Isi yang terdapat di dalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

2) Kekuatan Pembuktian Formil

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik dijelaskan Pasal 1871 KUHPerdara, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penandatanganan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.

Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan Notaris:

1. Mengenai tanggal yang tertera di dalamnya;
2. Tanggal tersebut harus dianggap benar;
3. Berdasar kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan lagi oleh para pihak dan hakim.

3) Kekuatan Pembuktian Materiil

Bahwa secara hukum isi dari akta itu telah membuktikan keberadaannya sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang membuatnya atau menyuruh membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, 1871, dan 1875 KUHPerdata.

Oleh karena itu, maka akta otentik itu berlaku sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat pihak-pihak yang membuat akta itu. Dengan demikian siapapun yang membantah kebenaran akta otentik sebagai alat bukti, maka ia harus membuktikan kebalikannya.

2) Dihadiri oleh Para Pihak.

Dalam Pasal 39 ayat (2) UUJN menyebutkan :

Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.⁷⁴

Dari mana Notaris mengetahui adanya kesepakatan antara para pihak, jika yang hadir di hadapan Notaris hanya satu pihak. Oleh karena itu, supaya akta otentik tersebut sah dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak.

Apabila pembuatan akta tersebut hanya dihadiri oleh satu pihak, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

3) Dihadiri oleh dua orang saksi.

Pembuatan akta dihadiri oleh dua orang saksi, yang bertindak menyaksikan kebenaran berlangsungnya pembuatan akta di hadapan Notaris yang bersangkutan.

Pasal 40 ayat (1) UUJN menyebutkan :

Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.⁷⁵

⁷⁴ *Ibid.*, Pasal 39 ayat (2).

⁷⁵ *Ibid.*, Pasal 40 ayat (1).

Apabila pembuatan akta tersebut tidak di hadiri oleh dua orang saksi, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

4) Penyebutan identitas Notaris, Penghadap, dan Para Saksi.

Pasal 38 ayat (2) huruf d UUJN menyebutkan:

Awal akta atau kepala akta memuat nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris⁷⁶.

Pasal 38 ayat (3) huruf a dan huruf b menyebutkan :

Badan akta memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap.⁷⁷

Pasal 38 ayat (4) huruf c UUJN menyebutkan:

Akhir akta atau penutup akta memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta.⁷⁸

Menurut ketentuan di atas, maka akta bentuk akta Notaris harus mengikuti bentuk yang telah ditentukan oleh UUJN.

Apabila penyebutan identitas Notaris, penghadap, dan saksi tidak sesuai dengan ketentuan yang telah diatur, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

⁷⁶ *Ibid.*, Pasal 38 ayat (2).

⁷⁷ *Ibid.*, Pasal 38 ayat (3).

⁷⁸ *Ibid.*, Pasal 38 ayat (4).

- 5) Penyebutan jam, hari, bulan, tahun dan tempat penandatanganan akta.

Pasal 38 ayat (2) huruf c UUJN menyebutkan:

Awal akta atau kepala akta memuat jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun.⁷⁹

Pasal 38 ayat (4) huruf b UUJN menyebutkan: bahwa Akhir akta atau penutup akta memuat tempat penandatanganan akta. Apabila dalam pembuatan akta lalai menyebut atau mencantumkan salah satu data tersebut, maka mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, apabila para pihak menandatangani.

- 6) Pembacaan serta penandatanganan akta.

Pasal 16 ayat (1) huruf l UUJN menyebutkan:

Notaris wajib 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.⁸⁰

Pasal 16 ayat (7) UUJN menyebutkan:

Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman

⁷⁹ *Ibid.*, Pasal 38 ayat (2).

⁸⁰ *Ibid.*, Pasal 16 ayat (1) huruf l.

Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.⁸¹

Berdasarkan Pasal 16 ayat (8) UUJN apabila syarat tersebut tidak terpenuhi akan mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai di bawah tangan.

- 7) Penegasan Pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan pada akhir akta.

Pada bagian akhir akta, harus tercantum kalimat yang berisi penegasan mengenai peristiwa :

1. Pembacaan akta kepada para penghadap dan saksi;
2. Penerjemahan (jika ada); dan
3. Penandatanganan.

Apabila Notaris lalai mencantumkan penegasan tersebut, maka berdasarkan Pasal 84 UUJN akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

B. Syarat Materiil

- 1) Berisi Keterangan kesepakatan para pihak.

Isi yang tercantum dan dirumuskan dalam akta, adalah keterangan tentang hal-hal yang disepakati oleh para pihak, dengan ketentuan:

⁸¹ *Ibid.*, Pasal 16 ayat (7).

4. Harus persis sama, sesuai dengan yang diterangkan para pihak, tanpa mengurangi hak mengkonstatir yang dimiliki notaris;
5. Jadi pada prinsipnya, Notaris tidak boleh mengurangi, menambah atau melebihi dari apa yang disepakati para pihak.

Notaris dibenarkan merumuskan keterangan yang disampaikan para pihak menjadi ketentuan yang lebih pasti. Akan tetapi apabila keterangan yang disampaikan bertentangan dengan undang-undang maupun ketertiban umum, tidak layak diterima atau dikonstatir ke arah perumusan yang melegalkan kesepakatan tersebut.

2) Isi Keterangan Perbuatan Hukum.

Syarat materiil yang kedua, keterangan yang disampaikan para pihak kepada Notaris, harus:

6. Mengenai perbuatan hukum atau tindakan hukum (*rechtshandelling*) yang bersegi dua; atau
7. Mengenai hubungan hukum (*rechtsbetrekking*), seperti hubungan hukum di bidang harta kekayaan (*vormogenrechtelijke rechtsbetrekking*).

Akta yang berisi keterangan di luar perbuatan hukum atau hubungan hukum, tidak memenuhi syarat materiil, sehingga akta tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Akta

yang tidak memuat keterangan tentang perbuatan atau hubungan hukum, bukan akta dalam pengertian pembuktian, karena menurut hukum fungsi akta adalah untuk membuktikan perbuatan atau hubungan hukum yang terjadi di antara para pihak yang membuatnya.

3) Pembuatan Akta Sengaja Dimaksudkan sebagai Bukti.

Sebenarnya pada dasarnya para pihak datang menghadap Notaris, agar dibuat akta sesuai dengan keterangan yang mereka kehendaki, dengan sendirinya melekat kesengajaan bahwa akta tersebut akan dipergunakan sebagai bukti mengenai perbuatan atau hubungan hukum yang mereka terangkan atau sepakati. Kesengajaan itu sebagai langkah preventif terhadap kemungkinan terjadinya persengketaan dikemudian hari di antara mereka.

D. Kode Etik Notaris

Kode etik profesi merupakan produk etika terapan karena dihasilkan berdasarkan penerapan pemikiran etis atas suatu profesi. Kode etik profesi dapat berubah dan diubah seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, sehingga anggota kelompok profesi tidak akan ketinggalan jaman. Kode etik profesi merupakan hasil pengaturan diri profesi yang bersangkutan, dan ini perwujudan nilai moral⁸² yang hakiki, yang tidak

⁸² Moral sama dengan kata Etika, yaitu nilai-nilai dan norma-norma yang menjadi pegangan seseorang atau suatu kelompok dalam mengatur tingkah lakunya.

dipaksakan dari luar. Kode etik profesi hanya berlaku efektif apabila dijiwai oleh cita-cita dan nilai-nilai yang hidup dalam lingkungan profesi itu sendiri. Kode etik profesi merupakan rumusan norma moral manusia yang mengemban profesi itu. Kode etik profesi menjadi tolok ukur perbuatan anggota kelompok profesi. Kode etik profesi merupakan upaya pencegahan berbuat yang tidak etis bagi anggotanya.

Kode Etik dalam arti materil adalah norma atau peraturan yang praktis baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai etika berkaitan dengan sikap serta pengambilan putusan hal-hal fundamental dari nilai dan standar perilaku orang yang dinilai baik atau buruk dalam menjalankan profesinya yang secara mandiri dirumuskan, ditetapkan dan ditegakkan oleh organisasi profesi.

Sebagai profesi hukum, Notaris harus profesional dalam melayani masyarakat yang membutuhkan jasanya, Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan, baik oleh Negara melalui peraturan perundang-undangan maupun oleh masyarakat yang membutuhkan jasanya, harus berpegang teguh tidak hanya pada undang-undang, tetapi juga pada Kode Etik profesinya, karena tanpa adanya Kode Etik, harkat dan martabat dari profesinya akan hilang. Hubungan antara Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris terletak pada ketentuan Kode Etik Notaris yang diangkat dari ketentuan UUJN dan pengenaan sanksi terhadap pelanggar keduanya.

Kode Etik Notaris merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan Keputusan Kongres

Perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan sebagai Notaris.

Adanya hubungan antara Kode Etik Notaris dengan UUJN semakin memberi arti terhadap profesi Notaris itu sendiri, karena kedua ketentuan itu menghendaki supaya Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum, selain harus taat kepada UUJN, harus juga taat kepada Kode Etik profesi serta harus bertanggung jawab baik terhadap masyarakat yang dilayaninya, Ikatan profesi Notaris itu sendiri maupun terhadap Negara. Di samping itu dengan adanya hubungan ini, maka terhadap Notaris yang telah mengabaikan keluhuran dari martabat jabatannya selain dapat dikenakan sanksi moril, ditegur dan dipecat dari keanggotaan profesinya, juga dapat dipecat dari jabatannya sebagai Notaris.

Menurut Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya disebut “Kode Etik Notaris”) dalam Pasal 1 angka 2, disebutkan :

Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut “Perkumpulan” berdasarkan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk didalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus⁸³.

⁸³ Hadi Setia Tunggal, ed., *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris*, (Jakarta : Harvarindo, 2007), hal. 357 - 258.

Dalam Pasal 1 angka 10 Kode Etik Notaris, disebutkan :

Kewajiban adalah sikap, perilaku, perbuatan atau tindakan yang harus dilakukan anggota Perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris, dalam rangka menjaga dan memelihara citra serta wibawa lembaga notariat dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris⁸⁴.

Dalam Pasal 1 angka 11 Kode Etik Notaris, disebutkan :

Larangan adalah sikap, perilaku dan perbuatan atau tindakan apapun yang tidak boleh dilakukan oleh anggota Perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris, yang dapat menurunkan citra serta wibawa lembaga notariat ataupun keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris⁸⁵.

Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya memerlukan pengawasan agar tugas Notaris selalu sesuai dengan kaidah-kaidah hukum yang mendasarinya dan agar terhindar dari penyalahgunaan kepercayaan yang diberikan. Dengan demikian tujuan pengawasan adalah agar segala hak dan kewenangan serta kewajiban yang diberikan kepada Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagaimana yang diberikan oleh peraturan jabatannya senantiasa berada di atas jalur hukum, etika dan moral, demi tetap terjaganya perlindungan hukum bagi masyarakat dan kepastian hukum.

Oleh karenanya, pengawasan, baik preventif maupun represif, diperlukan bagi pelaksanaan tugas Notaris sebagai pejabat umum, pengawasan mana dapat berasal dari dan dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris, atau juga melalui organisasi profesi Notaris sendiri, dengan Undang-undang Jabatan Notaris sebagai acuannya dan peraturan-peraturan perundang-undangan lain yang mendasarinya serta Kode Etik Notaris.

⁸⁴ *Ibid.*, hal. 360.

⁸⁵ *Ibid.*

E. Pengawasan Terhadap Notaris

Demi tetap dapat terlaksananya tugas dari jabatan Notaris, Notaris diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris, tentunya pelaksanaan pengawasan ini tidak hanya terhadap para Notaris saja, tetapi juga terhadap akta-akta yang dibuatnya.

Pasal 67 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa :

Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri⁸⁶.

Pasal 67 ayat (2) UUJN menyebutkan bahwa :

Dalam melaksanakan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Menteri membentuk Majelis Pengawas⁸⁷.

Pasal 67 ayat (5) UUJN menyebutkan bahwa :

Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris⁸⁸.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja Dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, menyebutkan bahwa :

Majelis Pengawas Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pengawasan dan pembinaan terhadap Notaris⁸⁹.

⁸⁶ Undang-undang Jabatan Notaris, *Op.cit.*, Pasal 67 ayat (1).

⁸⁷ *Ibid.*, Pasal 67 ayat (2).

⁸⁸ *Ibid.*, Pasal 67 ayat (5).

⁸⁹ Indonesia, *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja Dan Tata Cara*

Diadakannya pengawasan terhadap para Notaris adalah sangat berasalan, mengingat bahwa Notaris menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting, meliputi bidang yang luas dari apa yang sebenarnya diuraikan di dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, karena Pasal 1 Juncto Pasal 15 UUJN tidak memberikan uraian yang lengkap mengenai tugas dan pekerjaan Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum harus senantiasa menyadari bahwa ia diangkat oleh penguasa bukan hanya untuk kepentingannya sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat. Oleh sebab itu, undang-undang memberikan kepada Notaris suatu kepercayaan yang besar dan sejalan dengan itu, Notaris harus pula menyadari bahwa setiap pemberian kepercayaan kepada seseorang meletakkan tanggung jawab di atas bahunya, baik berdasarkan hukum, moral maupun etika. Kiranya dapat dipahami bahwa seorang Notaris di dalam menjalankan tugas jabatannya, meskipun telah memiliki keterampilan profesi di bidang hukum, akan tetapi tidak dilandasi dengan tanggung jawab dan moral yang tinggi serta tanpa adanya penghayatan terhadap keluhuran dari martabat dan tugas jabatannya maupun nilai-nilai dan ukuran etika, tidak dapat diharapkan untuk dapat menjalankan tugas jabatannya, sebagaimana yang dituntut oleh hukum dan kepentingan masyarakat.

Adapun tujuan dari pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris terhadap Notaris adalah supaya Notaris sebanyak mungkin memenuhi

Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, PerMen Hukum dan HAM No.M.02.PR.08.10 Tahun 2004, tanggal 7 Desember 2004, Pasal 1 angka 1.

persyaratan-persyaratan yang dituntut kepadanya. Persyaratan-persyaratan yang dituntut itu tidak hanya oleh hukum atau undang-undang saja, akan tetapi juga berdasarkan kepercayaan yang diberikan oleh klien terhadap Notaris tersebut. Sifat dari jabatan Notaris maupun keluhuran dari martabat jabatannya mengharuskan adanya tanggung jawab dan kepribadian serta etika hukum yang tinggi, karena jabatan yang diamanatkan kepada Notaris adalah suatu jabatan kepercayaan. Oleh sebab itu, seseorang bersedia untuk mempercayakan sesuatu kepadanya dan adapun konsekuensi dari kepercayaan itu adalah tanggung jawab yang besar bagi Notaris. Notaris yang tidak bertanggung jawab dan tidak menjunjung tinggi hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya adalah berbahaya, tidak hanya bagi individu tetapi juga bagi masyarakat yang dilayaninya.

F. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum.

Prinsip kehati-hatian tersebut mengharuskan Notaris untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya, dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang kenotariatan berdasarkan profesionalisme dan iktikad baik.

Dalam UUJN tidak disebutkan secara jelas mengenai Prinsip kehati-hatian, namun sebagaimana halnya seorang hakim yang tidak boleh menolak suatu perkara yang dihadapkan padanya sesuai dengan Undang-undang

Nomor 35 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman, maka Notaris berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN disebutkan “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya”⁹⁰.

Dari Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN tersebut di atas tidak dijelaskan pengertian tentang alasan yang berdasar, namun G.H.S. Lumban Tobing memberikan beberapa contoh tentang alasan yang berdasar untuk menolak memberikan bantuan bagi seorang yang datan padanya, yaitu :⁹¹

1. Dalam hal Notaris berhalangan karena sakit atau karena pekerjaan jabatan lain;
2. Apabila para penghadap tidak dikenal oleh Notaris atau identitasnya tidak dapat diterangkan kepada Notaris;
3. Apabila para pihak tidak dapat menerangkan kemauan mereka dengan jelas kepada Notaris;
4. Apabila para penghadap menghendaki sesuatu yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
5. Apabila karena Notaris akan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 52 dan 53 UUJN.

⁹⁰ Undang-undang Jabatan Notaris, *Op.cit.*, Pasal 16 ayat (1) huruf d.

⁹¹ Tobing, *op.cit.*, hal. 95.

Menurut R. Soesanto alasan berdasar lainnya selain 5 (lima) hal di atas yaitu bila kedua pihak yang menghadap belum membayar ongkos segel dan ongkos-ongkos yang diperlukan kepada Notaris⁹².

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas bahwa para notaris tidak boleh menolak seseorang yang menghadap kepadanya untuk meminta bantuan kecuali dengan alasan-alasan yang berdasar dengan suatu konsekuensi hukum jika hal tersebut dilanggar maka notaris dapat diajukan ke Pengadilan dan dikenakan sanksi.

Meskipun Undang-undang Jabatan Notaris dalam pasal-pasalannya tidak secara khusus menyebutkan Prinsip Kehati-hatian namun unsur-unsur kepastian, kecermatan dan kehati-hatian tercermin dengan jelas pada sebagian besar pasal-pasal Undang-undang Jabatan Notaris tersebut. Di samping itu, pengawasan melekat dari Majelis Pengawas Daerah terhadap kinerja notaris akan memperkecil kemungkinan penyimpangan kinerja notaris dari peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Selama seorang pejabat notaris menjalankan ketentuan-ketentuan dengan konsisten maka notaris akan dapat menjamin terlaksananya tindakan-tindakan kehati-hatian bagi dirinya sendiri sebagai seorang pejabat umum.

Demi kepentingan dan perlindungan hukum dari Notaris di dalam menjalankan tugasnya, maka seorang Notaris harus menguasai segala peraturan yang berkaitan dengan tugas jabatannya, hal ini tidak lain adalah agar akta yang dibuat Notaris tidak cacat hukum, yang dapat mengakibatkan

⁹² R. Soesanto, *Tugas, Kewajiban, dan Hak-hak Notaris; Wakil Notaris (sementara)*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1982), hal. 54.

akta tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Begitu juga terhadap pihak-pihak yang membutuhkan jasanya atau yang meminta untuk dibuatkan akta, maka mereka juga harus dapat berlaku jujur dan tidak mengada-ada dalam pembuatan akta yang diinginkan. Dengan demikian, antara Notaris dan para pihak yang membutuhkan jasa Notaris harus memiliki integritas dan moralitas yang tinggi demi terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum.

Oleh karena itu, tidak ada alasan apapun juga bagi Notaris untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya dan wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Ini mengandung arti, bahwa segala perbuatan dan tindakan yang dibuat dalam rangka pembuatan akta otentik harus senantiasa berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

G. Analisa Hukum

I. Praktek Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Menjalankan Jabatannya.

Saat ini dikalangan Notaris ada suatu fenomena pelanggaran terhadap UUJN dan Kode Etik. Banyaknya Notaris yang diadili, baik secara perdata maupun pidana, menandakan adanya sebagian Notaris yang belum menjalankan jabatannya sesuai hukum yang berlaku. Adapula Notaris yang menjalankan jabatannya secara “asongan⁹³”, hal

⁹³ Kata Asongan di sini oleh Penulis artikan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya hanya memikirkan bagaimana caranya memperoleh materi yang banyak dengan tidak memperdulikan peraturan yang berlaku dalam pembuatan akta.

ini menambah besarnya agenda permasalahan diseputar dunia Notaris. Tentu hal ini merupakan perbuatan Notaris yang melanggar hukum dan lebih jauh lagi dapat menjatuhkan martabat profesi dari Notaris itu sendiri dan bahkan secara tidak langsung mencemarkan lembaga Notariat sebagai lembaga yang mewadahnya.

Disisi positifnya saat ini dalam era globalisasi, jasa Notaris semakin banyak dicari, banyak perjanjian, terutama dilapangan perbankan dan perdagangan, yang diinginkan dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik, agar dikemudian hari dapat dipergunakan sebagai bukti di depan hakim jika ada permasalahan.

Dari penjelasan Pasal 1868 KUHPerdara dikatakan akta itu adalah akta otentik karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum, dan pada saat pembuatan akta tersebut, pejabat umum itu haruslah yang berkuasa tentang pembuatan akta itu. Dia tidak boleh membuat akta otentik yang merupakan kewenangan dari pejabat lain. Juga pada saat pembuatan akta itu, pejabat umum itu harus memiliki kewenangan mengenai tempat dibuatnya akta tersebut, dia tidak dapat membuat akta otentik diwilayah kerja pejabat lain yang jelas-jelas itu bukan wilayahnya menurut hukum. Ketiga unsur dalam Pasal 1868 KUHPerdara haruslah terpenuhi semuanya, karena unsur itu sifatnya kumulatif sehingga dapat dideskripsikan bahwa jika akta itu dibuat oleh pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya cacat, maka akta tersebut menjadi tidak sah atau tidak

memenuhi syarat formal sebagai akta otentik dan hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan dengan syarat apabila ditandatangani oleh para pihak.

Kekuatan pembuktian pada akta otentik yang melekat padanya adalah nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara yang mengatakan bahwa “suatu akta otentik memberikan diantara para pihak serta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”⁹⁴

Dan Pasal 165 HIR menilai kekuatan pembuktian yang dimiliki akta otentik ini hanya sampai pada derajat atau kualitas sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Jadi kekuatan pembuktiannya tidak sampai pada derajat yang menentukan (*belissend*) atau memaksa (*dwingende*) artinya menurut hukum terhadap akta otentik ini masih dapat diajukan bukti lawan. Nilai kekuatan pembuktian dari akta otentik ini adalah sempurna sepanjang tidak diajukan bukti lawan karena kesempurnaannya sebagai alat bukti tidak bersifat menentukan atau memaksa.

Didalam hukum perdata dikenal *adagium acta publica probant sese ipsa* yang jika diartikan secara umum adalah bahwa akta otentik tersebut membuktikan sendiri keabsahannya apabila *suatu* akta kelihatannya sebagai akta otentik, menandakan bahwa akta tersebut dari

⁹⁴ KUHPerdara, *Op.cit.*, Pasal 1870

kata-katanya berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan bukan akta otentik karena pihak lawan dapat membuktikan adanya:

1. Cacat hukum karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang.

Kewenangan untuk membuat akta otentik berdasarkan kewenangan yang melekat pada dirinya, Notaris tidak dapat melakukan pekerjaannya sebagai pejabat umum diluar dari kewenangan yang dimilikinya. Pelanggaran dari hal ini mengakibatkan akta-akta yang dibuat oleh Notaris tersebut menjadi hilang keotentikannya. Notaris harus berwenang mengenai akta yang akan dibuatnya itu, berwenang mengenai tempat dibuatnya akta itu, berwenang terhadap siapa akta itu dibuatkan olehnya.

2. Bentuknya cacat; dalam pengertian bahwa akta itu tidak dibuat berdasarkan bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Bentuk dan susunan akta otentik telah ditentukan oleh Undang-Undang untuk tujuan membedakan dirinya dari segi bentuk dengan akta-akta lainnya. Dengan melihat bentuknya dapat diketahui bahwa akta itu adalah akta Notaris karena dibuat dengan bentuk dan susunan yang telah ditentukan Undang-Undang untuk digunakan oleh Notaris.

Jika akta itu tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk (*gebrek in de vorm*) akta tersebut dapat dibatalkan dimuka pengadilan atau

dianggap hanya dapat berlaku sebagai akta yang dibuat dibawah tangan. Pada Pasal 38 UUN ditegaskan bahwa pada akhir akta atau penutup akta harus ditegaskan mengenai uraian pembacaan akta, jika hal ini tidak dilakukan sedangkan pada bagian akhir akta ini dikatakan bahwa sebelum ditandatangani oleh penghadap akta ini telah dibacakan padahal kenyataannya tidak, maka Notaris yang bersangkutan telah melakukan kebohongan intelektual, dimana hal ini telah melanggar sumpah jabatannya. Yang salah satu pointnya adalah akan melaksanakan jabatannya dengan jujur.

3. Isi yang terdapat didalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

Setiap pembuatan akta otentik, Notaris memberikan kepada penghadap salinan dari minuta akta tersebut, kecuali akta yang dibuat dalam bentuk Originali⁹⁵. Minuta dari akta itu disimpan oleh Notaris yang bersangkutan dan merupakan bagian dari protokol Notaris yang merupakan arsip negara. Salah satu tujuan dari hal tersebut adalah apabila terjadi perselisihan diantara para penghadap dan orang yang mendapatkan hak dari akta otentik tersebut mengenai perbedaan isi salinan akta tersebut karena dipersangkakan isinya telah dirubah, sebagai jalan keluarnya salinan yang dipegang oleh para pihak tersebut dapat disesuaikan dengan minuta akta yang disimpan dikantor Notaris yang bersangkutan. Minuta akta adalah

⁹⁵ Akta yang dibuat dalam bentuk originali, artinya Notaris memberikan kepada penghadap dalam bentuk aslinya dan tidak membuat salinan atas akta tersebut.

yang paling benar isinya kecuali dapat dibuktikan oleh para pihak bahwa yang melakukan perubahan tersebut adalah Notaris yang bersangkutan.

Seorang Notaris diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk memperbaiki kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik pada minuta akta yang telah ditanda tangani. Hal ini dapat dilihat dari bunyi Pasal 51 UUJN Disertai dengan kewajiban untuk membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli dengan menyebutkan tanggal dan Nomor akta berita acara pembetulan dan salinan berita acara tersebut harus disampaikan kepada para pihak. Juga terhadap akta yang belum ditanda tangani, Notaris berwenang melakukan perubahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (2), Pasal 49 dan Pasal 50 UUJN. Dikatakan bahwa perubahan hanya dapat dilakukan dengan dibuat pada sisi kiri akta dan apabila perubahan tersebut berupa pencoretan harus dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, yang lazimnya dalam praktek disebut dengan istilah "RENVOI". Perubahan tersebut dibuatkan disebelah kiri akta dengan menunjuk bagian yang diubah tersebut dan harus di paraf oleh penghadap saksi-saksi dan Notaris untuk pengesahan terhadap perubahan yang dilakukan. Notaris juga harus memberikan keterangan mengenai perubahan-perubahan tersebut di penutup akta mengenai berapa jumlah perubahan, pencoretan atau penambahan

yang telah dilakukan dalam akta tersebut sebelum ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi dan Notaris itu sendiri.

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

Pasal 38 ayat (1) UUJN, menyatakan :

Setiap akta Notaris terdiri atas :

- a. Awal akta atau kepala akta;
- b. Badan akta; dan
- c. Akhir akta atau penutup akta⁹⁶.

Ad.a Awal Akta / Kepala Akta

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (2) UUJN, bahwa awal akta atau kepala akta memuat :

- a. Judul akta;
- b. Nomor akta;
- c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris⁹⁷.

..

⁹⁶ Undang-undang Jabatan Notaris, *Op.cit.*, Pasal 38 ayat (1).

Apabila ketentuan Pasal 38 ayat (2) UUJN dihubungkan dengan syarat formil sahnya akta otentik, maka dapat dideskripsikan bahwa dalam awal akta atau kepala akta harus disebutkan keterangan mengenai :

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

Ad.b Badan akta

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (3) UUJN, bahwa badan akta memuat :

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

⁹⁷ *Ibid.*, Pasal 38 ayat (2).

- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal⁹⁸.

Apabila ketentuan Pasal 38 ayat (3) UUJN dihubungkan dengan syarat formil dan materiil sahnya akta otentik, maka dapat dideskripsikan bahwa dalam badan akta harus disebutkan keterangan mengenai :

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, yang terdiri dari :
 1. Latar belakang mengenai kehendak para pihak yang dikonstatir oleh Notaris, yang lazimnya disebut PREMISE;
 2. Isi yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak; dan

⁹⁸ *Ibid.*, Pasal 38 ayat (3).

dewasa berarti mereka yang telah berumur 21 tahun dan telah menikah.

Dengan keluarnya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (“UUP”), J. Satrio berpendapat:

Pada waktu mereka telah berumur 18 tahun, maka kekuasaan orang tua dan perwalian berakhir, hal ini berarti, bahwa orang tua dan wali tidak dapat mewakili mereka lagi dalam tindakan-tindakan hukum. Padahal kalau kita tetap berpegang pada patokan 21 tahun untuk mengukur kedewasaan, maka bertindak sendiri mereka belum boleh.¹⁰¹

Apabila ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf a UUJN dihubungkan dengan Pasal 1330 angka 1 KUHPdata dan pendapat J. Satrio, maka dapat dideskripsikan bahwa batasan kedewasaan sebagai syarat untuk dapat bertindak sebagai penghadap dalam akta Notaris adalah mereka yang telah berumur 18 tahun dan/atau telah menikah.

Menurut Pasal 433 KUHPdata, orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau gelap mata dan boros. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang

¹⁰¹ J. Satrio, *Op.cit.*, hal. 9.

bersangkutan tidak mampu menyadari tanggung jawabnya dan karena itu tidak cakap bertindak untuk mengadakan perjanjian, maka yang mewakilinya masing-masing adalah orang tua dan pengampunya.¹⁰²

Sejak keluarnya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, kedudukan wanita yang telah bersuami diangkat ke derajat yang sama dengan pria, untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap di depan pengadilan, ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya.

SEMA tersebut di atas dipertegas lagi dalam dalam Pasal 31 ayat (1) UUP, yang menyebutkan bahwa hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama-sama dalam masyarakat.

Sehingga ketentuan Pasal 1330 angka 3 KUHPerdara, dinyatakan tidak berlaku lagi.

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) UUJN, apabila dihubungkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara Jo. 1330 KUHPerdara dan Pasal 31 ayat (1) UUP, maka dapat

¹⁰² Mariam Darus Badruzaman, et al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 78.

dideskripsikan bahwa Penghadap dalam akta Notaris harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Paling sedikit berumur 18 (deiapen belas) tahun atau telah menikah; dan
- b. Cakap melakukan perbuatan hukum.

Pasal 38 ayat (3) huruf b menyebutkan bahwa Badan akta memuat keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, dan Untuk dapat menjadi penghadap dalam akta Notaris dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara yaitu:

- 1. Dengan kehadiran sendiri.**

Penghadap yang memiliki kepentingan untuk dibuatkannya akta otentik mengenai perbuatan dilapangan hukum yang akan dilakukannya dapat menghadap ke notaris untuk menjadi penghadap.

- 2. Melalui atau dengan perantaraan kuasa.**

Terhadap penghadap yang berhalangan hadir dihadapan notaris, dapat memberikan kuasa kepada orang lain untuk mewakilinya menjadi penghadap dihadapan notaris untuk melakukan segala sesuatu yang diperlukan untuk kepentingannya dengan dibuatkan surat kuasa khusus untuk itu. Mengenai

pertanggungjawaban orang yang mendapatkan kuasa itu hanya sebatas pada tindakan mewakilinya dihadapan notaris, dia tidak bertanggung jawab mengenai materiil akta itu sepanjang perbuatan yang dilakukannya dalam kapasitas sebagai kuasa penghadap tidak kurang atau lebih dari kewenangan yang diberikan kepadanya. Pertanggungjawaban terhadap materiil akta itu tetap menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa, hal ini kiranya masuk akal karena yang memiliki kepentingan terhadap materiil dari akta itu adalah dia selaku pemberi kuasa. Penerima kuasa dalam hal ini tidak mendapat keuntungan dari apa yang diperjanjikan dalam akta tersebut.

Pasal 47 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa Surat kuasa autentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta akta.

Pasal 1792 KUHPerdara menyebutkan bahwa Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang yang memberikan kekuasaan kepada

seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Pasal 39 ayat (3) huruf b UUJN, apabila dihubungkan dengan Pasal 1792 KUHPerdara Jo.

Pasal 47 ayat (1) UUJN, maka dapat dideskripsikan bahwa pihak yang menghadap berdasarkan kuasa harus memperlihatkan Surat Kuasa asli kepada Notaris dan oleh Notaris Surat Kuasa tersebut dilekatkan pada minuta akta.

3. Dalam Jabatan atau kedudukan.

Penghadap yang mewakili kepentingan dari suatu badan hukum berdasarkan jabatan atau kedudukannya dalam badan hukum tersebut, dapat menjadi penghadap di hadapan Notaris. Dalam hal mewakili badan hukum, penghadap yang bertindak dalam jabatan atau kedudukannya (*bevoegheid*) itu harus memenuhi ketentuan-ketentuan dalam peraturan badan hukum yang diwakilinya tersebut ataupun peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ancaman tidak sah perbuatan hukumnya.

Pasal 39 ayat (3) huruf c UUJN mengenai isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang

berkepentingan, apabila dihubungkan dengan Pasal 1320, 1337 dan 1338 KUHPdata, asas kebebasan berkontrak serta syarat materiil sahnya akta otentik, maka dapat dideskripsikan bahwa pihak yang berkepentingan bebas menentukan isi akta yang dikehendaki dan diinginkannya dengan pembatasan, yaitu :

1. Tidak dilarang oleh Undang-undang;
2. Tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan
3. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Notaris dituntut untuk terus meningkatkan pengetahuannya supaya akta yang dibuatnya tidak melanggar 3 (tiga) pembatasan di atas.¹⁰³

Pasal 39 ayat (2) UUJN menyatakan bahwa:

Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya¹⁰⁴.

Pengertian pengenalan (*bekendheid*) dari para penghadap disini adalah bahwa Notaris mengetahui dari bukti identitas diri yang diberikan kepadanya oleh

¹⁰³ Hasil Wawancara dengan WINANTO WIRYOMARTANI, S.H., M.Hum., selaku Notaris/PPAT di Jakarta, Jalan Kopi Nomor 15, Jakarta Barat, pada tanggal 23 Juni 2008.

¹⁰⁴ Undang-undang Jabatan Notaris, *Op.cit.*, Pasal 39 ayat (2).

penghadap tersebut adalah benar-benar sama dengan orang yang namanya dicantumkan dalam akta itu sebagaimana orang itu juga dikenal dalam masyarakat. Notaris tidak harus secara pribadi mengenal penghadap yang datang kepadanya untuk meminta dibuatkan akta otentik, Notaris hanya harus meyakinkan dirinya agar jangan sampai penghadap yang datang menghadap padanya adalah orang yang berbeda dimasyarakat luar. Akan tetapi jika notaris tidak memiliki keyakinan yang kuat mengenai identitas penghadap yang datang kepadanya, notaris dapat meminta kepada 2 (dua) orang kawan penghadap tersebut untuk memperkenalkan kawan penghadapnya dihadapan Notaris tersebut. Dalam hal tersebut diatas, penghadap minimal harus berjumlah tiga orang, karena ketentuan menyebutkan pengenalan oleh kawan penghadap ini dilakukan oleh 2 (dua) orang kawan penghadap lainnya. Jika penghadap yang datang kepadanya hanya seorang diri, maka Notaris dapat meminta kepada penghadap yang bersangkutan untuk membawa 2 (dua) orang saksi pengenal agar dia dapat menjadi pihak didalam akta otentik yang dimintakan kepada Notaris untuk dibuat sebagai alat bukti.

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

Ad.c Akhir / Penutup Akta.

Pasal 38 ayat (4) UUJN disebutkan bahwa:

Akhir akta atau penutup akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 atau Pasal 16 ayat (7);
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian¹⁰⁵.

Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UUJN menyebutkan bahwa :

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2

¹⁰⁵ *Ibid.*, Pasal 38 ayat (4).

(dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh Penghadap, saksi, dan Notaris¹⁰⁶.

Pasal 16 ayat (7) UUJN menyebutkan bahwa :

Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris¹⁰⁷.

Pasal 45 UUJN menyebutkan bahwa :

- (1) Dalam hal penghadap mempunyai kepentingan hanya pada bagian tertentu dari akta, hanya bagian akta tertentu tersebut yang dibacakan kepadanya.
- (2) Apabila bagian tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterjemahkan atau dijelaskan, penghadap membubuhkan paraf dan tanda tangan pada bagian tersebut.
- (3) Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan secara tegas pada akhir akta¹⁰⁸.

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf l jo.

Pasal 16 ayat (7) UUJN jo. Pasal 45 UUJN, apabila dihubungkan dengan syarat formil sahnya akta otentik, maka dapat dideskripsikan bahwa pembacaan akta wajib dilakukan oleh Notaris.

Karena title sebagai pejabat umum diberikan oleh undang-undang kepada Notaris bukan kepada

¹⁰⁶ *Ibid.*, Pasal 16 ayat (1) huruf l.

¹⁰⁷ *Ibid.*, Pasal 16 ayat (7).

¹⁰⁸ *Ibid.*, Pasal 45.

asistennya atau orang lain. Hal ini juga berkaitan dengan jaminan yang dirasakan oleh penghadap bahwa apa yang ditanda tangani penghadap adalah sama dengan yang dibacakan sebelumnya oleh notaris. Sehingga tidak timbul prasangka dalam diri penghadap mengenai kebenaran bahwa yang ditanda tangani adalah akta yang benar-benar memuat kehendaknya. Selain itu juga notaris dapat menjalankan fungsi penyuluhan hukum karena notaris tidak hanya sekedar membacakan akta saja kepada para penghadap tetapi tentunya juga disertai penjelasan-penjelasan yuridis berkaitan dengan akta yang dibuat. Dan Pasal 40 ayat (1) UUJN yang mewajibkan pembacaan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain. Hal ini merupakan upaya pembuat undang-undang untuk menutup celah kemungkinan penghadap atau salah satu penghadap kelak dikemudian hari memberikan bantahan bahwa dirinya menandatangani akta yang berbeda dengan kemauannya semula. Saksi-saksi inilah yang nantinya akan memberikan keterangan benar telah dilakukannya kewajiban membacakan akta tersebut kepada penghadap oleh Notaris atau tidak. Jadi tidak

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

Penerapan Pasal 16 ayat (7) UUJN dalam praktek adalah para pihak meminta bahwa akta tidak perlu dibacakan dan sebelum penandatanganan akta, para pihak sudah mempelajari isi akta dengan cara dikirimkan kepada para pihak serta pada setiap halaman pada minuta akta harus diparaf oleh para pihak. Selain itu, pada bagian akhir akta harus ditegaskan bahwa minuta akta tersebut tidak dibacakan oleh Notaris karena para pihak telah mempelajari sebelumnya serta setiap halaman diparaf oleh para pihak. Hal ini dipersiapkan agar para pihak tidak menyangkalnya¹⁰⁹.

Sedangkan penerapan Pasal 45 UUJN dalam praktek adalah penghadap meminta kepada Notaris untuk hanya membacakan bagian tertentu dari akta karena penghadap mempunyai kepentingan hanya pada bagian tertentu tersebut dan pada bagian tertentu yang dibacakan oleh Notaris tersebut, serta pada bagian tertentu tersebut harus diparaf oleh penghadap. Selain itu, pada bagian akhir akta harus ditegaskan bahwa

¹⁰⁹ Winanto Woryomartani, *Op.cit.*

minuta akta tersebut hanya dibacakan bagian tertentu oleh Notaris. Hal ini dipersiapkan agar para pihak tidak menyangkalnya¹¹⁰.

Maksud dan tujuan dibacakannya akta adalah :

- (1). Penghadap disatu pihak mempunyai jaminan bahwa mereka menandatangani apa yang mereka dengar sebelumnya yang dibacakan oleh Notaris.
- (2). Penghadap dan Notaris memperoleh keyakinan bahwa akta itu benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh penghadap¹¹¹.

Pasal 43 UUJN menyebutkan bahwa :

- (1) Akta dibuat dalam bahasa Indonesia.
- (2) Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap.
- (3) Apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi.
- (4) Akta dapat dibuat dalam bahasa lain yang dipahami oleh Notaris dan saksi apabila pihak yang berkepentingan menghendaki sepanjang undang-undang tidak menentukan lain.
- (5) Dalam hal akta dibuat sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Notaris wajib menerjemahkannya ke dalam bahasa Indonesia¹¹².

Pasal 44 UUJN menyebutkan bahwa :

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ Hasil Wawancara dengan EVIANI NATALIA, S.H., selaku Notaris/PPAT di Kota Bogor, Jalan Ahmad Yani Nomor 118, Kota Bogor, pada tanggal 25 Juni 2008.

¹¹² Undang-undang Jabatan Notaris, *Op.cit.*, Pasal 43.

- (1) Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.
- (2) Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta.
- (3) Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) ditandatangani oleh Penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.
- (4) Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dan Pasal 43 ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) dinyatakan secara tegas pada akhir akta¹¹³.

Berdasarkan ketentuan Pasal 43 jo. Pasal 44 UUJN, apabila dihubungkan dengan syarat formil sahnya akta otentik, maka dapat dideskripsikan bahwa pembacaan, penerjemahan (jika ada), dan penandatanganan wajib ditegaskan pada bagian akhir akta.

Notaris yang telah melaksanakan seluruh formalitas sahnya pembuatan akta otentik harus menegaskan dibagian akhir aktanya mengenai perbuatan telah dilakukannya pembacaan, penerjemahan kalau ada dan penandatanganan akta tersebut oleh penghadap dan saksi-saksi.

Apabila dikemudian hari diketahui bahwa notaris yang bersangkutan tidak membacakan akta tersebut kepada

¹¹³ *Ibid.*, Pasal 44.

penghadap untuk segera ditandatangani padahal jelas-jelas pada bagian aktanya dikatakan bahwa akta tersebut setelah dibacakan kepada penghadap untuk kemudian ditandatangani oleh penghadap dan saksi-saksi, maka notaris tersebut telah melanggar sumpah jabatannya mengenai bagian patuh terhadap undang-undang jabatan notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya serta jujur dalam menjalankan jabatannya.

Pasal 18 UUJN menyebutkan bahwa :

- (1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.
- (2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya¹¹⁴.

Pasal 19 UUJN menyebutkan bahwa :

- (1) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.
- (2) Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya¹¹⁵.

Pasal 17 huruf a UUJN menyebutkan bahwa:

Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya¹¹⁶.

¹¹⁴ *Ibid.*, Pasal 18.

¹¹⁵ *Ibid.*, Pasal 19.

¹¹⁶ *Ibid.*, Pasal 17 huruf a.

Berdasarkan Pasal 18 dan 19 UUJN Jo. Pasal 17 huruf a UUJN, apabila dihubungkan dengan syarat formil sahnya akta otentik, maka dapat dideskripsikan bahwa tempat penandatanganan akta harus disebutkan secara tegas pada bagian akhir akta.

Dalam hal penandatanganan akta sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor Notaris, kecuali pembuatan akta-akta tertentu, namun penandatangan tersebut masih dalam wilayah jabatannya. Notaris dilarang melangsungkan penandatanganan akta di luar wilayah jabatannya, hal ini dimaksudkan untuk memberi kepastian hukum kepada masyarakat dan sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antar-Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Pasal 40 UUJN menyebutkan bahwa :

- (1) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- (2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
 - d. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
 - e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa

pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

- (3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh Penghadap.
- (4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta¹¹⁷.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf l, Pasal 40 UUJN, apabila dihubungkan dengan syarat formil sahnya akta otentik, maka dapat dideskripsikan bahwa setiap pembuatan akta harus dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain, dan identitas dari saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Saksi adalah seseorang yang memberikan kesaksian, baik dengan lisan maupun secara tertulis, yaitu menerangkan apa yang ia saksikan dan dengar sendiri (*Waarnemen*), baik itu berupa :

- a. Perbuatan atau tindakan dari orang lain, atau
- b. Suatu keadaan, ataupun
- c. Suatu kejadian.

Dalam pembuatan akta otentik dikenal dua macam saksi yaitu :

¹¹⁷ *Ibid.*, Pasal 40.

1. Saksi Instrumentair.

Saksi Instrumentair ini ikut serta di dalam pembuatan akta. Mereka harus hadir pada pembuatan akta, yaitu pada saat pembacaan dan penandatanganan akta.

Saksi Instrumentair ini turut menandatangani akta, ini berarti bahwa mereka memberikan kesaksian tentang kebenaran dilakukan dan dipenuhinya formalitas-formalitas yang diharuskan oleh Undang-undang, yang disebutkan dalam akta tersebut.

2. Saksi Attestearend.

Saksi attestearend yaitu saksi yang memenuhi syarat yang ditetapkan oleh Undang-undang yang bertindak memperkenalkan penghadap yang tidak

Pasal 48 UUJN menyebutkan bahwa :

- (1) Isi akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain.
- (2) Perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian, atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris¹¹⁸.

¹¹⁸ *Ibid.*, Pasal 48.

Pasal 49 UUJN menyebutkan bahwa :

- (1) Setiap perubahan atas akta dibuat di sisi kiri akta.
- (2) Apabila suatu perubahan tidak dapat dibuat di sisi kiri akta, perubahan tersebut dibuat pada akhir akta, sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan.
- (3) Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal¹¹⁹.

Pasal 50 UUJN menyebutkan :

- (1) Apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf, atau angka, hal tersebut dilakukan demikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi kata.
- (2) Pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- (3) Apabila terjadi perubahan lain terhadap perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perubahan itu dilakukan pada sisi akta sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 49.
- (4) Pada penutup setiap akta dinyatakan jumlah perubahan, pencoretan, dan penambahan¹²⁰.

Berdasarkan Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 UUJN, apabila dihubungkan dengan syarat formil sahnya akta otentik, maka dapat dideskripsikan bahwa Notaris dapat melakukan perubahan terhadap isi akta dengan kewajiban membuat setiap adanya penambahan,

¹¹⁹ *Ibid.*, Pasal 49.

¹²⁰ *Ibid.*, Pasal 50.

pencoretan, atau penggantian pada sisi kiri akta atau apabila tidak dapat dibuat pada sisi kiri akta, tersebut dibuat pada akhir akta, sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan, dan pada setiap penambahan, pencoretan, atau penggantian diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Selain itu setiap penambahan, pencoretan, dan penggantian harus dinyatakan tegas pada akhir akta.

II. Akibat Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Notaris Yang Tidak Melaksanakan Prinsip Kehati-hatian

Para pihak dalam suatu akta otentik sudah pasti mengharapkan kepentingannya dapat terlindungi dan kepadanya dapat diperoleh kepastian hukum mengenai perbuatannya yang dituangkan dalam akta otentik. Keinginan tersebut yang diharapkan bisa diperoleh dari pejabat umum yang berwenang untuk membuatkan alat bukti yang sempurna dan mengikat, namun jika sampai kepentingannya tadi menjadi hilang kepastiannya akibat kelalaian pejabat umum sehingga mengakibatkan akta otentik yang dibuatnya menjadi kehilangan kekuatan pembuktian sempurna dan mengikatnya, para pihak tadi dapat menggugat notaris untuk membayar sejumlah ganti rugi dan bunga yang ditimbulkan dari kelalaiannya tadi.

Pasal 1365 KUHPerdato menyebutkan bahwa :

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut¹²¹.

Pasal 1366 KUHPerdato menyebutkan bahwa :

Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalalaian atau kurang hati-hatinya¹²².

Pasal 84 UUJN menyebutkan bahwa :

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l, 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 Notaris¹²³.

Berdasarkan Pasal 84 UUJN mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, apabila dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdato, maka dapat dideskripsikan bahwa undang-undang memberikan perlindungan kepada para pihak dalam akta otentik yang dibuat oleh Notaris untuk menuntut ganti kerugian kepada Notaris sejumlah kerugian yang merupakan akibat dari hilangnya keotentikan akta tersebut sehingga hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan.

Pasal 1320 KUHPerdato menyebutkan bahwa :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

¹²¹ KUHPerdato, *Op.cit.*, Pasal 1365.

¹²² *Ibid.*, Pasal 1366.

¹²³ Undang-undang Jabatan Notaris, *Op.cit.*, Pasal 84.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal¹²⁴.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, dan apabila tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh para pihak. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, dan apabila tidak terpenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum.

Pasal 84 UUJN mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan akta, apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat dideskripsikan bahwa suatu akta Notaris merupakan akta otentik apabila dalam pembuatannya tidak bertentangan dengan undang-undang.

Akta Notaris yang tidak memenuhi syarat subyektif sahnya suatu perjanjian mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan perjanjiannya dapat dibatalkan oleh para pihak.

Akta notaris yang tidak memenuhi syarat obyektif sahnya suatu perjanjian mengakibatkan akta tersebut adalah batal demi hukum.

Ketentuan mengenai sanksi terhadap Notaris yang mengabaikan kewajiban dalam menjalankan tugas jabatannya diatur dalam Pasal 85 UUJN yang 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

¹²⁴ KUHPerdara, *Op.cit.*, Pasal 1320.

(1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa :

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

Akar permasalahan yang melatarbelakangi seringnya terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris adalah :

1. Karena kurang mengetahui mengenai peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pembuatan akta.

Dalam melaksanakan tugas jabatannya, Notaris dituntut untuk mengerti semua peraturan yang berhubungan dalam pembuatan akta. Akta yang dibuat oleh Notaris harus sesuai dengan apa yang diatur dalam UUJN. Apabila Syarat formil dan materiil akta otentik harus dipenuhi oleh Notaris, sehingga dapat dideskripsikan bahwa Notaris telah melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan jabatannya.

2. Notaris mengetahui ketentuan yang dilarang dalam pembuatan akta tetapi tetap dilakukan.

Sebagai ilustrasi dapat diberikan sebagai berikut :

Seorang Notaris yang mempunyai wilayah kerja di provinsi Jawa Barat dan berkedudukan di Kota Bogor, membuat dan menandatangani akta di Jakarta. Sebenarnya Notaris tersebut mengetahui larangan menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya, tetapi Notaris tersebut tetap membuat dan menandatangani akta di Jakarta. Maka Notaris tersebut melanggar ketentuan yang telah diatur dalam UUJN, sehingga dapat dideskripsikan bahwa Notaris tersebut tidak mempunyai moral yang baik karena telah melanggar ketentuan UUJN walaupun Notaris mengetahui larangan melaksanakan tugas di luar wilayah jabatannya.

3. Ketidakmampuan untuk berkata 'TIDAK'.

Sebagai ilustrasi dapat diberikan sebagai berikut :

Seorang Notaris membuat akta perjanjian kredit antara Bank dan Debitur. Bank meminta kepada Notaris untuk dimasukkan klausul mengenai provisi di atas yang telah disepakati sebelumnya antara Bank dan Debitur. Notaris tersebut memenuhi permintaan Bank walaupun dia mengetahui bahwa perubahan tersebut tidak diketahui oleh Debitur. Notaris tersebut tidak berani menolak permintaan Bank karena takut kehilangan pekerjaan, maka dapat

dideskripsikan bahwa Notaris tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan jabatannya.



BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Akta Notaris merupakan akta otentik sepanjang dalam proses pembuatannya sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Undang-undang.

Prinsip kehati-hatian Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugas jabatannya harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena Akta notaris sebagai akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris sebagai pejabat umum memiliki kekuatan pembuktian formal maupun pembuktian material yang dapat menunjang terhadap tegaknya Prinsip Kehati-hatian, artinya akta yang dibuat oleh Notaris harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil sahnya akta otentik, di mana kedua syarat tersebut bersifat kumulatif, bukan alternatif. Satu saja syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan akta yang dibuat Notaris tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

2. Akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh Notaris yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian adalah :

1) Hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

2) Batal demi hukum.

Sedangkan bagi Notaris sendiri apabila terbukti melakukan kesalahan dalam pembuatan akta dapat dituntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga oleh pihak yang merasa dirugikan. Selain itu

Notaris dapat dikenai sanksi berupa :

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

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, penulis ingin memberikan saran sebagai bahan pertimbangan, yaitu sebagai berikut :

1. Hendaknya Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dilandaskan pada profesionalitas yang tinggi karena salah satu tugasnya adalah melayani dan melindungi Masyarakat. Oleh karena itu, Notaris harus selalu meningkatkan kemampuannya dalam ilmu pengetahuan. Selain itu, Notaris harus mampu berkata tidak kepada klien jika akta yang hendak dibuatnya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

2. Bagi para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta hendaknya menceritakan hal yang sesungguhnya yang berkaitan dengan hal-hal yang hendak dituangkan ke dalam akta, dengan berlandaskan pada iktikad baik dan penuh rasa tanggung jawab karena akta yang dibuat oleh Notaris harus dapat mencegah perselisihan diantara para pihak dan tidak merugikan kepentingan para pihak sehingga menjamin kepastian hukum terhadap akta tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Andasasmita, Komar. *Notaris I, Peraturan Jabatan Notaris, Kode Etik dan Asosiasi Notaris*. Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa-Barat, 1991.
- . *Notaris Selayang Pandang*. Bandung : Alumni, 1983.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan Dan Penjelasannya*. Bandung : Alumni, 1983.
- , dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007.
- Darmodiharjo, Darji dan Shidarta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Cet. 2. Edisi Revisi. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1996.
- Hadjon, M. Philipus. Et al. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Cet. 7. Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2001.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Cet. IV. Jakarta : Sinar Grafika, 2006.
- Kie, Tan Thong. *Buku I, Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notariat*. Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Kohar, A. *Notaris Berkomunikasi*. Bandung : Alumni, 1984.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi Kelima. Cet. I. Yogyakarta : Liberty, 1998.
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997.
- 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*. Cet. 2. Jakarta : RajaGrafindo, 1993.
- Pittlo, A. *Pembuktian Dan Daluarsa Menurut Hukum KUHP Belanda*. Diterjemahkan oleh M. Isa. Jakarta : Inermasa, 1978.

- Prodjodikoro, R. Wirjono. *Asas-asas Hukum Perdata*. Cet. IX. Bandung : Sumur Bandung, 1983.
- Salim HS. *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika, 2003.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.
- , *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku II*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.
- Soesanto, R. *Tugas, Kewajiban, dan Hak-hak Notaris; Wakil Notaris (Sementara)*. Jakarta : Pradnya Paramita, 1982.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermasa, 1990.
- , dan R. Tjitrosidibio. *Kamus Hukum*. Jakarta : Pradnya Paramita, 1990.
- Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta : Bigraf Publising, 1994.
- Tobing, G.H.S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta : Erlangga, 1980.
- Tunggal, Hadi Setia. *Peraturan Pelaksana Undang-undang Jabatan Notaris*. Jakarta : Harvarindo, 2007.
- Widjaja, Gunawan. *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*. Jakarta : PT. RajaGrafindo, 2006.
- Widjaya, I.G. Rai. *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting), Teori dan Praktik*. Edisi revlsi. Jakarta : Kesaint Blanc, 2003.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.8. Jakarta : Pradnya Paramitha, 1976.
- Indonesia. *Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja Dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris*. PerMen Hukum Dan HAM-RI No. M.02.PR.08.10 Tahun 2004, tanggal 7 Desember 2004.

C. Makalah

Kamil, Harun. "Prinsip Kehati-hatian dalam Profesi Notaris Dan PPAT."
Makalah disampaikan pada acara Program Pengenalan Kampus,
Depok, 26 Agustus 2006.

Suharjono. "*Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum.*" Varia Peradilan Nomor
123 (Desember 1995) : 128.





LAMPIRAN



**EVIANI NATALIA, SH
NOTARIS**

S.K. No. C-90. HT.03.01 - TH 2000

Tgl. 25 - 1 - 2000

KOTA BOGOR

Jl. A. Yani No. 118 Bogor - Telp. : (0251) 332147

Bogor, 25 Juni 2008

Kepada Yth,
Ketua Program Magister
Kenotariatan FH-UI
Ibu Farida Prihatini, S.H., C.N.
Di
Depok

Dengan Hormat,
Diberitahukan bahwa Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas
Hukum Universitas Indonesia:

Nama : SAM DWI ZULKARNAEN, S.H.
NPM : 0606008670

Telah melakukan wawancara dengan saya, EVIANI NATALIA, S.H.,
Notaris di Bogor, guna memperoleh data dalam rangka menyusun
Tesis dengan judul : "PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS SEBAGAI
PEJABAT UMUM DALAM MENJALANKAN JABATANNYA".

Demikian Surat Keterangan ini kami buat untuk dapat
dipergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat



(EVIANI NATALIA, S.H.)



KANTOR NOTARIS

WINANTO WIRYOMARTANI S.H. M. Hum.

SK. MENTERI KEHAKIMAN RI NO. Y.A. 7/22/9 TGL. 31-12-1977

JL. KOPI NO. 15, JAKARTA 11230

TELEPON : (021) 690 7545, 691 0727, 692 6408 FAX : (021) 690 3263

e-mail : notaris_winanto@yahoo.com

Jakarta, 23 Juni 2008

Kepada Yth.

Ketua Program Magister Kenotariatan FH-UI

Ibu Farida Prihatini, S.H., C.N.

Di

Depok

Dengan Hormat,

Diberitahukan bahwa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia:

Nama : **SAM DWI ZULKARNAEN, S.H.**

NMP : **0606008670**

Telah melakukan wawancara dengan saya, WINANTO WIRYOMARTANI, S.H. M. Hum., Notaris di Jakarta, guna memperoleh data dalam rangka menyusun Tesis dengan Judul : "PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM MENJALANKAN JABATANNYA".

Demikianlah surat keterangan ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.



Hormat saya,

WINANTO WIRYOMARTANI, S.H., M. Hum.