

**ANALISIS YURIDIS PENANDATANGANAN AKTA NOTARIS  
YANG TIDAK DILAKUKAN BERSAMA OLEH PARA PIHAK  
DIHADAPAN NOTARIS**

**TESIS**

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

**PANDU NUGROHO  
0606008393**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
S2  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2009**

**ANALISIS YURIDIS PENANDATANGANAN AKTA NOTARIS  
YANG TIDAK DILAKUKAN BERSAMA OLEH PARA PIHAK  
DIHADAPAN NOTARIS**

**TESIS**

**PANDU NUGROHO  
0606008393**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2009**



## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Pandu Nugroho  
NPM : 0606008393

Tanda Tangan : 

Tanggal : 7 Juli 2009

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : **Pandu Nugroho**  
NPM : **0606008393**  
Program Studi : **Magister Kenotariatan**  
Judul Tesis : **Analisis Yuridis Penandatanganan Akta Notaris  
Yang Tidak Dilakukan Bersama Oleh Para Pihak  
Dihadapan Notaris**

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : **Chairunnisa S. Selenggang, SH., M.Kn**

Penguji : **Arikanti Natakusumah, S.H**

Penguji : **Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H** (

Ditetapkan di : **Depok**

Tanggal : **10 Juli 2009**

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Tuhan yang telah melimpahkan berkat dan rahmat-Nya, sehingga penulisan tesis dengan judul “Analisis Yuridis Penandatanganan Akta Notaris yang Tidak Dilakukan Bersama oleh Para Pihak Dihadapan Notaris” yang ada dihadapan pembaca dapat diselesaikan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, serta dilandasi oleh keinginan kuat untuk memberikan sumbangan pemikiran guna melengkapi kajian-kajian sebelumnya dan pengantar untuk kajian-kajian selanjutnya yang sejenis.

Bagian pertama tesis ini menguraikan gambaran umum yang mencakup latar belakang masalah, perumusan masalah, metode penelitian dan sistematika penulisan. Pada bagian kedua menguraikan tentang analisa dan pembahasan, berisi teori-teori dan hasil penelitian berkaitan dengan masalah yang telah dirumuskan. Kemudian pada bagian ketiga tentang penutup diuraikan beberapa kesimpulan serta saran-saran. Berdasarkan sistematika di atas terlihat berbagai pandangan dan ketentuan-ketentuan hukum yang menyatakan tentang Penandatanganan Akta Notaris yang Tidak Dilakukan Bersama oleh Para Pihak Dihadapan Notaris.

Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, tentunya akan sangat sulit untuk menghadapi beragam tantangan dan rintangan yang kadang menghadang. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Ibu Chairunnisa S. Selenggang, SH., M.Kn selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Segenap Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data dari literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti;
- (3) Orangtua dan keluarga penulis yang telah memberikan bantuan dan dukungan yang tak ternilai; dan
- (4) Sahabat yang telah banyak membantu dalam penyelesaian tesis ini.

Akhir kata, semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum.

Depok, 7 Juli 2009

  
Penulis



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

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : **Pandu Nugroho**  
NPM : **0606008393**  
Program Studi : **Magister Kenotariatan**  
Departemen : **Kenotariatan dan Pertanahan**  
Fakultas : **Hukum**  
Jenis Karya : **Tesis**

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


**Analisis Yuridis Penandatanganan Akta Notaris Yang Tidak Dilakukan Bersama Oleh Para Pihak Dihadapan Notaris**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif 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 : 7 Juli 2009

Yang menyatakan



(Pandu Nugroho)

## ABSTRAK

Nama : **Pandu Nugroho (0606008393)**  
Program Studi : **Magister Kenotariatan**  
Judul : **Analisis Yuridis Penandatanganan Akta Notaris Yang Tidak Dilakukan Bersama Oleh Para Pihak Dihadapan Notaris.**

Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 44 UUJN mengatur bahwa Notaris, penghadap dan minimal 2 (dua) orang saksi harus menandatangani akta segera setelah akta dibacakan. Namun bagaimana status keabsahan akta Notaris serta pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang penandatanganannya tidak dilakukan bersama oleh para pihak dihadapan Notaris. Dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan dengan pendekatan yuridis-normatif, penelitian ini mengamati dan menganalisa dengan seksama bahan hukum primer dan sekunder guna memperoleh kesimpulan terhadap pokok permasalahan yang diangkat. Hasil penelitian menghasilkan kesimpulan bahwa UUJN dan peraturan lain (KUHPerdara, KUHPidana) telah mengatur baik secara tersirat maupun tersurat tentang penandatanganan akta yang harus dilakukan secara bersama-sama. Dengan demikian pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan hilangnya otentisitas akta Notaris dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan bagi pihak yang menderita kerugian dimungkinkan untuk menuntut ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 84 UUJN, Notaris juga bisa dijatuhi sanksi administratif dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia serta dapat dituntut secara pidana berkenaan dengan keterangan palsu dalam akta tentang proses penandatanganan akta. Kemudian untuk meningkatkan kinerja Notaris dalam melaksanakan jabatannya agar sejalan dengan peraturan perundang-undangan, sudah sepatutnya Notaris secara personal dapat menjaga integritasnya dalam menjalankan fungsi dan tugasnya sebagai Pejabat Publik serta untuk menjamin agar Notaris dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sejalan dengan peraturan yang berlaku, seharusnya Notaris aktif memberikan penyuluhan kepada semua klien tanpa terkecuali tentang aturan standar mengenai pembuatan akta agar akta yang dibuat terjamin otentisitasnya, terakhir, Notaris juga sepatutnya memperhatikan dan mengamalkan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik.

**Kata kunci : Akta otentik, penandatanganan bersama, otentisitas akta Notaris.**



## ABSTRACT

Name : Pandu Nugroho (0606008393)  
Study Program : Magister of Notary  
Title : Juridicial Analisys on the Execution of a Notary Deed which is not being Conducted Before a Notary by the Parties.

Notary deed is an authentic deed, which is made by or passed before a Notary based on the format and procedures stipulated under Law No. 30 of 2004 regarding Notary (Notary Law). Article 44 of the Notary Law regulates that Notary, appearer and minimum 2 (two) witnesses must execute the deed after such deed has been read to the parties. What about the authenticity of the Notary deed as well as the responsibility of the Notary towards a deed which execution is not being conducted by the parties before a Notary. By using the literature research method with juridical-normative approach, this research observing and thoroughly analyzing the primary and secondary legal materials in order to obtain a conclusion towards the main issue which is being raised. The result of the research concluded that the Notary Law and other regulations (Indonesian Civil Code, Indonesian Criminal Code) have regulated, whether expressly or un-expressly, that the parties must jointly sign the deed. Therefore, as regulated under Article 84 of the Notary Law, a violation towards such provision has causing the lost to the authenticity of the Notary deed and such deed only has the authentication power as a private deed, and for the party who suffers loss may demand for a compensation to the said Notary. The Notary can also be imposed with an administrative sanction by the Minister of Law and Human Rights and the said Notary can also be charged under criminal law in relation to the forged information regarding the execution process of the deed. In order to enhance the work performance of the Notary to be in line with the laws and regulations, the Notary then personally must maintain its integrity in conducting its function and duty as a Public Officer; and to guarantee that the Notary must, in conducting its function and duties in accordance with the prevailing laws and regulations, actively provide information to all of its client regarding the standard rules on the incorporation of the deed so the authenticity of such deed is guaranteed. Finally, the Notary must also observing and conducting the General Good Corporate Governance.

**Key Words:** Authentic Deed, jointly executed, authenticity of Notary deed.

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas .....	ii
Halaman Pengesahan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Halaman Lembar Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah .....	vi
Abstrak .....	vii
Daftar Isi .....	viii

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pokok-pokok Permasalahan .....	6
1.3 Metodologi Penelitian .....	7
1.4 Sistematika Penulisan .....	8

### **BAB 2 ANALISA DAN PEMBAHASAN**

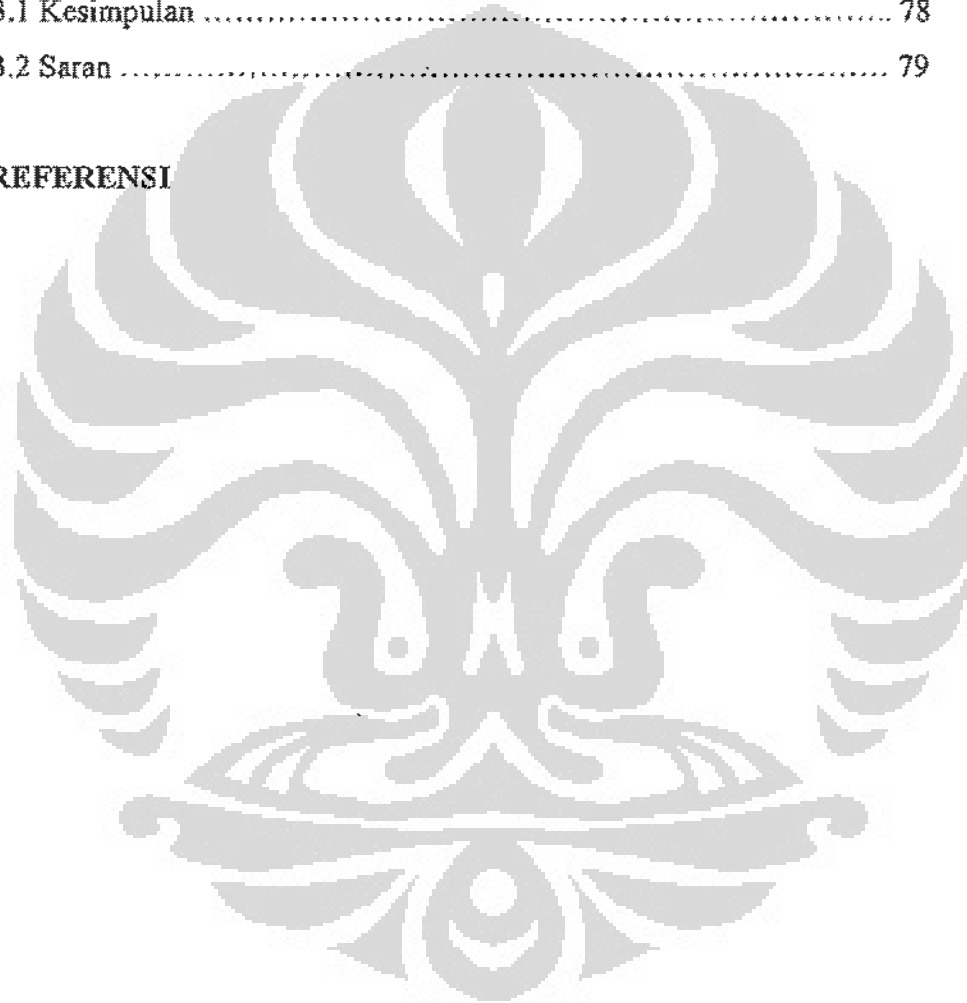
2.1 Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian .....	9
2.2 Tinjauan Hukum Tentang Akta Otentik .....	19
2.3 Notaris Sebagai Pejabat Umum .....	29
2.4 Asas-Asas Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris .....	31
2.5 Proses Pembuatan Akta Notaris .....	37
2.6 Persyaratan Formal Akta Notaris .....	39
2.6.1 Unsur-unsur Akta Notaris .....	39
2.6.2 Bentuk Akta Notaris .....	41
2.7 Penandatanganan Akta .....	43
2.8 Penyimpangan dan Permasalahan Dalam Proses Pembuatan Akta Notaris .....	47
2.9 Status Keabsahan Akta Notaris Sebagai Akta Otentik yang Penandatanganannya Tidak Dilakukan Bersama Oleh Para Pihak Dihadapan Notaris .....	53

2.10 Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Penandatanganannya Tidak Dilakukan Bersama Oleh Para Pihak Dihadapan Notaris .....	58
2.10.1 Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris .....	58
2.10.2 Berdasarkan Peraturan Diluar Undang-Undang Jabatan Notaris .....	66
2.10.3 Perbuatan Melawan Hukum .....	72

### **BAB 3 PENUTUP**

3.1 Kesimpulan .....	78
3.2 Saran .....	79

### **DAFTAR REFERENSI**



# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Akta Notaris, sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris<sup>1</sup> menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang,<sup>2</sup> merupakan salah satu alat bukti tulisan yang diakui, baik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata<sup>3</sup> (selanjutnya disebut KUH Perdata) maupun dalam *Herzein Inlandsch Reglement*<sup>4</sup> (selanjutnya disebut HIR) dan sebagai akta otentik, akta Notaris wajib memenuhi persyaratan formal, yaitu :

1. dibuat oleh atau dihadapan Notaris;
2. dibuat di tempat yang termasuk dalam wilayah jabatan Notaris;
3. menggunakan bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.

Pemenuhan persyaratan formal akta Notaris, menjadi indikator apakah suatu akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik atautkah mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau bahkan akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Suatu akta adalah suatu tulisan yang ditandatangani, dimana memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan sebagai alat bukti atas suatu peristiwa hukum.<sup>5</sup>

---

1 Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Penjelasan Umum: Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.

2 *Ibid*, Pasal 1 angka 7.

3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa ada 5 (lima) jenis alat bukti, yaitu: 1. bukti tulisan, 2. bukti dengan saksi-saksi, 3. persangkaan-persangkaan, 4. pengakuan dan 5. sumpah. Lihat *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 37, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2006), Pasal 1866.

4 *Herzein Inlandsch Reglement* (HIR) atau dikenal dengan sebutan Reglemen Indonesia yang diperbaharui, juga menyebutkan bahwa terdapat 5 (lima) jenis alat bukti yang pada intinya sama dengan pengaturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun untuk bukti tulisan, HIR menggunakan istilah bukti dengan surat. Lihat RIB/HIR dengan Penjelasan, diterjemahkan oleh R. Soesilo, (Bogor: Politeia, 1995), Pasal 164.

5 R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hal. 48.

Salah satu akta yang mempunyai kekuatan pembuktian istimewa adalah akta otentik.

Menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata pengertian akta otentik, yaitu :

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.<sup>6</sup>

Oleh karena itu, apabila suatu akta hendak memperoleh kekuatan pembuktian sebagai akta otentik seperti terdapat pada akta Notaris, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan:

- a. Akta itu harus dibuat "oleh" (*door*) atau "dihadapan" (*ten overstaan*) seorang pejabat umum,
- b. Akta itu harus dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-undang,
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.<sup>7</sup>

Pegawai atau pejabat umum yang dimaksud pada ketentuan tersebut salah satunya adalah Notaris.<sup>8</sup> Dengan demikian, untuk membuat akta otentik seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai "pejabat umum".<sup>9</sup>

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (*figure*) yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tandatangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-

---

6 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal. 1868.

7 G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*. (Jakarta: Erlangga, 1999), hal. 48.

8 Indonesia, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004, LN No.117 Tahun 2004, TLN. No. 4432, Pasal 1 angka 1 yang berbunyi: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

9 R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hal. 42. Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) dan kewenangannya atau kewajibannya yang utama adalah membuat akta-akta otentik, sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

hari yang akan datang.<sup>10</sup> Pekerjaan seorang Notaris adalah untuk mencegah terjadinya suatu persoalan antara para pihak. Seorang Notaris berusaha menyelesaikan suatu persoalan, sehingga semua pihak merasa puas.<sup>11</sup>

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi akta tersebut memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu. Jadi apabila terjadi sengketa antara pihak yang membuat perjanjian, maka yang tersebut dalam akta itu merupakan bukti yang sempurna dan tidak perlu dibuktikan dengan alat bukti lain, sepanjang pihak lain tidak dapat membuktikan sebaliknya. Akta sebagai alat bukti tertulis merupakan bukti yang kuat (lengkap) bagi para pihak yang membuatnya dan mereka bertanggung jawab serta terikat akan isi akta tersebut.<sup>12</sup>

Menurut R. Subekti, pada suatu akta otentik terdapat 3 (tiga) macam kekuatan, yaitu:

1. Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta (formil),
2. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan dalam akta adalah benar telah terjadi (material/mengikat),
3. Membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga kepada pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta, kedua belah pihak sudah menghadap di muka pejabat umum (Notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (pembuktian keluar, artinya ialah terhadap pihak ketiga atau dunia luar).<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris, Cet. 2*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoove, 2000), hal. 162.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Kohar Andasamita, *Notaris I*, (Bandung: Sumur, 1984), hal. 47.

<sup>13</sup> R. Subekti, *Op. cit.*, hal. 30.

Berkaitan dengan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta, dikenal ada 2 (dua) macam akta Notaris, yaitu : Akta Partij (*Partij Acte*) atau akta pihak dan yang kedua, Akta Relas (*Ambtelijke Acte*) atau akta pejabat. Akta Partij (*Partij Acte*) yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris berdasarkan keterangan atau cerita dari pihak yang menghadap Notaris dan keterangan atau perbuatan itu dikonstantir oleh Notaris untuk dibuatkan akta, misalnya akta sewa-menyewa. Akta Relas (*Ambtelijke Acte*) atau akta pejabat, yaitu akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara otentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami dan disaksikan oleh Notaris itu sendiri atas permintaan yang berkepentingan, misalnya berita acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam perseroan.

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum, tunduk pada peraturan perundang-undangan, yang dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) serta undang-undang lain yang terkait. Selain UUJN, Notaris juga tunduk pada ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Kode Etik Profesi Notaris yang dikeluarkan oleh organisasi Notaris yaitu Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya disebut INI).

Dalam UUJN diuraikan tentang formalitas-formalitas suatu akta Notaris serta kewajiban-kewajiban dan larangan-larangan bagi Notaris dalam menjalankan profesinya yang tersebar dalam berbagai pasal. Begitu pun tentang etika yang harus dijunjung tinggi oleh Notaris dalam menjalankan profesinya dapat dilihat dalam Kode Etik Notaris yang disepakati dalam Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia tanggal 27 Januari 2005.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata bahwa akta otentik dibuat berdasarkan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang. Demikian halnya dengan akta Notaris yang bentuknya telah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN, yang terdiri atas:

1. Awal akta atau kepala akta, memuat:

a. judul akta

Judul akta merupakan penamaan akta yang berfungsi untuk identifikasi sekaligus penggambaran isi dari sebuah akta dan biasa ditulis (semua) dalam huruf kapital;

b. nomor akta

Penomoran akta Notaris dibuat berurutan dari angka 1 (satu) dan seterusnya, namun kembali ke angka 1 (satu) lagi setiap awal bulan berikutnya;

c. jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan

d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

2. Badan akta, memuat:

a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;

c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan

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

3. Akhir atau penutup akta, memuat:

a. uraian tentang pembacaan akta;

b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada;

c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan

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

Sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa akta Notaris merupakan akta otentik jika dibuat berdasarkan formalitas-formalitas yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini mengindikasikan bahwa tidak semua akta yang dibuat



oleh Notaris akan serta merta menjadi akta otentik. Bagaimana jika terdapat satu atau beberapa formalitas yang disyaratkan oleh undang-undang tidak terpenuhi dalam pembuatan akta oleh Notaris yang berimplikasi kepada otentisitas akta tersebut. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris, jika ada pihak yang dirugikan secara materil dan immaterial. Begitupun sebaliknya, bagaimana status keabsahan akta tersebut sebagai akta otentik jika terdapat formalitas tertentu yang tidak terpenuhi.

Salah satu formalitas dalam pembuatan akta oleh Notaris adalah penandatanganan akta oleh penghadap, saksi dan Notaris,<sup>14</sup> dan apa konsekuensinya jika formalitas ini tidak dipenuhi atau dipenuhi tetapi tidak berdasarkan ketentuan yang berlaku. Hal ini akan menjadi fokus pembahasan dalam penulisan tesis ini.

Sebagai ilustrasi terhadap penyimpangan yang mungkin terjadi dalam proses pembuatan akta khususnya pada saat penandatanganan akta adalah: "terdapat dua pihak yakni A (Penghadap A) dan B (Penghadap B) yang hendak membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris X, setelah Penghadap A dan B menyampaikan dan menjelaskan keinginannya tersebut serta memperlihatkan dokumen-dokumen yang diperlukan, maka kemudian Notaris X menkonstantir dan menuangkannya ke dalam akta. Namun sebelum akta ditandatangani, Penghadap B meninggalkan kantor Notaris karena adanya suatu keperluan yang mendesak dan akan kembali lagi setelah keperluannya dilaksanakan. Penghadap A tidak sabar untuk menunggu Penghadap B sehingga disepakati bahwa penandatanganan akta tidak dilakukan bersama oleh Penghadap A dan B". Konsekuensi dari kejadian dalam ilustrasi tersebut akan dibahas dalam tesis ini pada bagian selanjutnya.

## **B. Pokok-Pokok Permasalahan**

Tesis hukum ini berjudul **Analisis Yuridis Penandatanganan Akta Notaris Yang Tidak Dilakukan Bersama Oleh Para Pihak Dihadapan Notaris**, dimana berdasarkan uraian-uraian dalam latar belakang, maka teridentifikasi pokok-pokok permasalahan yang dibatasi pada:

---

<sup>14</sup> Indonesia, *Op.Cit.*, Pasal 16 ayat (1) huruf 1.

1. Bagaimana Status Keabsahan Akta Notaris Sebagai Akta Otentik yang Penandatangananannya Tidak Dilakukan Bersama oleh Para Pihak Dihadapan Notaris?
2. Bagaimana Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Penandatangananannya Tidak Dilakukan Bersama oleh Para Pihak Dihadapan Notaris?

### C. Metodologi Penelitian

Metodologi mempunyai peranan yang sangat penting dalam penelitian dan pengembangan pengetahuan karena mempunyai beberapa fungsi, antara lain adalah untuk menambah kemampuan para ilmuwan untuk melaksanakan penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap serta untuk memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui. Oleh sebab itu, metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian demi pengembangan ilmu pengetahuan.<sup>15</sup> Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan yuridis-normatif yang bersifat deskriptif-eksplanatoris, yaitu pendekatan yang mengacu kepada peraturan-peraturan tertulis atau hukum positif serta bahan-bahan hukum lainnya, yang disajikan dengan menerangkan, memperkuat atau menguji dan bertujuan untuk mencari hubungan-hubungan yang ada diantara berbagai variabel yang diteliti atau menguji ada tidaknya hubungan tersebut. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui literatur-literatur kepustakaan. Sedangkan alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan yang terdiri dari: *Pertama*, Bahan hukum primer yaitu antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia serta peraturan lainnya yang terkait, yang bertujuan memperoleh ketentuan hukum tentang masalah yang akan dibahas, *Kedua*, Bahan hukum sekunder, antara lain buku-buku

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal. 7.

tentang Jabatan Notaris, Etika Profesi, Hukum Pembuktian dan Perjanjian, serta hasil-hasil penelitian terdahulu, *Ketiga*, Bahan hukum tersier, antara lain kamus hukum sebagai penunjang untuk mendapatkan data mengenai masalah yang akan dibahas. Sedangkan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dengan melakukan pengamatan yang mendalam, kemudian menganalisa dan mengolah secara kualitatif bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang kemudian disajikan secara dekritif-eksplanatoris.

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

Guna memudahkan penyusunan dan pemahaman terhadap tesis ini, penulis menyajikan suatu sistematika isi secara teratur yang terdiri dari beberapa bab yang saling berhubungan satu dengan yang lain. Sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan tesis ini terdiri dari 3 (tiga) bab, yaitu:

- BAB 1** : Bab ini berisi uraian mengenai latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan yang akan mengantar pembaca menuju pembahasan dalam bab-bab selanjutnya.
- BAB 2** : Bab ini menguraikan mengenai pembahasan secara teoritis dengan mendeskripsikan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan tanggung jawab dan kewajiban Notaris serta ketentuan-ketentuan mengenai akta otentik. Selanjutnya diadakan penganalisaan berdasarkan teori-teori dan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan guna memecahkan permasalahan yang telah dirumuskan.
- BAB 3** : Pada bab ini penulis akan menarik suatu kesimpulan dan mencoba memberikan saran-saran yang berkaitan dengan hasil penelitian.

## BAB 2 ANALISA DAN PEMBAHASAN

### 2.1 Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian

#### 1. Hubungan Perjanjian Dengan Perikatan

Sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, maka wewenang seorang Notaris adalah menjalankan tugas dan fungsi yang berkaitan dengan perbuatan, perjanjian dan penetapan sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut. Menurut Pasal 1233 KUH Perdata tiap-tiap perikatan dilahirkan dari:

1. Perjanjian;
2. Undang-Undang.

Menurut R. Subekti, pengertian dari suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara 2 (dua) orang atau 2 (pihak) berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hak dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>16</sup> Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi, baik karena perjanjian maupun hukum.

Dinamakan perikatan, karena hubungan hukum tersebut mengikat kewajiban-kewajiban yang timbul dari adanya perikatan itu dan dapat dipaksakan pemenuhannya oleh hukum. Jadi suatu perjanjian yang tidak mengikat atau tidak dapat dipaksakan pemenuhannya oleh hukum bukan suatu perikatan. Oleh karena itu, perjanjian menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara 2 (dua) pihak atau dapat dikatakan bahwa perjanjian menimbulkan suatu perikatan.<sup>17</sup>

Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum, yaitu hak dan kewajiban. Hubungan hukum yang berdasarkan suatu perjanjian adalah hubungan hukum yang terjadi karena persetujuan atau kesepakatan para pihak, sedangkan hubungan hukum karena hukum adalah hubungan hukum yang terjadi

---

<sup>16</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 1.

<sup>17</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 3.

karena undang-undang atau hukum menentukan demikian, tanpa perlu adanya persetujuan atau kesepakatan terlebih dahulu.

Perbedaan antara perikatan yang timbul dari perjanjian dan perikatan yang timbul berdasarkan undang-undang adalah: Perikatan yang berasal dari perjanjian memerlukan kesepakatan agar perikatan itu sah, sedangkan perikatan yang timbul berdasarkan undang-undang tidak memerlukan kesepakatan atau persetujuan terlebih dahulu.

Perikatan yang ditimbulkan oleh undang-undang merupakan akibat dari perbuatan manusia yang diperbolehkan oleh hukum. Sebagai contoh adalah perikatan yang diatur dalam Pasal 1354 KUH Perdata yang disebut dengan nama *Zaakwaarneming* dan pembayaran yang tidak terutang yang diatur dalam Pasal 1359 KUH Perdata.<sup>18</sup>

Perikatan yang lahir dari undang-undang juga dapat timbul sebagai konsekuensi dari perbuatan manusia yang bertentangan dengan hukum atau Perbuatan Melawan Hukum. Sebagai contoh adalah perikatan yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata:

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

Pengaturan tentang perjanjian terdapat di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Jadi untuk adanya suatu perjanjian paling sedikit harus ada 2 (dua) pihak yang berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang disepakati satu sama lain. Oleh karena itu, maka dapat disimpulkan bahwa untuk adanya perjanjian perlu ada 2 (dua) pihak yang saling berhadapan dan sama-sama melakukan tindakan hukum, tindakan hukum tersebut tidak lain adalah merupakan perjanjian.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, ed.1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 331.

<sup>19</sup> J. Satrio, *Op.Cit.*, hal. 8.

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah perjanjian yang mengikat. Akibat hukum dari adanya perikatan adalah para pihak menjadi terikat pada isi perjanjian dan juga kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Hal ini diatur dalam Pasal 1338, Pasal 1339, dan Pasal 1340 KUH Perdata. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*), hal ini diatur dalam Pasal 1340 ayat (3) KUH Perdata. Itikad baik sangat erat kaitannya dengan kepatutan atau keadilan dan ukuran itikad baik ini harus ada pada para pihak.

Dalam Yurisprudensi (Arrest HR 9 Februari 1923) disebutkan bahwa:

Unsur-unsur itikad baik dan kepatutan itu ada bila tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal, sedangkan pendapat para ahli lainnya yang menganggap itikad baik dapat juga diterjemahkan atau diartikan sebagai kejujuran.<sup>20</sup>

Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan bahwa:

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Atas dasar unsur-unsur pada Pasal 1339 KUH Perdata dapat diketahui hal-hal yang mengikat para pihak dalam perjanjian adalah:

1. Isi dari perjanjian itu sendiri,
2. Kepatutan,
3. Kebiasaan, atau
4. Undang-undang.

## 2. Akibat Hukum Suatu Perjanjian

Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang

---

<sup>20</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993), hal. 119-120.

dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Ada 3 (tiga) unsur akibat dari suatu perjanjian yang sah, yaitu:

1. Berlaku sebagai undang-undang (*Pacta Sunt Servanda*)

Artinya, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak harus menaati peraturan itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap melanggar undang-undang, sehingga dapat dikenai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi siapa yang melanggar perjanjian, ia dapat dituntut dan diberi hukuman seperti yang ditetapkan dalam undang-undang (perjanjian).

2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

Perjanjian itu merupakan persetujuan kedua belah pihak. Oleh karena itu jika akan ditarik kembali atau dibatalkan harus disetujui kedua belah pihak, tetapi apabila ada alasan yang cukup menurut undang-undang perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.

3. Pelaksanaan dengan itikad baik (*good faith*)

Ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian adalah dengan melihat apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Norma kepatutan adalah kepantasan, kelayakan, kesesuaian dan kecocokan. Sedangkan kesusilaan artinya kesopanan dan keadaban. Dari arti kata-kata ini dapat digambarkan, bahwa kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 235.

### 3. Kebebasan Berkontrak dan Batas-Batasnya dalam Suatu Perjanjian

Dalam Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu, sehingga yang merupakan titik tolaknya adalah kepentingan individu pula. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kebebasan individu memberikan kepadanya kebebasan untuk berkontrak.

Asas konsensualitas menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat antara dua orang atau lebih telah mengikat, sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak, segera setelah para pihak mencapai kesepakatan atau konsensus.<sup>22</sup> Berlakunya asas konsensualitas menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Asas konsensualitas didasarkan pada ketentuan angka 1 dari Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, sedangkan asas kebebasan berkontrak didasarkan pada Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Tanpa kesepakatan dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kata sepakatnya. Adanya paksaan berarti menunjukkan tidak adanya kebebasan yang mungkin dilakukan oleh pihak lain dengan memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud atau menolak mengikatkan diri pada perjanjian dengan akibat prestasi yang diinginkan tidak terlaksana.

Asas kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk membuat dan mengadakan perjanjian serta untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi tersebut bukan sesuatu yang terlarang.<sup>23</sup> Pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Menurut hukum perjanjian di Indonesia,

---

<sup>22</sup> Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hal. 263.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hal. 276.



seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak mana pun yang dikehendakinya. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yakni:

- a. Orang-orang yang belum dewasa; dan
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.

Setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, dengan syarat pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap. Bahkan lebih lanjut dalam Pasal 1331 KUH Perdata diatur bahwa jika seseorang membuat perjanjian dengan pihak yang dianggap tidak cakap menurut Pasal 1330 KUH Perdata tersebut, maka perjanjian itu tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap. Sepanjang peraturan perundang-undangan tidak menentukan bahwa suatu perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertentu, maka para pihak bebas untuk memilih bentuk perjanjian yang dikehendaki, yaitu apakah perjanjian akan dibuat secara lisan atau tertulis atau perjanjian dibuat dengan akta di bawah tangan atau akta otentik.

Di dalam KUH Perdata asas kebebasan berkontrak itu tidak bebas mutlak, tetapi kebebasan yang dibatasi. Beberapa pembatasan diberikan oleh pasal-pasal KUH Perdata terhadap asas ini. Salah satunya adalah seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau kesepakatan dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung pengertian, bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh kesepakatan pihak lainnya. Dengan kata lain, asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataan, karena kehendak itu tidak dapat dilihat oleh orang lain.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Salim, *Hukum Kontrak*, Cet. 3, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 33.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata ditegaskan bahwa kebebasan orang untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapannya. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum.

Seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata, orang yang belum dewasa dan orang yang diletakkan dibawah pengampuan, tidak mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian. Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata menentukan, bahwa istri (wanita yang telah bersuami) tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, tanpa bantuan atau izin suaminya. Namun, dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963b tanggal 5 September 1963 yang menyatakan bahwa Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata tersebut pada saat ini tidak berlaku.

3. Suatu hal tertentu

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan bahwa objek perjanjian haruslah dapat ditentukan. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian dan merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.<sup>25</sup> Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat bahwa prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi dirasakan kurang jelas, yang menyebabkan perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka objek

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal. 34.

perjanjian dianggap tidak ada dan akibat hukum perjanjian itu batal demi hukum.

4. Suatu sebab yang halal

Pasal 1320 jo. Pasal 1337 KUH Perdata menentukan, bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang. Menurut undang-undang, causa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal ialah perjanjian itu batal demi hukum.

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Dari 4 (empat) syarat pokok itu dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu:

1. Kelompok syarat subjektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan subjeknya, yang terdiri dari:
  - a. Kesepakatan.
  - b. Kecakapan.
2. Kelompok syarat objektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan objeknya, yang terdiri dari:
  - a. Hal tertentu.
  - b. Sebab yang halal.

Syarat sahnya perjanjian ini dibagi dalam 2 (dua) kelompok, di mana terdapat perbedaan antara syarat subjektif dengan syarat objektif. Dalam hal syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, sedangkan dalam hal syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu bukanlah batal demi hukum melainkan dapat dimintakan pembatalannya. Dengan kata lain, perjanjian ini sah atau mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan itu.<sup>26</sup>

Alasan yang membedakan antara perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya dan perjanjian yang batal demi hukum menurut R. Subekti ialah bahwa suatu perjanjian yang tidak mengandung suatu hal tertentu dapat dikatakan

---

<sup>26</sup> Hardijan Rusli, *Op.Cit.*, hal. 45.

bahwa perjanjian yang demikian ini tidak dapat dilaksanakan, karena tidak jelas apa yang diperjanjikan oleh masing-masing pihak. Keadaan tersebut dapat seketika dilihat oleh hakim.<sup>27</sup> Suatu perjanjian yang isinya tidak halal tidak boleh dilakukan, karena melanggar hukum kesusilaan. Hal ini juga dapat seketika diketahui oleh hakim. Dari sudut keamanan dan ketertiban dapat dilihat bahwa perjanjian-perjanjian seperti itu harus dicegah.

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif tetap mengikat atau sah, sepanjang belum dinyatakan batal oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak memenuhi syarat subjektif itu misalnya dalam suatu perjanjian terdapat pihak yang merupakan anak belum dewasa (tidak cakap), maka pihak yang meminta pembatalan perjanjian itu adalah anak itu sendiri apabila si anak sudah dewasa atau orang tuanya atau walinya. Dalam hal terdapat pihak yang ditaruh dibawah pengampunan, maka pihak yang meminta pembatalan perjanjian tersebut adalah pengampunya. Sedangkan dalam hal pihak yang memberikan kesepakatan atau persetujuan secara tidak bebas, maka pihak yang meminta pembatalan adalah pihak yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas itu (kesepakatan semu), yaitu kesepakatan yang diberikan karena adanya kekhilafan, paksaan dan penipuan.

Pembebasan terhadap asas kebebasan berkontrak juga dapat disimpulkan melalui Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu, para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian, tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Berlakunya asas itikad baik bukan saja mempunyai daya kerja pada waktu perjanjian itu dibuat.<sup>28</sup> Perjanjian yang didasarkan pada itikad buruk, misalnya penipuan, hal ini mempunyai akibat hukum perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Sehubungan dengan pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak, Asikin Kusuma Atmadja menyatakan bahwa hakim berwenang untuk memasuki/meneliti isi suatu kontrak, apabila diperlukan, jika isi dan pelaksanaan suatu kontrak

---

27 R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit*, hal. 22-23.

28 Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Cet. 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 17.

bertentangan dengan nilai-nilai dalam masyarakat.<sup>29</sup> Dengan demikian asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata tidak lagi bersifat absolut, yang berarti dalam keadaan tertentu hakim berwenang untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang sedemikian rupa, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendaknya.

Lebih lanjut Asikin Kusuma Atmaja mengatakan bahwa kebebasan berkontrak yang murni/mutlak karena para pihak kedudukannya seimbang sepenuhnya, praktis tidak ada. Selalu ada pihak yang lebih lemah dari pihak yang lain. Beliau mengilustrasikan dengan suatu cerita lama yang mengandung moral, yang ada kaitannya dengan tafsiran perjanjian. Ada seorang gadis yang orang tuanya miskin dan mempunyai hutang yang besar, karena meminjam uang untuk menyekolahkan anak gadis tersebut. Kalau hutangnya tidak segera dibayar, maka satu-satunya harta berupa rumah dan pekarangannya akan dilelang. Sang penolong yang mempunyai kekuasaan ekonomis datang dan mengadakan perjanjian dengan orang tua gadis tersebut, bahwa hutang akan dilunasi asal gadis tersebut dikawinkan dengan anak lelaki sang penolong, sedangkan anak gadis tersebut telah mempunyai tunangan. Kemudian terjadilah perjanjian antara sang penolong dengan orang tua yang miskin tersebut. Pendidikan moral yang dapat ditarik dari ilustrasi ini janganlah mencari kesempatan dalam kesempitan atau jangan menyalahgunakan kesempatan.<sup>30</sup>

Dalam ilmu hukum, hal tersebut di atas disebut *misbruik van omstandigheden* (penyalahgunaan kesempatan atau penyalahgunaan keadaan). Penyalahgunaan kesempatan dapat menjadikan cacatnya seseorang dalam menentukan kehendaknya untuk memberikan persetujuan. Hal ini merupakan alasan untuk menyatakan batal atau membatalkan suatu perjanjian. Penyalahgunaan kesempatan/keadaan merupakan faktor yang membatasi adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua belah pihak. Salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan pada salah satu pihak, yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak, sehingga tidak adanya kehendak yang bebas untuk memberikan

---

29 R. Z, Asikin Kusuma Atmaja, *Pembatasan Rentenir Sebagai Perwujudan Pemerataan Keadilan*, (Varia Keadilan), Vol. II, tahun 1987.

30 *Ibid.*

persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu persetujuan (kehendak yang cacat). Menurut Asikin Kusuma Atmadja, yang penting ialah menciptakan beberapa pertautan yang merupakan dasar bagi hakim untuk menilai secara adil apakah suatu keadaan dapat ditafsirkan sebagai kekuasaan yang disalahgunakan, sehingga mengganggu keseimbangan antara para pihak dan membatasi kebebasan kehendak pihak yang bersangkutan untuk memberikan persetujuan.

Banyak faktor yang dapat memberikan indikasi tentang adanya penyalahgunaan kekuasaan ekonomi untuk dipertimbangkan oleh hakim. Jika ternyata ada syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau bertentangan dengan perikemanusiaan (*on redelijke contracts voorwaarden* atau *unfair contracts terms*), maka hakim wajib meneliti apakah terjadi penyalahgunaan keadaan atau jika terdapat keadaan dimana nilai dan hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang jika dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak, maka dalam hal ini hakim wajib meneliti, apakah terjadi penyalahgunaan keadaan.

Dengan demikian jelas bahwa asas kebebasan berkontrak tidak mempunyai arti yang tidak terbatas, karena dibatasi oleh tanggungjawab para pihak dan kewenangan hakimlah untuk menilai isi dari setiap perjanjian.

## **2.2 Tinjauan Hukum Tentang Akta Otentik**

### **1. Pengertian Akta Otentik**

KUH Perdata mengatur tentang alat-alat bukti yang dapat dipergunakan dalam suatu perkara adalah bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah. Walaupun masing-masing bentuk alat bukti pada prinsipnya diperlakukan sama secara hukum tetapi alat bukti dengan tulisan memiliki banyak kelebihan dibandingkan dengan alat bukti lainnya. Oleh karena itu, pembuat undang-undang menempatkan bukti tulisan pada urutan pertama kemudian diikuti oleh alat bukti lainnya yang dapat ditafsirkan secara umum sebagai urutan kekuatan pembuktian dari jenis masing-masing alat bukti.

Keutamaan alat bukti tulisan akan meningkat kekuatannya apabila terpenuhinya persyaratan-persyaratan tertentu sebagai tulisan otentik. KUH

Perdata membedakan antara "Pembuktian dengan tulisan yang dibuat secara otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan". Tulisan-tulisan otentik dan tulisan-tulisan di bawah tangan itu yang kemudian disebut sebagai akta otentik atau akta di bawah tangan.

Pasal 1867 KUHPerdata menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Bukti tulisan dalam perkara perdata adalah merupakan bukti yang utama, karena dalam lalu lintas keperdataan sering kali orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dapat dipakai kalau timbul suatu perselisihan dan bukti tadi lazimnya atau biasanya berupa tulisan.<sup>31</sup> Dari bukti berupa tulisan tersebut ada bagian yang sangat berharga untuk dilakukan pembuktian, yaitu pembuktian tentang akta. Suatu akta adalah suatu surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>32</sup>

Unsur penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu.<sup>33</sup> Syarat penandatanganan akta tersebut dapat dilihat dari Pasal 1874 KUHPerdata dan Pasal 1 Ordonansi Nomor 29 Tahun 1867 yang memuat ketentuan-ketentuan tentang pembuktian dari tulisan-tulisan dibawah tangan yang dibuat oleh orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka.

Tulisan-tulisan dapat dibagi dalam 2 (dua) golongan, yaitu akta dan tulisan-tulisan lainnya. Hal yang dipentingkan dari suatu akta adalah penandatanganannya. Dengan menandatangani suatu akta seseorang dianggap menanggung terhadap kebenaran apa-apa yang ditulis dalam akta itu. Diantara surat-surat atau tulisan-tulisan yang dinamakan akta tadi, ada satu golongan lagi yang mempunyai suatu kekuatan pembuktian yang istimewa yaitu akta otentik.

---

31 Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hal. 157.

32 A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, alih bahasa M. Isa Arief, Cet. 2, (Jakarta: Intermasa, 1986), hal. 52.

33 R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, *Op.Cit.*, hal. 27.

Pengertian dari “membuktikan” adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.<sup>34</sup> Dari makna membuktikan tersebut berarti memberikan kepastian kepada hakim, tentang adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Hakikatnya, tugas pokok hakim adalah menerima, memeriksa, mengadili, memutuskan dan menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya.<sup>35</sup>

Dalam proses sengketa perdata yang berlangsung di muka pengadilan, masing-masing pihak memasukkan dalil-dalil yang saling bertentangan. Hakim bertugas memeriksa dan menetapkan dalil-dalil manakah yang benar dari masing-masing pihak yang bersengketa tersebut. Pembuktian tersebut sebenarnya merupakan suatu bagian dari hukum acara perdata, karena memberikan aturan-aturan tentang bagaimana berlangsungnya suatu perkara di muka pengadilan.

Pengertian dari akta otentik terdapat di dalam hukum pembuktian yang diatur di dalam Buku IV KUH Perdata, mengenai syarat-syarat agar suatu akta berlaku sebagai akta otentik, yaitu diatur di dalam Pasal 1868 (akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya, yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu, di tempat mana akta dibuatnya).

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dilihat beberapa unsur untuk dikatakan sebagai akta otentik :

*Pertama*, bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum.

*Kedua*, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Jadi untuk membuat akta otentik seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “pejabat umum”.

*Ketiga*, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat. Jadi akta itu harus dibuat ditempat yang menjadi kewenangan dari pejabat yang membuatnya.

---

34 R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Bina Cipta, 1997), hal. 5.

35 Bambang Sutiyoso, *Metode Penemuan Hukum*, Cet. 2, (Yogyakarta: UII Press, 2007), hal. 16.



Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan nilai pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan material. Dalam hal ini, Habib Adjie menguraikannya sebagai berikut:<sup>36</sup>

1) Kekuatan pembuktian lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant seseipsa*). Jika dilihat dari luar (lahiriahnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tandatangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan Salinan serta adanya Awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta, maupun parameter lain yang ditentukan dalam undang-undang.

Nilai pembuktian akta Notaris dari aspek lahiriah akta tersebut harus dilihat apa adanya. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris bukan sebagai akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta otentik.

---

<sup>36</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung: Replika Aditama, 2009). hal.170.

## 2) Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta yang terdapat dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat akta dibuat sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan oleh undang-undang. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, para pihak yang menghadap, paraf dan tandatangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara/relas akta) dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka yang harus dibuktikan adalah formalitas dari akta, yaitu ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul (waktu) menghadap, ketidakbenaran mereka yang menghadap, serta ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris dan ketidakbenaran tandatangan para pihak, saksi dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

Siapa pun boleh melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta Notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke Pengadilan dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan.<sup>37</sup>

---

37 Misalnya, bahwa yang bersangkutan tidak pernah merasa menghadap Notaris pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang tersebut pada awal akta atau merasa tanda tangan yang ada dalam akta bukan tanda tangannya. Jika hal ini terjadi, yang bersangkutan berhak menggugat Notaris dan penggugat harus dapat membuktikan ketidakbenaran aspek formal tersebut.

### 3) Materiil (*Materiele Bewijskracht*)

Kepastian tentang materiil suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam relaas akta atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris dalam partij akta oleh para pihak harus dinilai benar. Dengan demikian kebenaran isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya (kecuali dapat dibuktikan sebaliknya) serta menjadi bukti yang sah bagi para pihak dan para ahli waris serta para penerima haknya.

Jika akan membuktikan aspek materiil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menyatakan yang sebenarnya dalam akta atau para pihak tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dihadapan Notaris.

Ketiga aspek tersebut di atas memberikan kesempurnaan bagi akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Kecuali jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan, bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta di bawah tangan.

Tentang kekuatan pembuktian akta otentik Rai Wijaya<sup>38</sup> lebih jauh menjelaskan bahwa keistimewaan suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna (*volledig bewijs-full evident*) tentang apa yang dimuat di dalamnya. Artinya apabila seseorang mengajukan akta resmi kepada hakim sebagai bukti, hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguli-sungguh telah terjadi dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian. Segala sesuatu yang diperjanjikan, dinyatakan di dalam akta itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan dan dinyatakan oleh para pihak.

---

<sup>38</sup> Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak*, (Jakarta: Kanisius, 2003), hal. 13.

## 2. Jenis-Jenis Akta Notaris

Terdapat 2 (dua) macam jenis akta Notaris, yaitu:

1. Akta Partij atau Akta Pihak (*Partij Acte*), yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris, artinya, akta yang dibuat berdasarkan keterangan atau perbuatan para pihak yang menghadap Notaris dan keterangan atau perbuatan itu dikonstatir oleh Notaris untuk dibuatkan aktanya. Contoh akta sewa-menyewa.
2. Akta Relas atau Akta Pejabat (*Ambelijke Acte*), yaitu akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara otentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dibuat, dialami dan disaksikan oleh Notaris sendiri, misalnya Berita Acara RUPS.<sup>39</sup>

Perbedaan antara Akta Partij atau Akta Pihak (*Partij Acte*) dengan Akta Relas atau Akta Pejabat (*Relas Acte*) adalah:

### a. Akta Partij atau Akta Pihak (*Partij Acte*)

Undang-Undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, dengan ancaman akan kehilangan otentisitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika penandatanganan tidak dilakukan kecuali atas alasan yang diperbolehkan oleh undang-undang. Jika pihak atau para pihak tidak menandatangani akta, maka Notaris akan mencantumkan keterangan tentang alasan tidak ditandatanganinya akta oleh pihak atau para pihak tersebut pada akhir akta (*surrogat*), misalnya salah satu pihak tangan kanannya mengalami patah tulang akibat kecelakaan, sehingga tidak dapat menandatangani akta tersebut, maka alasan tersebut harus dicantumkan oleh Notaris pada akhir aktanya atau salah satu pihak tidak dapat menulis maka sebagai ganti dari tandatangannya digunakan cap jempol.

### b. Akta Relas atau Akta Pejabat (*Relas Acte*)

Undang-undang tidak mengharuskan para pihak untuk membubuhkan tanda tangan pada Akta Relas, namun Notaris harus menerangkan dalam akta

---

<sup>39</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit.*, hal. 51.

tentang hal tersebut (apa yang dilihat dan didengar), dengan demikian akta tidak akan kehilangan otentisitasnya.

Perbedaan di atas sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya terhadap isi akta. Kebenaran isi akta pejabat atau akta relaas tidak dapat digugat, namun dimungkinkan untuk menggugat bahwa akta tersebut palsu. Sedangkan pada akta partij atau akta pihak, kebenaran isinya dapat digugat tanpa menuduh kepalsuannya dengan menyatakan bahwa keterangan yang disampaikan oleh para pihak tidak benar.

Notaris berwenang membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat, bahwa akta Notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai alat bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi dapat diadakan penyangkalan dengan membuktikan sebaliknya bahwa yang diterangkan oleh Notaris dalam aktanya (*Relaas Acte*) atau keterangan yang disampaikan oleh para pihak (*Partij Acte*) tidak benar.<sup>40</sup>

### 3. Kewenangan Notaris Membuat Akta Otentik

Pasal 1 ayat (1) jo Pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik. Notaris menjamin kebenaran tanggalnya, menyimpan minutanya dan 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.

Disamping itu, Notaris juga diberi hak dan wewenang untuk mengesahkan akta-akta yang dibuat di bawah tangan serta dapat pula memberikan nasehat atau penyuluhan hukum dan menjelaskan kepada pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam pembuatan akta yang dilakukan Notaris, setiap kata yang dibuat dalam akta harus terjamin otentisitasnya. Oleh karena itu, dalam proses pembuatan dan pemenuhan persyaratan pembuatan akta diperlukan tingkat kecermatan yang memadai. Jika

---

<sup>40</sup> Tedjosaputro Liliana, *Malpraktek Notaris Dalam Hukum Pidana*, (Semarang: Agung, 1991), hal. 4.

kecermatan itu diabaikan, maka kemungkinan adanya faktor-faktor yang menghilangkan otentisitas akta tersebut semakin tinggi.

Notaris harus bertindak cermat dalam hal, antara lain:

a) Cermat dalam mengenal para penghadap

Pasal 39 ayat (2) UUJN menegaskan bahwa para penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk memberikan kesaksian di muka pengadilan.

Notaris dalam memperoleh keterangan tentang pengenalan itu diharuskan untuk dapat memperolehnya dari orang-orang yang dikenalnya dan dapat dipercayainya. Notaris dapat melihat identitas seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Paspor dan surat-surat lain dari orang-orang yang bersangkutan atau meminta informasi lainnya. Masih banyak cara lain bagi Notaris untuk meyakinkan dirinya bahwa orang yang datang menghadap kepadanya itu benar-benar adalah sama dengan orang yang namanya tercantum dalam kartu identitasnya maupun dalam aktanya sebagaimana orang itu juga dikenal dalam masyarakat.

b) Cermat dalam menyerap maksud dan tujuan dari keterangan para pihak

Para penghadap harus menghadap secara bersama-sama untuk mengutarakan maksud dan tujuan para pihak, dengan tujuan untuk dibuatkan akta. Dalam prakteknya, mungkin yang memberikan keterangan kepada Notaris hanya salah satu dari para penghadap, akan tetapi para penghadap dapat menyimak secara langsung dan memiliki kesempatan dalam meluruskan atau menyangkal terhadap hal-hal yang dianggap menyimpang atau merugikan dirinya dari kesepakatan semula atau menolak terhadap hal-hal yang tidak disetujuinya.

Jika diantara para pihak ada yang tidak hadir dan memberikan kuasa kepada pihak yang hadir, maka surat kuasa harus menunjukkan tentang hal-hal yang disepakati untuk dibuatkan aktanya. Dengan demikian, Notaris dapat mengambil sikap untuk tidak menerima keinginan, maksud dan tujuan para pihak yang hadir, jika menyimpang atau bertentangan dengan maksud dan tujuan pemberi kuasa.

Notaris mempunyai hak dan kewajiban untuk mengingatkan atau menolak dimasukkannya keinginan, maksud dan tujuan para penghadap, jika hal itu bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Notaris juga dapat memberikan saran-saran jika terjadi perbedaan pendapat di antara para pihak dengan memberikan masukan kepada mereka tentang bagaimana seharusnya permasalahan itu ditempatkan didasarkan kepada peraturan perundang-undangan.

c) Cermat dalam penulisan akta.

Hal ini diatur secara terperinci dalam Pasal 42, Pasal 43, Pasal 48, Pasal 49 dan Pasal 50 UUJN, dengan sanksi kehilangan otentisitas akta yang dibuat atau hukuman denda berupa penggantian biaya, ganti rugi serta bunga oleh Notaris. Pasal-Pasal tersebut antara lain mengatur tentang:

1. Pengaturan pembuatan akta, kecermatan dan bahasa.
2. Keharusan untuk menjelaskan dalam akta jika salah satu dari pihak penghadap tidak bersedia membubuhkan tandatangan pada akta.
3. Tata cara perubahan, tambahan dan pencoretan.

d) Cermat dalam pendataan, pengarsipan dan laporan.

Notaris harus cermat dalam penyimpanan, pengambilalihan minuta, daftar-daftar dan refortorium dalam hal Notaris meninggal dunia, pensiun, diangkat sebagai Pejabat Negara dan/atau diberhentikan dan pindah wilayah yang diatur dalam Pasal 58 sampai dengan Pasal 66 UUJN.

Notaris diharuskan membuat daftar akta dibawah tangan yang disahkan, daftar surat dibawah tangan yang dibukukan dan daftar surat lainnya. Selain itu Notaris juga harus membuat daftar *klapper* untuk akta dibawah tangan, dan daftar akta atau refortorium untuk disampaikan kepada Majelis Pengawas Daerah. Penyerahan protokol Notaris dilakukan dalam hal:

- a. Meninggal dunia.
- b. Telah berakhir masa jabatannya.
- c. Minta sendiri atau atas permintaan sendiri.
- d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.

- e. Diangkat menjadi pejabat negara.
  - f. Pindah wilayah jabatan.
  - g. Diberhentikan sementara, atau
  - h. Diberhentikan dengan tidak hormat.<sup>41</sup>
- e) Cermat dalam penyerahan grosse, salinan dan kutipan.

Penyerahan suatu grosse akta kepada yang berkepentingan hanya boleh dilakukan oleh Notaris yang membuat aktanya, meskipun dalam suatu grosse akta telah diuraikan dengan jelas dan akurat tentang siapa yang berkepentingan dan untuk apa akta tersebut dibuat. Jika terjadi kesalahan penyerahan grosse, salinan dan kutipan kepada pihak yang tidak berkepentingan akan berisiko terjadinya penyalahgunaan serta tidak terjaminnya kerahasiaan atas akta tersebut, dimana kerahasiaan tersebut wajib dijunjung tinggi oleh Notaris. Kemungkinan terjadinya pemalsuan dengan mengubah isi akta oleh pihak yang tidak bertanggungjawab atas grosse, salinan dan kutipan dimungkinkan tetap ada. Oleh karena itu, minuta harus disimpan dengan cermat dan aman. Notaris harus menghindari sejauh mungkin suatu perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan para pihak, karena kurang cermat atau lalai, terlebih lagi karena kesalahan yang disengaja.

### 2.3 Notaris Sebagai Pejabat Umum

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya disebut PJN) dan Pasal 1868 KUH Perdata. Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah pejabat. Dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, dalam hal ini Notaris. *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat yang diserahi tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik.<sup>42</sup>

Rumusan tentang *Openbare Ambtenaren* dalam PJN dan KUH Perdata tersebut melengkapi rumusan dalam UUJN dan Ikatan Notaris Indonesia (INI)

<sup>41</sup> Indonesia, *Op.Cit.*, Pasal 62.

<sup>42</sup> Habib Adjie, *Op.Cit.* hal. 26-27.



mengenai Notaris sebagai *Openbare Ambtenaren* memberikan batasan sebagai berikut:

Notaris adalah setiap orang yang memangku jabatan dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 jo Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.<sup>43</sup>

Rumusan tentang pengertian Notaris dalam UUJN dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas. Dengan demikian ketika seseorang ingin mengetahui secara lebih terperinci mengenai tugas, kedudukan dan kewenangan Notaris yang bersangkutan dapat menelaah ketentuan yang ada pada UUJN.

Pejabat Umum merupakan suatu jabatan yang disandang oleh mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum. Notaris sebagai Pejabat Umum diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu Notaris sudah pasti Pejabat Umum sedang Pejabat Umum belum tentu Notaris, karena Pejabat Umum dapat disandang pula oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang.

Menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Pemberian wewenang kepada pejabat atau instansi lain, seperti Kantor Catatan Sipil, tidak berarti memberikan kualifikasi sebagai Pejabat Umum tapi hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat Umum saja ketika membuat akta-akta yang ditentukan oleh aturan hukum dan kedudukan mereka tetap dalam jabatannya seperti semula sebagai Pegawai Negeri. Misalnya akta-akta, yang dibuat oleh Kantor Catatan Sipil juga termasuk akta otentik. Kepala Kantor Catatan Sipil yang membuat dan menandatangani tetap berkedudukan sebagai Pegawai Negeri.

---

<sup>43</sup> Ikatan Notaris Indonesia, *Keputusan Kongres Luar Biasa*, (Bandung, 27 Januari 2005). Pasal (1) Angka 4.

## 2.4 Asas-Asas Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris

Dalam Asas-asas Pemerintahan yang baik dikenal asas-asas sebagai berikut:<sup>44</sup>

- 1) Asas persamaan;
- 2) Asas kepercayaan;
- 3) Asas kepastian hukum;
- 4) Asas kecermatan;
- 5) Asas pemberian alasan;
- 6) Larangan penyalahgunaan wewenang; dan
- 7) Larangan bertindak sewenang-wenang.

Walaupun Notaris tidak berstatus pegawai negeri, akan tetapi sebagai pejabat umum (baca: publik) terkait erat dengan pelayanan publik. Baik buruknya kinerja Notaris akan memberikan pengaruh langsung atau tidak langsung pada pandangan masyarakat terhadap pemerintahan negeri ini.

Untuk kepentingan pelaksanaan tugas jabatan Notaris, ditambah dengan Asas Proporsionalitas dan Asas Profesionalitas. Asas-asas tersebut dapat diadopsi sebagai asas-asas yang harus dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai asas-asas pelaksanaan tugas jabatan Notaris yang baik, dengan substansi dan pengertian untuk kepentingan Notaris, sebagai berikut:<sup>45</sup>

### a. Asas Persamaan

Pada awal kehadiran Notaris di Indonesia, sekitar tahun 1620, kewenangannya terbatas dan hanya melayani golongan penduduk tertentu atau melayani mereka yang bertransaksi dengan pihak *Vereenigde Oost Indische Compagnie* (VOC). Pada masa pemerintah Hindia Belanda, Notaris pernah diberi kewenangan membuat akta peralihan untuk bidang tanah yang tunduk kepada ketentuan-ketentuan *Burgerlijke wet Book* (BW) dan tanah-tanah yang terdaftar, dimana peralihan haknya harus dilakukan dan didaftarkan pada pejabat-pejabat yang disebut Pejabat-pejabat Balik Nama (*Overschrijving-ambtenaren*).

---

44 Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris*, Op.Cit., hal. 82

45 *Ibid.*

Sesuai dengan perkembangan jaman, institusi Notaris telah menjadi bagian dari masyarakat Indonesia dan dengan lahirnya UUJN semakin meneguhkan institusi Notaris. Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak membedakan-bedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadaan sosial-ekonomi atau alasan lainnya. Alasan-alasan seperti ini tidak dibenarkan dilakukan oleh Notaris dalam melayani masyarakat, hanya alasan hukum yang boleh dijadikan dasar bahwa Notaris tidak dapat memberikan jasa kepada yang menghadap Notaris. Bahkan dalam keadaan tertentu, Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada yang tidak mampu (Pasal 37 UUJN).

#### **b. Asas Kepercayaan**

Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai orang yang dapat dipercaya. Jabatan Notaris sebagai jabatan kepercayaan tidak berarti apa-apa jika ternyata mereka yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris adalah orang yang tidak dapat dipercaya. Dalam hal ini antara Jabatan Notaris dan Pejabatnya (yang menjalankan tugas Jabatan Notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan.

Salah satu bentuk dari Jabatan Notaris sebagai jabatan kepercayaan, maka Notaris mempunyai kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta, sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN. berkaitan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN merupakan kelengkapan kepada Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai Kewajiban Ingkar (*Verschoningsplicht*) Notaris.

Pelaksanaan Jabatan Notaris sebagai jabatan kepercayaan dimulai ketika calon Notaris disumpah atau mengucapkan janji (berdasarkan agama masing-masing) sebagai Notaris. Sumpah atau janji sebagai Notaris mengandung makna yang sangat dalam yang harus dijalankan dan mengikat selama menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris.

Sumpah atau janji tersebut mengandung dua hal yang harus dipahami, yaitu:

- 1) Notaris wajib bertanggungjawab kepada Tuhan, karena sumpah atau janji yang diucapkan berdasarkan agama masing-masing, dengan demikian artinya segala sesuatu yang dilakukan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya akan dimintai pertanggungjawaban;
- 2) Notaris wajib bertanggungjawab kepada negara dan masyarakat, artinya Negara telah memberi kepercayaan untuk menjalankan tugas Negara dalam bidang Hukum Perdata, yaitu dalam pembuatan alat bukti berupa akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan kepada masyarakat yang telah percaya bahwa Notaris mampu memformulasikan kehendaknya ke dalam bentuk akta Notaris dan percaya bahwa Notaris mampu menyimpan (merahasiakan) segala keterangan atau ucapan yang diberikan dihadapan Notaris.

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN mengenai sumpah/janji Notaris ditegaskan "*...bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.*", dan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN, bahwa Notaris berkewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain".

Secara umum Notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta Notaris, kecuali diperintahkan oleh undang-undang bahwa Notaris tidak wajib merahasiakan dan memberikan keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan akta tersebut. Dengan demikian, batasannya hanya undang-undang yang dapat memerintahkan Notaris untuk membuka rahasia isi akta dan keterangan/ Pernyataan yang diketahui Notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dimaksud.

Bahwa instrumen untuk ingkar bagi Notaris ditegaskan sebagai salah satu kewajiban Notaris yang dinyatakan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN, sehingga kewajiban ingkar untuk Notaris melekat pada tugas jabatan Notaris. Sebagai suatu kewajiban harus dilakukan, berbeda dengan hak ingkar, yang dapat dipergunakan atau tidak dipergunakan, tapi kewajiban ingkar mutlak dilakukan dan dijalankan oleh Notaris, kecuali ada undang-undang yang memerintahkan untuk menggugurkan kewajiban ingkar tersebut.

Dalam hal ini timbul pertanyaan, kapan kewajiban ingkar dapat dilakukan? Kewajiban ingkar dapat dilakukan dengan batasan sepanjang Notaris diperiksa oleh instansi mana saja yang berupaya untuk meminta pernyataan atau keterangan-keterangan dari Notaris yang berkaitan dengan akta yang telah atau pernah dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang bersangkutan.

Notaris sebagai jabatan kepercayaan, wajib untuk menyimpan rahasia mengenai akta yang dibuatnya dan keterangan/pernyataan para pihak yang diperoleh dalam pembuatan akta, kecuali undang-undang memerintahkannya untuk membuka rahasia dan memberikan keterangan/pernyataan tersebut kepada pihak yang memintanya. Tindakan seperti ini merupakan suatu kewajiban Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UJUN dan Pasal 16 ayat (1) huruf e UJUN. Jika ternyata Notaris sebagai saksi atau tersangka, tergugat ataupun dalam pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Notaris membuka rahasia dan memberikan keterangan/pernyataan yang seharusnya wajib dirahasiakan, sedangkan undang-undang tidak memerintahkannya, maka atas pengaduan pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang berwajib dapat diambil tindakan terhadap Notaris tersebut. Tindakan Notaris seperti ini dapat dikenakan Pasal 322 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yaitu membongkar rahasia, padahal Notaris berkewajiban untuk menyimpannya. Dalam kedudukan sebagai saksi (perkara perdata) Notaris dapat minta dibebaskan dari kewajibannya untuk memberikan kesaksian, karena jabatannya menurut undang-undang diwajibkan untuk merahasiakannya (Pasal 1909 ayat (3) KUHPperdata).

Notaris mempunyai kewajiban ingkar bukan untuk kepentingan diri Notaris, tapi untuk kepentingan para pihak yang telah mempercayakan kepada Notaris, bahwa Notaris dipercaya oleh para pihak mampu menyimpan semua keterangan atau pernyataan para pihak yang pernah diberikan dihadapan Notaris yang berkaitan dalam pembuatan akta.

### **c. Asas Kepastian Hukum**

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta, bertindak berdasarkan aturan hukum

yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.

#### **d. Asas Kecermatan**

Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya Notaris wajib bertindak seksama.

Pelaksanaan asas kecermatan wajib dilakukan dalam pembuatan akta dengan:

- 1) Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris.
- 2) Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya-jawab).
- 3) Memeriksa bukti surat yang berkenaan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- 4) Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- 5) Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
- 6) Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

#### **e. Asas Pemberian Alasan**

Setiap akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/penghadap.

#### **f. Larangan Penyalahgunaan Wewenang**

Pasal 15 UUJN merupakan batas kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Penyalahgunaan wewenang yaitu suatu tindakan yang dilakukan oleh Notaris di luar kewenangan yang telah ditentukan. Jika Notaris membuat suatu tindakan di luar kewenangannya, maka tindakan Notaris dapat disebut sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika tindakan seperti itu merugikan para pihak, maka para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut Notaris yang bersangkutan dengan kualifikasi sebagai suatu tindakan hukum yang merugikan para pihak. Para pihak yang menderita kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

#### **g. Larangan Bertindak Sewenang-wenang**

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dapat menentukan bahwa tindakan para pihak dapat dituangkan dalam bentuk akta Notaris atau tidak. Sebelum sampai pada keputusan seperti itu, Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris.

Dalam hal ini Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak dan keputusan yang diambil harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

#### **h. Asas Proporsionalitas**

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatan Notaris. Di samping itu, Notaris wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris.

Notaris dituntut untuk senantiasa mendengar dan mempertimbangkan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan dalam akta Notaris, sehingga kepentingan para pihak terjaga secara proporsional yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

## i. Asas Profesionalitas

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN, Notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Asas ini mengutamakan keahlian (keilmuan) Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan UUJN dan Kode Etik jabatan Notaris. Tindakan profesional Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris.

### 2.5 Proses Pembuatan Akta Notaris

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, dilihat dari jenisnya, dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) :

1. *Partij Akta* disebut juga akta pihak,<sup>46</sup>
2. *Relaas Akta* disebut juga akta pejabat,<sup>47</sup>

Secara umum proses pembuatan akta Notaris, baik untuk Partij Akta maupun Relaa Akta adalah sebagai berikut: 1. Adanya Permintaan dari Pihak; 2. Persiapan Pembuatan Draft Akta Notaris; 3. Menghadap, Pembacaan, Penandatanganan Minuta Akta; dan 4. Proses Penyelesaian Minuta Akta dan Penerbitan Salinan Akta.

#### 1. Adanya Permintaan dari Pihak

Lahirnya akta Notaris diawali dari adanya kebutuhan warga masyarakat akan akta otentik;<sup>48</sup> baik karena diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan maupun karena inisiatif pihak (para pihak) dalam membuat akta otentik.<sup>49</sup>

---

<sup>46</sup> Pihak (para pihak) datang dihadapan Notaris dan kemudian menyatakan maksud dan tujuannya untuk membuat akta dari perbuatan dan/atau tindakan, yang kemudian dikonstatir (dituliskan) oleh Notaris ke dalam bentuk akta, dengan demikian dinamakan akta yang dibuat dihadapan Notaris. Lihat G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Notaris Reglement), Cet. 4, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996), hal.51.

<sup>47</sup> Notaris diundang dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum untuk membuat akta otentik (akta Notaris) yang menguraikan tindakan dan keadaan yang dilihat, disaksikan dan dialami oleh Notaris sendiri di dalam menjalankan jabatannya, dengan demikian dinamakan akta yang dibuat oleh Notaris (sebagai pejabat umum). Lihat *Ibid.*

<sup>48</sup> Kebutuhan warga masyarakat akan akta otentik sangat erat kaitannya dengan berbagai hubungan bisnis, kegiatan perusahaan, kegiatan perbankan, pertanahan, sosial dan sebagainya. Lihat Indonesia, *Op. Cit.*, Penjelasan Umum.

<sup>49</sup> Akta Notaris merupakan akta otentik yang dihasilkan oleh Notaris, yang mana Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang



Kebutuhan akan akta otentik menimbulkan adanya permintaan dan penawaran, baik dari pemerintah, perbankan, serta dari pribadi perorangan (*walk in customer*);<sup>50</sup> yang mana setelah permintaan dan penawaran tersebut disepakati, Notaris kemudian mempersiapkan draft akta sebagaimana dimaksud oleh pihak (para pihak).

## 2. Persiapan Pembuatan Draft Akta Notaris

Draft akta Notaris<sup>51</sup> untuk Partij Akta, disesuaikan dengan kehendak pihak (para pihak) dan oleh Notaris dikonstantir dan dituliskan dalam bentuk akta. Sedangkan untuk Relas Akta, Notaris selaku pejabat umum, cukup mempersiapkan diri untuk mengamati keadaan yang akan dilihat, disaksikan dan dialaminya.

## 3. Menghadap, Pembacaan dan Penandatanganan Minuta Akta

Atas draft yang dibuat, untuk Partij Akta, pihak (para pihak) menghadap,<sup>52</sup> serta dilakukan pembacaan dan penandatanganan minuta akta<sup>53</sup> yang kesemuanya dihadapan<sup>54</sup> dan di tempat wilayah jabatan Notaris,<sup>55</sup> sedangkan untuk Relas Akta,

---

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. Lihat *Ibid.*, Pasal 15.

50 Permintaan dan penawaran yang datang dari perusahaan perbankan biasanya dalam bentuk surat penawaran kerja atau disebut juga *offering letter*.

51 Bentuk akta Notaris secara singkat memuat : awal kata atau kepala akta, badan akta dan akhir atau penutup akta. Lihat Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 38.

52 Pihak (para pihak) atau penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut : a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; b. cakap melakukan perbuatan hukum; dan c. 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. Lihat *Ibid.*, Pasal 39 ayat (1) dan (2).

53 Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut dilandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tandatangan dengan menyebutkan alasannya. Lihat *Ibid.*, Pasal 44 ayat (1).

54 Notaris berkewajiban untuk membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris, serta setiap akta dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain. Lihat *Ibid.*, Pasal 16 ayat (1) huruf l dan Pasal 40 ayat (1).

55 Notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya. Lihat *Ibid.*, Pasal 17 huruf a.

tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk membacakan akta kepada pihak (para pihak), bahkan tidak diwajibkan bagi pihak (para pihak) tersebut untuk menandatangani Relas Akta.<sup>56</sup>

#### 4. Proses Penyelesaian Minuta Akta Dan Penerbitan Salinan Akta

Selanjutnya Notaris membubuhkan nomor serta memperbaiki minuta akta sesuai dengan renvoi (bilamana ada),<sup>57</sup> kemudian menerbitkan salinan akta, yaitu salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya”, yang ditandatangani oleh Notaris diatas materai dan diberi stempel Notaris.<sup>58</sup>

## 2.6 Persyaratan Formal Akta Notaris

### 2.6.1 Unsur-unsur Akta Notaris

Keberlakuan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, menurut KUHPerdara dan UUJN wajib memenuhi persyaratan formal akta Notaris, yaitu:

1. dibuat oleh atau dihadapan Notaris;
2. dibuat ditempat yang termasuk dalam wilayah jabatan Notaris;
3. menggunakan atau dalam bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.

#### 1. Unsur Pejabat Pembuatnya

Pejabat pembuat akta Notaris menurut UUJN adalah Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris. Agar

---

<sup>56</sup> Terhadap Relas Akta, antara lain mengenai berita acara, maka pihak (para pihak) dapat menolak membubuhkan tanda tangannya atau bahkan tidak hadir pada penutupan akta, Notaris berkewajiban untuk menyatakan hal tersebut pada akhir akta dengan mengemukakan alasannya dan akta tersebut tetap merupakan akta otentik. Lihat *Ibid.*, Pasal 46 ayat (1) dan (2).

<sup>57</sup> Apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf atau angka, hal tersebut dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula dan jumlah akta atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta. Lihat *Ibid.*, Pasal 50 ayat (1).

<sup>58</sup> Soyogyanya seorang Notaris melakukan pengecekan terlebih dahulu baik terhadap minuta akta maupun salinan akta yang dihasilkannya serta memastikan bahwa isi salinan akta telah sama persis dengan isi minuta akta.

seseorang dapat diangkat dan menjalankan jabatan Notaris wajib memenuhi persyaratan pengangkatan<sup>59</sup> dan pengucapan sumpah/janji Notaris.<sup>60</sup>

Ketentuan dalam KUHPERdata Pasal 1868 menjelaskan lebih spesifik yaitu dengan kalimat, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, hal mana dapat diterjemahkan sebagai berikut :

1. Notaris berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuatnya;

UUJN Pasal 15 menyatakan bahwa sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 52 membuat pengecualian bahwa Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak

---

59 Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris oleh Menteri adalah : a. Warga Negara Indonesia; b. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa; c. berusia paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun dan maksimal 65 (enam puluh lima) tahun atau dapat diperpanjang sampai dengan 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan; d. sehat jasmani dan rohani; e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan; f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokat atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris. Lihat *Ibid.*, Pasal 3.

60 Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk [paling lambat 2 (dua) bulan sejak keputusan pengangkatan sebagai Notaris] yang berbunyi : saya bersumpah/berjanji, bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya; bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak; bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab saya sebagai Notaris; bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya; bahwa saya untuk dapat diangkat dalam pelaksanaan jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun. Lihat *Ibid.*, Pasal 4.

untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

3. Notaris berwenang sepanjang mengenai pembuatan akta itu;

Notaris harus dalam keadaan 'aktif' ketika waktu pembuatan atau penandatanganan akta Notaris, yang artinya Notaris tidak dalam keadaan seperti: cuti, berakhirnya masa jabatan, diberhentikan dengan hormat maupun dengan tidak hormat.

2. *Unsur Tempat Wilayah Pembuatannya*

Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota;<sup>61</sup> sedangkan wilayah jabatan Notaris meliputi provinsi dari tempat kedudukannya.<sup>62</sup> Pembuatan (penandatanganan) akta Notaris wajib dilakukan ditempat yang termasuk kedalam wilayah jabatan Notaris, namun Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.<sup>63</sup>

3. *Unsur Bentuk dan Tata Cara Pembuatannya*

Bentuk dan tata cara pembuatan akta Notaris, dijelaskan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam UUJN khususnya Bab III dan VII.

2.6.2 **Bentuk Akta Notaris**

Bentuk akta Notaris berdasarkan UUJN, terdiri atas:

- I. awal akta atau kepala akta, memuat:
  - a. judul akta

---

<sup>61</sup> Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor yaitu di tempat kedudukannya. Lihat *Ibid.*, Pasal 19 ayat (1).

<sup>62</sup> Misalkan tempat kedudukan Notaris ada di Jakarta Selatan, maka wilayah jabatannya meliputi seluruh wilayah provinsi DKI Jakarta, karenanya Notaris berwenang untuk membuat dan menandatangani akta Notaris termasuk di Jakarta Barat, Jakarta Utara, Jakarta Timur dan Jakarta Pusat, serta Kepulauan Seribu, contoh: tempat kedudukan Notaris ada di Depok, maka wilayah jabatannya meliputi seluruh wilayah provinsi Jawa Barat, karenanya Notaris berwenang untuk membuat dan menandatangani akta Notaris antara lain di Cibinong, Bogor, Bandung dan seterusnya.

<sup>63</sup> Pembuatan (penandatanganan) akta Notaris boleh dilakukan di luar tempat kedudukan Notaris namun masih termasuk dalam wilayah Jabatan Notaris, namun sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor Notaris, kecuali untuk pembuatan akta-akta tertentu. Lihat Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 19 ayat (2) jo Penjelasan.

Judul akta merupakan penamaan akta yang berfungsi untuk identifikasi sekaligus penggambaran isi dari sebuah akta dan biasa ditulis (semua) dalam huruf kapital;

b. nomor akta

Penomoran akta Notaris dibuat berurutan dari angka 1 (satu) dan seterusnya, namun kembali ke angka 1 (satu) lagi setiap awal bulan berikutnya;<sup>64</sup>

c. jam, hari, tanggal, bulan dan tahun;<sup>65</sup> dan

d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

2. badan akta, memuat:

a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;<sup>66</sup>

b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;

c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan

d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.<sup>67</sup>

3. akhir atau penutup akta, memuat:

a. uraian tentang pembacaan akta;<sup>68</sup>

---

<sup>64</sup> Terdapat pengecualian yaitu untuk akta Keterangan Hak Mewaris (merupakan akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan Akta Pernyataan) yang penomorannya adalah berurutan dari angka 1 (satu) sejak seseorang menjadi Notaris sampai dengan pensiunnya Notaris tersebut, dengan penulisan berupa angka garis miring tahun, contoh : 10/2008, artinya merupakan Akta Keterangan Hak Mewaris yang ke 10 (sepuluh) yang dibuat oleh Notaris dan akta tersebut dibuatnya pada tahun 2008.

<sup>65</sup> Dalam praktik, urutan penulisannya adalah : hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul (jam).

<sup>66</sup> Bilamana tempat penandatanganan akta Notaris tidak sama dengan tempat kedudukan pihak/penghadap, maka di bawah uraian pihak/penghadap tersebut ditambahkan kalimat "untuk sementara ini berada di ...."; uraian mengenai pihak/penghadap biasa disebut sebagai komparasi (komparan).

<sup>67</sup> Penghadap harus dikenal atau diperkenalkan kepada Notaris oleh 2 (dua) orang saksi pengenal berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya; pengenalan tersebut dinyatakan secara tegas dalam akta. Lihat Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 39 ayat (2) dan (3).

<sup>68</sup> Notaris membacakan akta dihadapan penghap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi; kecuali jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan

- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada;<sup>69</sup>
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta;<sup>70</sup> dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.<sup>71</sup>

## 2.7 Penandatanganan Akta

### 1. Tempat Penandatanganan Akta

Penandatanganan suatu akta Notaris harus dilakukan sesuai tempat atau kedudukan dan wilayah kerja Notaris, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) dan (2) UUJN, yang berbunyi:

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

Apabila penandatanganan dilakukan diluar kedudukan dan wilayah Notaris, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris yang diajukan di Pengadilan.

Penandatanganan akta Notaris merupakan suatu keharusan sebagai tanda persetujuan dari para penghadap dan merupakan syarat formal otentisitas akta notaris

---

dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris. Lihat *Ibid.*, Pasal 16 ayat (1) huruf dan ayat (7).

69 Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap; atau diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi. Lihat *Ibid.*, Pasal 43 ayat (2).

70 Saksi pada akta Notaris harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Lihat *Ibid.*, Pasal 40 ayat (2).

71 Perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris serta pada penutup setiap akta dinyatakan jumlah perubahan, pencoretan dan penambahan. Lihat *Ibid.*, Pasal 48 ayat (2), dan Pasal 50 ayat (4).

tersebut. Hanya akta-akta tertentu yang tidak diharuskan untuk ditandatangani oleh penghadap, misalnya akta relaas. Hal ini menandakan bahwa para penghadap telah menyetujui apa yang terdapat atau yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak, yaitu para penghadap itu sendiri. Membubuhi tanda tangan harus mempunyai arti sebagai melihat (membaca) dan menyetujui apa yang ditulis.<sup>72</sup>

Sebelum para penghadap menandatangani akta, terlebih dahulu Notaris diwajibkan membacakan dan menjelaskan isi dari akta tersebut dengan maksud agar dapat diketahui jika terdapat kejanggalan atau salah satu penghadap keberatan atau tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dengan penghadap lainnya, dimana hal tersebut dapat langsung dirubah (di renvoi pada sisi akta) oleh Notaris sesuai dengan keinginan para penghadap. Setelah Notaris membacakan dan menjelaskan akta dan para penghadap serta saksi-saksi telah mengerti akan maksud dari akta itu, barulah para penghadap dan saksi-saksi membubuhkan tanda tangan pada minuta akta tersebut, kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan oleh Notaris.

## 2. Saat Penandatanganan Akta

Penandatanganan suatu akta tidak dapat dilakukan pada hari yang berlainan. Pasal 44 ayat (1) UUJN dinyatakan dengan tegas bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi-saksi dan Notaris.

## 3. Tempat Tandatangan Dibubuhkan

Penandatanganan suatu akta dibubuhkan di bawah akta. Apabila pada halaman akta yang bersangkutan tidak cukup tempat untuk membubuhkan tanda tangan, misalnya oleh karena banyaknya penghadap atau karena ruang kosong bagian bawah akta sangat sempit, maka pembubuhan tanda tangan dapat dilakukan di halaman berikutnya. Hal ini tidak menyalahi ketentuan dalam UUJN. Tanda tangan harus dibubuhkan di bawah akta, karena seseorang menerangkan dan menyatakan apa yang ada di atas tanda tangannya dan bukan apa yang ada di bawahnya. Dengan

---

<sup>72</sup> Notaris wajib mempunyai cap/stempel yang memuat Lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan, serta secara teknis dapat dilihat di Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : M.02.HT.03.10 Tahun 2007 Tentang Bentuk dan Ukuran Cap/Stempel Notaris.

demikian, terlebih dahulu diselesaikan isi dari akta itu kemudian dilakukan penandatanganan.

Oleh karena itu, terdapat pengecualian terhadap apa yang telah diuraikan di atas, yakni sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan (2) UUJN yang berbunyi:

- (1) Dalam hal Penghadap mempunyai kepentingan hanya pada bagian tertentu dari suatu akta, hanya bagian akta tertentu yang dibacakan kepadanya,
- (2) Apabila bagian tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterjemahkan atau dijelaskan, penghadap membubuhkan paraf dan tanda tangan pada bagian tersebut.

Dalam hal ini tanda tangan dari penghadap dibubuhkan di sudut kiri akta. Pembacaan dan penandatanganan itu harus dinyatakan dengan tegas sebagaimana juga halnya dengan persyaratan yang berlaku bagi pembacaan seluruh isi akta yang harus dinyatakan pada bagian penutup dari akta itu.

#### 4. Urutan Penandatanganan Akta

Undang-undang tidak secara tegas menetapkan urutan penandatanganan akta. Akan tetapi, apabila diperhatikan dalam UUJN maka dapat dilihat adanya suatu urutan penandatanganan akta yang logis. Pertama kali yang harus menandatangani akta ialah para penghadap, kemudian para saksi dan yang terakhir Notaris.

Penandatanganan akta mengandung arti memberikan keterangan dan pernyataan secara tertulis, yakni apa yang tertulis di atas tanda tangan itu. Notaris harus menyaksikan bahwa akta itu ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan oleh Notaris sendiri. Telah menjadi suatu kebiasaan, bahwa Notaris menandatangani akta itu paling akhir. Hal ini berarti bahwa dengan penandatanganan akta Notaris maka akta itu menjadi suatu akta otentik yang lengkap. Para saksi dengan membubuhkan tanda tangan mereka di atas akta itu berarti telah memberikan kesaksian, bahwa saksi-saksi hadir pada saat penandatanganan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah diatur oleh UUJN.

Seorang penghadap dan saksi-saksi diperbolehkan menandatangani akta Notaris dengan syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN sebagai berikut:



1. Penghadap harus memenuhi syarat:
  - a. Paling sedikit penghadap harus berumur 18 (delapan belas) tahun, atau telah menikah,
  - b. Kecakapan melakukan perbuatan hukum.
2. Saksi-saksi harus memenuhi syarat:
  - a. Paling sedikit saksi harus 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,
  - e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan dan hubungan darah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah tanpa adanya perbatasan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

Persyaratan tersebut ditentukan oleh UUJN. Apabila hal tersebut di atas tidak diindahkan oleh seorang Notaris, maka akta Notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum. Hal ini dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

#### 5. Pengganti Tanda Tangan

Penghadap diharuskan membubuhkan tanda tangan pada akta Notaris yang termasuk dalam akta partij. Apabila penghadap tidak dapat membubuhkan tandatangannya, maka tanda tangan tersebut dapat diganti dengan *surrogat* atau keterangan dari para penghadap yang menyatakan bahwa penghadap tidak dapat membubuhkan tanda tangan disertai alasannya yang dapat diganti dengan cara lain, seperti cap jempol dan keterangan (*surrogat*) tersebut harus dinyatakan secara tegas pada bagian akhir akta. Misalnya, "oleh karena penghadap Tuan A tidak dapat menandatangani akta ini dikarenakan kedua tangannya mengalami kelumpuhan akibat penyakit yang dialaminya," maka keterangan-keterangan tersebut merupakan pengganti tanda tangan dari penghadap bersangkutan. Hal ini membuka jalan bagi orang-orang yang buta huruf atau orang-orang yang karena kecelakaan atau sebab-sebab lain tidak dapat membubuhkan tandatangannya di atas akta, agar mereka juga

dapat membuat akta partij (*partij acte*) dihadapan Notaris. Keharusan penandatanganan akta dan/atau *surrogat* oleh para penghadap diatur dalam Pasal 44 ayat (1), (2), dan (4) UUJN.

#### 6. Keharusan Pemberitahuan Tentang Adanya Penandatanganan Pada Penutup Akta

Dilakukannya penandatanganan akta harus diberitahukan oleh Notaris pada penutup akta. Pemberitahuan ini adalah keterangan dari seorang Notaris sebagai pejabat umum. Ketentuan perundang-undangan mengharuskan bahwa para panghadap harus dikenal oleh Notaris, dimana Notaris menerangkan bahwa ia mengenal penghadap dan sehubungan dengan itu menerangkan bahwa tanda tangan yang bersangkutan dibubuhkan oleh penghadap.

#### 2.8 Penyimpangan dan Permasalahan Dalam Proses Pembuatan Akta Notaris

Pada bagian di atas telah dibahas mengenai proses pembuatan akta Notaris yang secara umum diawali dengan adanya permintaan dari para pihak, persiapan pembuatan draft akta Notaris, menghadap, pembacaan, penandatanganan minuta akta dan diakhiri dengan proses penyelesaian Minuta Akta dan penerbitan Salinan Akta. Juga telah dibahas mengenai persyaratan formal akta Notaris dengan ketiga unsurnya yaitu unsur pejabat pembuatnya, unsur tempat wilayah pembuatannya, serta unsur bentuk dan tata cara pembuatannya, sedangkan proses pembuatan akta Notaris sendiri sebenarnya merupakan pemenuhan persyaratan formal akta Notaris, maka karenanya terkait dengan penyimpangan dan permasalahan dalam proses pembuatan akta Notaris yang dapat diuraikan dalam 3 (tiga) fase, yaitu :

1. Sebelum Penandatanganan Akta,
2. Pada saat Penandatanganan Akta, dan
3. Sesudah Penandatanganan Akta.

##### 1. Sebelum Penandatanganan Akta

Masa sebelum penandatanganan akta merupakan masa persiapan *draft* akta, pada saat persiapan *draft* akta, terdapat 2 (dua) hal yang menjadi persoalan, yaitu :

1. Keterbatasan waktu dalam mempersiapkan draft akta;<sup>73</sup>  
Beberapa hal penyebabnya antara lain :
- Transaksi yang harus dilaksanakan segera;
  - Permintaan (*order*) yang mendadak dan dilakukan sehari sebelum penandatanganan;
  - Pekerjaan yang datang melebihi kapasitas kemampuan kantor Notaris tersebut untuk mengerjakan dan menyelesaikannya;
  - Notaris takut kehilangan klien;

Ada kekhawatiran pada Notaris, khususnya Notaris rekanan bank, bilamana tidak dapat mengerjakan tugasnya dengan cepat akan dikeluarkan dari daftar rekanan Notaris atau meskipun masih terdaftar sebagai rekanan, namun tidak lagi diberikan pekerjaan dari bank tersebut. Keterbatasan waktu dalam mempersiapkan *draft* akta menyebabkan tidak jarang Notaris menggunakan *draft* yang telah ada tanpa diperiksa kembali dengan tidak memperhatikan konteks situasinya, yang kemudian dapat menimbulkan permasalahan baru bilamana pada saat penandatanganan akta hal tersebut tidak segera disadari oleh Notaris.

2. Terhambatnya pengumpulan data/dokumen terkait pembuatan *draft* Akta, antara lain seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Surat Kelahiran, Surat Kematian, Anggaran Dasar suatu badan hukum, perjanjian yang melatarbelakangi, Surat Kuasa, Surat Persetujuan, Kesepakatan Bersama dan sebagainya.

Dalam praktik, seringkali data/dokumen terkait akan disusulkan kemudian pada saat penandatanganan akta, meskipun hal tersebut bukanlah merupakan penyimpangan, namun tidak jarang mengakibatkan Notaris 'terpaksa' hanya mempersiapkan blanko kosong pada saat penandatanganan dan bilamana ada *draft* pada blanko, itu pun hanyalah merupakan awal akta atau kepala akta dengan sedikit komparasi dan akhir atau penutup akta.

---

<sup>73</sup> Terbatasnya waktu untuk perancangan draft akta dapat juga disebabkan oleh peralatan dan/atau perlengkapan kantor Notaris tidak memadai dan tidak mendukung untuk pengerjaan dan penyelesaian secara cepat suatu akta.

## 2. Pada Saat Penandatanganan Akta

Penyimpangan dan permasalahan kebanyakan terjadi pada saat penandatanganan akta, yaitu :

### *Notaris:*

Atas permintaan dan kesepakatan bersama, Notaris, meskipun tidak berwenang menjalankan jabatannya, akhirnya bersedia menjalankan jabatannya di luar wilayah kewenangannya sebagai Notaris, namun dalam akta tetap dituliskan tempat yang sesuai dengan wilayah jabatan Notaris, seolah-olah pembacaan dan penandatanganan akta kesemuanya dilakukan di wilayah jabatan Notaris. *(Pelanggaran UUJN Pasal 17 huruf a jo Pasal 18 ayat (2), serta Kode Etik Notaris (2005) Pasal 3 angka 14)*

### *Pihak/Penghadap:*

1. Salah satu pihak/penghadap tidak berada dihadapan Notaris, yang mana mengakibatkan penandatanganan akta tidak dilakukan pada saat yang bersamaan dan dihadapan Notaris, ataupun Notaris tidak hadir, namun mengutus asistennya untuk menggantikan pelaksanaan tugas serta berfungsi sebagai Notaris. *(Pelanggaran UUJN Pasal 15 ayat (1) jo Pasal 1 angka 7)*
2. Keabsahan pihak/penghadap tidak lagi diperiksa apakah telah sesuai dengan identitasnya, serta data/dokumen yang membuktikan kapasitas bertindak pihak/penghadap tidak diperlihatkan kepada Notaris, namun disusulkan kemudian setelah penandatanganan akta. *(Pelanggaran UUJN Pasal 39)*
3. Pembacaan akta tidak dilakukan dan kepada pihak/penghadap juga tidak ditanyakan apakah sudah mengerti isi daripada akta. *(Pelanggaran UUJN Pasal 16 ayat (7) jo Pasal 16 ayat (1) huruf l)*
4. Paraf tidak dilakukan atas setiap perubahan, namun hanya pada halaman pada lembar yang terdapat meterai. *(Pelanggaran UUJN Pasal 48)*
5. Setiap halaman diparaf yang dilakukan sebagai langkah antisipasi jika kemudian terjadi perubahan (*renvoi*) meskipun sebelumnya akta telah dibacakan.

### *Saksi:*

Saksi atas pembacaan dan penandatanganan akta hanya satu orang atau bahkan tidak ada sama sekali, kemudian saat kembali ke kantor, Notaris segera menyuruh pegawai kantor sebagai saksi yang hadir serta menyaksikan pembacaan dan penandatanganan akta. (*Pelanggaran UUJN Pasal 41 jo Pasal 40 jo Pasal 16 ayat (1) huruf l*).

### *Bentuk:*

Dalam pembuatan akta, Notaris tidak jarang menggunakan *draft* yang telah ada, karenanya tidak jarang pula terjadi ketidaksesuaian, antara lain pada bagian penutup akta, yang mana pada bagian akhir atau penutup akta, *draft* mengenai pembacaan dan penandatanganan akta hampir selalu menggunakan uraian sebagai berikut :

Demikianlah akta ini

.....  
Setelah akta ini saya, Notaris, bacakan dihadapan para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini segera ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.

.....  
Meskipun pada kenyataannya akta tersebut tidak dibacakan dan bahkan ditandatangani sebagaimana mestinya, namun redaksional penulisan akta hampir selalu memakai uraian tersebut. (*Pelanggaran UUJN Pasal 44 ayat (4) jo Pasal 38 ayat (4)*)

### *Tata Cara:*

1. Kepastian hari, tanggal, bulan dan tahun serta pukul berapa (waktu) berhadapan dengan Notaris;  
Notaris berkewajiban untuk memastikan akan hari, tanggal, bulan dan tahun serta pukul berapa (waktu) pihak (para pihak) berhadapan dengan Notaris, namun dalam kenyataannya :
  - a. Tidak jarang dalam praktik, minuta akta ditandatangani saat ini, namun pemberian nomor dan tanggal akta dilakukan kemudian, sehingga pihak

(para pihak) tidak perlu repot untuk kembali berada dihadapan Notaris;  
atau

- b. Karena ada suatu kondisi tertentu yang belum terpenuhi, maka minuta akta ditandatangani saat ini, namun pemberian nomor dan tanggal akta dilakukan kemudian setelah terpenuhinya kondisi tertentu tersebut.

*( Pelanggaran UUJN Pasal 15 ayat (1) & Kode Etik Notaris (2005) Pasal 3 angka 1, 4, 17 huruf c dan Pasal 4 angka 15 huruf c)*

## 2. Pembacaan akta

Formal pembacaan akta tidak dilakukan oleh Notaris dan bukan karena alasan pihak (para pihak) telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya;  
*(Pelanggaran UUJN Pasal 16 ayat (7) jo Pasal 16 ayat (1) huruf d)*

## 3. Penandatanganan akta

Tidak dilakukan penandatanganan akta secara bersama-sama dan dihadapan Notaris, bahkan terkadang, akta dibawa pulang oleh pihak (para pihak) dan kemudian diedarkan untuk ditandatangani bagi yang belum menandatangani akta tersebut; *(Pelanggaran UUJN Pasal 44 ayat (1) & Kode Etik Notaris (2005) Pasal 4 angka 6)*

## 4. Penambahan, penggantian, dan pencoretan

Uraian tentang penambahan, penggantian, dan pencoretan yang tertera pada bagian penutup akta tidak sesuai dengan jumlah dan keadaan *renvoi* sebenarnya. *(pelanggaran UUJN Pasal 50 ayat (4))*

### *Lain-lain:*

1. Pemberian nomor dan tanggal akta, ataupun pembacaan dan penandatanganan atas akta dilakukan terlebih dahulu, meskipun pemberian tanggal dan nomor akta dilakukan pada kemudian hari (lain hari); *(Pelanggaran Kode Etik Notaris (2005) Pasal 3 angka 1, 4, 17 huruf c dan Pasal 4 angka 15 huruf c)*
2. Minuta akta disirkulasi, untuk mendapatkan tanda tangan dari pihak yang tidak berada dihadapan Notaris; *(Pelanggaran Kode Etik Notaris(2005) Pasal 4 angka 6)*
3. Pembacaan akta tidak dilakukan atau dilakukan tapi oleh asisten Notaris, maka apabila hal itu terbukti (pembuktian dapat dilakukan oleh saksi),

Notaris tersebut telah membuat pemalsuan intelektual (*intelectuele vervalsing*).<sup>74</sup>

### 3. Sesudah Penandatanganan Akta

Penyimpangan dan permasalahan yang terjadi sesudah penandatanganan akta yaitu :

1. Dipergunakannya 'teknik angkat' (manipulasi) untuk memperbaiki minuta akta;

*Draft* akta yang telah ditandatangani seketika berfungsi sebagai minuta akta, yang mana terhadap minuta akta tersebut, bila ada *renvoi* harusnya dilakukan pada sisi kiri akta dan pada akhir akta (bilamana perubahan tidak dapat di sisi kiri akta).<sup>75</sup> Namun dalam praktik tidak jarang *renvoi* dihindari mengingat dibutuhkan waktu yang cukup lama untuk melakukan *renvoi* menggunakan mesin ketik, karenanya yang biasa dilakukan adalah menggunakan 'teknik angkat' (manipulasi), yaitu atas minuta akta yang dipakai hanyalah lembar yang terdapat meterai yang telah ditandatangani sebelumnya oleh pihak (para pihak), sedangkan isi lembar tengahnya diangkat untuk kemudian ditukar dengan lembar baru hasil *print* yang telah ada isinya dan disesuaikan serta diatur sedemikian rupa susunan letaknya sehingga seolah-olah merupakan satu kesatuan dengan lembar yang telah ditandatangani di atas meterai tersebut.

2. Data/dokumen yang menjadi lampiran tidak lagi diperiksa dan dibaca apakah telah sesuai dengan minuta akta;

Dokumen yang menjadi lampiran sering kali dianggap sepele dan tidak diperiksa lebih lanjut apakah dokumen tersebut telah sesuai dengan minuta akta, terutama bilamana pihak (para pihak) merupakan klien langganan, misalkan mengenai isi Surat Kuasa Direksi dan Surat Persetujuan Dewan Komisaris.

---

<sup>74</sup> Tan Thong Kie, *Op. Cit.*, hal. 442.

<sup>75</sup> Suatu perubahan baru dibuat pada akhir akta (bilamana perubahan tersebut tidak dapat dibuat di sisi kiri akta), sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyusupkan lembar tambahan. Lihat Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 49 ayat (2).

3. Minuta dan salinan akta yang telah dibuat tidak lagi diperiksa, khususnya pada salinan akta, apakah telah merupakan salinan kata demi kata dari minuta akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa "*diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya*".
4. Adanya revisi atas salinan akta yang telah diserahkan oleh Notaris kepada pihak (para pihak), yang mengakibatkan minuta akta pun 'terpaksa' disesuaikan;  
Notaris menarik kembali salinan akta yang telah diserahkan kepada pihak, kemudian merevisi minuta akta dan salinan akta sesuai dengan keinginan pihak (para pihak).

Penyimpangan dan permasalahan dalam proses pembuatan akta Notaris merupakan pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, karenanya Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban, meskipun pada kenyataannya pelanggaran-pelanggaran tersebut dilakukan karena kesalahan atau kelalaian pegawai kantor Notaris.

#### **2.9 Status Keabsahan Akta Notaris Sebagai Akta Otentik yang Penandatanganannya Tidak Dilakukan Bersama Oleh Para Pihak Dihadapan Notaris**

Tata cara pembuatan akta Notaris, terkait dengan persyaratan formal akta Notaris, tidak dijelaskan secara khusus dan terperinci dalam UUJN, namun pada Bab XI Ketentuan Saksi, Pasal 84, dapat disimpulkan bahwa dalam pembuatan akta Notaris pelanggaran atas Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 52 mengakibatkan:

1. Suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan; atau
2. Suatu akta menjadi batal demi hukum.

UUJN Pasal 84 menjelaskan, bila mana ada 'kondisi' yang terpenuhi, maka mengakibatkan "*suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan*", adalah serupa dengan KUHPerdara Pasal 1869, yang juga menjelaskan bilamana ada 'kondisi' yang terpenuhi, maka mengakibatkan "*suatu*



*akta mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak".*

KUHPerdata Pasal 1869 menjelaskan, kondisi yang mengakibatkan "*suatu akta mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak*" tersebut adalah karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai umum atau karena cacat dalam bentuknya.

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan KUHPerdata tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa '*kondisi*' yang dapat mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan adalah :

1. Tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai umum (kompetensi Notarisnya);
2. Cacat dalam bentuknya; serta
3. Notaris melakukan pelanggaran terhadap ketentuan :<sup>76</sup>
  - a. Pasal 41 UUJN, dengan menunjuk kepada Pasal 39 dan 40 UUJN; (penghadap dan saksi).
  - b. Pasal 16 ayat (8) UUJN, dengan menunjuk kepada Pasal 16 (1) huruf 1 dan Pasal 16 ayat (7) UUJN; (pembacaan dan penandatanganan akta Notaris).
  - c. Pasal 52 ayat (3) UUJN, dengan menunjuk kepada Pasal 52 ayat (1) UUJN. (pembatasan dalam membuat akta Notaris untuk diri sendiri, istri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa).

*Suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan:*

Pelanggaran yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan terkait dengan :<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris hanya ketentuan Pasal 16 ayat (8), Pasal 41 dan Pasal 52 ayat (3) UUJN yang menjelaskan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, namun KUHPerdata Pasal 1869 menjelaskan bahwa akta tersebut tetap perlu ditandatangani oleh para pihak.

1. penghadap dan saksi

Pasal 41 UUJN menunjuk kepada ketentuan Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN, yang mana bila tidak dipenuhi maka suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

- a. Ketentuan Pasal 39 ayat (1) UUJN memuat mengenai syarat kualitas sebagai penghadap;

*Pasal 39 ayat (1).*

“Penghadap harus mempunyai syarat sebagai berikut:

- a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;

dan

- b. cakap melakukan perbuatan hukum.”

- b. Ketentuan Pasal 39 ayat (2) UUJN memuat mengenai pengenalan penghadap baik dikenal oleh Notaris atau 2 (dua) orang saksi pengenal atau 2 (dua) penghadap lainnya;

*Pasal 39 ayat (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.”

- c. Ketentuan Pasal 39 ayat (3) UUJN menegaskan mengenai pengenalan penghadap dinyatakan secara tegas dalam akta;

*Pasal 39 ayat (3).*

“Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.”

- d. Ketentuan Pasal 40 ayat (1) UUJN memuat mengenai minimal saksi, yaitu 2 (dua) orang, dalam pembacaan akta Notaris;

*Pasal 40 ayat (1)*

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

---

77 Apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Lihat Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 41.

- e. Ketentuan Pasal 40 ayat (2) UUJN memuat mengenai syarat kualitas sebagai saksi;

*Pasal 40 ayat (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.
- f. Ketentuan Pasal 40 ayat (3) UUJN memuat mengenai pengenalan saksi baik dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitasnya dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap;

*Pasal 40 ayat (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.”

- g. Ketentuan Pasal 40 ayat (4) UUJN menegaskan mengenai pengenalan atau pernyataan identitas dan kewenangan saksi yang dinyatakan secara tegas dalam akta;

*Pasal 40 ayat (4).*

“pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.”

## 2. Pembacaan dan penandatanganan akta Notaris

UUJN Pasal 16 ayat (8) menunjuk kepada ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf l dan pasal 16 ayat (7), yang mana bila tidak dipenuhi maka akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

- a. Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf l UUJN memuat mengenai syarat formal pembacaan dan penandatanganan akta Notaris secara benar, yaitu dilakukan dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris;

### *Pasal 16 ayat (1) huruf l.*

“membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.”

- b. Ketentuan Pasal 16 ayat (7) UUJN memuat mengenai pengecualian bilamana tidak dilakukan syarat formal pembacaan akta Notaris, yaitu bilamana penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, hal mana dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris;

### *Pasal 16 ayat (7).*

“Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena telah 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 Notaris.”

## 3. Pembatasan dalam membuat akta Notaris

UUJN Pasal 52 ayat (3) menunjuk kepada ketentuan Pasal 52 ayat (1), yang mana bila tidak dipenuhi maka akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan;

- Ketentuan Pasal 52 ayat (1) UUJN memuat mengenai pembatasan dalam pembuatan akta Notaris, yaitu Notaris tidak diperkenankan membuat akta

untuk diri sendiri, istri/suami dan/atau keluarga baik karena perkawinan maupun hubungan darah, dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga;<sup>78</sup>

*Pasal 52 ayat (1)*

“Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.”

## **2.10 Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Penandatangananannya Tidak Dilakukan Bersama Oleh Para Pihak Dihadapan Notaris**

### **2.10.1 Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris**

Tidak dipenuhinya persyaratan formal akta Notaris dapat mengakibatkan akta Notaris menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau bahkan akta tersebut menjadi batal demi hukum, yang mana akibat ini tentunya merugikan para pihak.

Pertanggungjawaban Notaris atas pelanggaran-pelanggaran yang dilakukannya, diatur dalam UUJN maupun di luar UUJN. UUJN mengatur mengenai ketentuan sanksi, sebagai bentuk pertanggungjawaban Notaris atas pelanggaran-pelanggaran yang dilakukannya, dimana sanksi tersebut dapat berupa:

1. Sanksi Perdata: penggantian biaya, ganti rugi dan bunga;<sup>79</sup>
2. Sanksi Administratif: teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat.

---

<sup>78</sup> Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga kepada yang bersangkutan, Lihat *Ibid.*, Pasal 52 ayat (3).

<sup>79</sup> Terlebih dahulu perlu dibuktikan: 1. Kerugian yang diderita oleh pihak (para pihak); 2. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian yang diderita dengan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris; 3. Pelanggaran tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris.

## 1. Sanksi Perdata

Akta Notaris, sebagai alat bukti tertulis yang sangat kuat, memiliki kekhususan bahwa apa yang dinyatakan dalam suatu akta Notaris harus diterima, karenanya penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, tidak dapat secara otomatis dipaksakan kepada Notaris, namun dilakukan melalui mekanisme gugatan di Pengadilan Negeri.

Adapun gugatan yang diajukan adalah gugatan perbuatan melawan hukum,<sup>80</sup> dan yang menjadi dasar pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah tidak dipenuhinya: unsur pejabat pembuatnya dan/atau unsur tempat wilayah pembuatannya dan/atau unsur bentuk dan tata cara pembuatannya.

Dr. Habib Adjie, S. H., M. Hum., dalam disertasinya yang berjudul "Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris",<sup>81</sup> memaparkan 3 (tiga) kekuatan nilai pembuktian dari suatu akta Notaris, yaitu :

a. Aspek Lahiriah (*Ulitwendige Bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta tersebut untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*), karenanya pihak (para pihak) yang menyangkal keotentikan suatu akta Notaris dikenai kewajiban beban pembuktian.

b. Aspek Formal (*Formale Bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak (para pihak) yang menghadap, pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur ketentuan dalam pembuatan akta. Aspek formal (formalitas akta) harus dapat membuktikan mengenai kepastian hari, tanggal, bulan dan tahun serta pukul berapa (waktu) berhadapan dengan Notaris; kepastian mereka yang menghadap; kepastian apa yang dilihat, didengar dan disaksikan

---

<sup>80</sup> Gugatan yang diajukan merupakan gugatan perbuatan melawan hukum karena sesuai dengan karakteristiknya, yaitu: 1. Tidak adanya kontraktual antara pihak dengan Notaris; 2. pihak datang ke Notaris dengan keyakinan bahwa Notaris, berwenang untuk membuat akta Notaris; 3. Akta Notaris seharusnya merupakan keinginan pihak (para pihak) yang dikonstantir kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta.

<sup>81</sup> Habib Adjie, *Op.Cit.*, hal. 72-74.

oleh Notaris; kepastian pernyataan/keterangan pihak (para pihak) dihadapan Notaris; kepastian kedatangan pihak (para pihak) dan saksi; kepastian prosedur pembuatan akta telah dipenuhi.

Pihak (para pihak) yang menyangkal dan merasa dirugikan oleh akta Notaris tersebut wajib membuktikan adanya aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan.

c. Aspek Materil (*Materiele Bewijskracht*)

Pernyataan/keterangan yang dimuat dalam suatu akta, baik berupa Partij Akta (Akta Pihak) atau Relas Akta (Akta Pejabat) harus dinilai benar adanya<sup>82</sup> dan jikalau ternyata pernyataan/keterangan tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggungjawab pihak (para pihak) sendiri, dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian kebenarannya dan menjadi bukti sah untuk dan diantara pihak (para pihak), para ahli waris serta penerima haknya, kecuali jika pihak (para pihak) dapat membuktikan bahwa Notaris menuliskan tidak sesuai dengan pernyataan/keterangan yang dikemukakan oleh para pihak.

Penggugat yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Notaris, dibebankan kewajiban untuk membuktikan di pengadilan, ketidak benaran dari salah satu aspek, yaitu lahiriah dan/atau formal dan/atau materil, sebagai upaya mendapatkan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

UUJN Bab XI Pasal 84 memaparkan ketentuan-ketentuan pasal-pasal yang bilamana dilanggar mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum, yang karenanya Notaris dapat dituntut untuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, yaitu Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 52 UUJN.

Sebagai contoh penerapan sanksi perdata terhadap Notaris dapat diilustrasikan sebagai berikut:

---

<sup>82</sup> Setiap orang yang datang menghadap kantor Notaris yang kemudian keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai benar telah berkata demikian. Lihat *Ibid*.

“Pihak A (penghadap A) dan B (penghadap B) hendak membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris X yang telah mereka kenal sebelumnya (Partij Akta), mereka pun datang menghadap ke kantor Notaris X dengan membawa semua berkas yang diperlukan dan mengutarakan keinginannya tersebut. Selanjutnya Notaris mengkonstantir keinginan para penghadap dan memformulasikannya serta menuangkan dalam akta dimaksud dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Namun terjadi masalah pada saat penandatanganan, dimana Penghadap B tidak dapat membubuhkan tandatangannya dihadapan Notaris bersama-sama dengan Penghadap A karena adanya kepentingan yang mendesak. Sehingga disepakati, bahwa Penghadap B akan membubuhkan tandatangannya kemudian. Keesokan harinya Notaris menyuruh seseorang (kurir) untuk mengantar Minuta Akta kepada Penghadap B untuk ditandatangani.”

Dari ilustrasi di atas, jelas bahwa Notaris X telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf l dan ayat (8) UJUN, dimana akta tersebut telah kehilangan otentisitasnya. Jika dikemudian hari ada pihak yang merasa dirugikan, maka dia dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk menuntut ganti rugi kepada Notaris X.

## 2. Sanksi Administratif

Secara administratif, instrumen penegakan hukum dalam UJUN, meliputi langkah preventif (pengawasan) dan langkah represif (penerapan sanksi). Langkah preventif dilakukan melalui pemeriksaan protokol Notaris secara berkala dan kemungkinan adanya pelanggaran kode etik dalam pelaksanaan jabatan Notaris. Sedangkan langkah represif dilakukan melalui penjatuhan sanksi oleh :

1. Majelis Pengawas Wilayah, berupa teguran lisan dan teguran tertulis, serta berhak mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan dan pemberhentian dengan tidak hormat;<sup>83</sup>
2. Majelis Pengawas Pusat, berupa pemberhentian sementara, serta berhak mengusulkan kepada menteri berupa pemberhentian dengan tidak hormat;<sup>84</sup>
3. Menteri, berupa pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup> Indonesia, *Op. Cit.*, Ps. 73 ayat (1) butir e.

<sup>84</sup> *Ibid.*, Ps. 77 butir c.



Pemberian sanksi berupa pemberhentian seorang Notaris, dibagi menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu :

1. Pemberhentian sementara

Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya, karena :

- a. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- b. berada di bawah pengampunan;
- c. melakukan perbuatan tercela, *yaitu melakukan perbuatan yang bertentangan dengan agama, norma kesusilaan dan norma adat* [pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan];
- d. melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan [pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan].

2. Pemberhentian dengan hormat

Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena :

- a. meninggal dunia;
- b. telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
- c. permintaan sendiri;
- d. tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun, *yang dibuktikan dengan surat keterangan dokter ahli*; atau
- e. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g UUJN, *yaitu merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokat, atau jabatan lain yang dilarang dirangkap dengan jabatan Notaris.*

3. Pemberhentian dengan tidak hormat

Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila :

- a. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

---

<sup>85</sup> Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, 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, KepMen Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor M. 02. PR. 08. 10 Tahun 2004, Pasal 35 ayat (5).

- b. berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- c. melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris, seperti berjudi, mabuk, menyalahgunakan narkoba dan berzina; atau
- d. melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan, yaitu tidak memenuhi kewajiban dan melanggar larangan jabatan Notaris;<sup>86</sup>
- e. dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Berdasarkan uraian tingkatan dan kewenangan dalam penjatuhan sanksi, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

#### a. Penerapan Sanksi

Dari kelima sanksi administratif yang ada, yaitu teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat; tidak dijelaskan apakah penerapannya dilakukan secara berurutan mulai dari teguran lisan terlebih dahulu dan terakhir pemberhentian dengan tidak hormat.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asai 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 (PerMen Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004) menjelaskan mengenai tata cara pemeriksaan terhadap Notaris, yang secara garis besar adalah sebagai berikut:

1. Majelis Pengawas Notaris membentuk Majelis Pemeriksa Daerah, Majelis Pemeriksa Wilayah dan Majelis Pemeriksa Pusat, yang masing-masing unsur terdiri atas 1 (satu) orang ketua dan 2 (dua) orang anggota majelis pemeriksa;

---

<sup>86</sup> UUDN Pasal 16 mengatur mengenai kewajiban Notaris, sedangkan Pasal 17 mengatur mengenai larangan Notaris.

2. Majelis Pemeriksa Daerah mulai melakukan pemeriksaan atas laporan tertulis dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak laporan diterima;
3. Majelis Pemeriksa Daerah melakukan pemanggilan terhadap pelapor dan terlapor untuk didengar keterangannya, serta harus sudah menyelesaikan pemeriksaan dan menyampaikan hasil pemeriksaan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak laporan diterima;
4. Majelis Pemeriksa Wilayah akan mulai memeriksa dan memutus hasil pemeriksaan dari Majelis Pemeriksa Daerah tersebut, dalam 7 (tujuh) hari kalender sejak berkas diterima;
5. Majelis Pemeriksa Wilayah berwenang melakukan pemanggilan terhadap pelapor dan terlapor untuk didengar keterangannya, serta harus sudah mengucapkan putusan atas hasil pemeriksaan, dengan dilandasi pertimbangan yang memadai, dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak berkas diterima;<sup>87</sup>
6. Majelis Pemeriksa Pusat hanya memeriksa permohonan banding atas putusan Majelis Pemeriksa Wilayah dan pemeriksaan terhadap berkas permohonan banding mulai dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak berkas diterima;
7. Majelis Pemeriksa Pusat berwenang melakukan pemanggilan terhadap pelapor dan terlapor untuk didengar keterangannya; serta harus sudah mengucapkan putusan atas hasil pemeriksaan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak berkas diterima, dengan memuat alasan dan pertimbangan yang cukup;
8. Putusan Majelis Pemeriksa Pusat yang mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat, wajib disampaikan kepada Menteri dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak putusan diucapkan;

---

<sup>87</sup> Dalam hal laporan tidak dapat dibuktikan, maka Majelis Pemeriksaan Wilayah mengucapkan putusan yang menyatakan laporan ditolak dan terlapor direhabilitasi nama baiknya. Lihat Op.cit., Pasal 27 ayat (3).

9. Menteri memberikan putusan terhadap usulan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak usulan diterima.

Penerapan sanksi, sesuai dengan tata cara pemeriksaan terhadap Notaris berdasarkan PerMen Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, meskipun kewenangan dalam menjatuhkan sanksi terbagi-bagi antara majelis pemeriksa, namun bilamana laporan akhirnya sampai di tingkat (misalkan) Majelis Pemeriksa Pusat, maka sesuai kewenangannya Majelis Pemeriksa Pusat dapat menjatuhkan putusan berupa pemberhentian dengan tidak hormat, artinya penjatuhan sanksi tidak harus secara berurutan, namun disesuaikan dengan tingkat dimana pemeriksaanya.

Sedangkan sanksi administratif yang bisa dikenakan kepada Notaris yang membuat akta yang penandatanganannya tidak dilakukan bersama oleh para penghadap dihadapan Notaris adalah:

1. Diberhentikan sementara dari jabatannya; (Pasal 9 ayat (1) huruf d, ayat (2), (3) dan (4), serta Pasal 10 ayat (2))

Sebelum pemberhentian sementara dijatuhkan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat, notaris terlebih dahulu diberi kesempatan untuk membela diri dihadapan Majelis Pengawas. Jika Notaris terbukti bersalah telah melakukan pelanggaran, Menteri dapat menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara paling lama 6 bulan dan dapat diangkat kembali menjadi Notaris setelah masa pemberhentian semmentaranya berakhir.

2. Diberhentikan dengan tidak hormat. (Pasal 12 huruf d)

Jika kualitas pelanggaran Notaris dalam penandatanganan akta yang tidak dilakukan bersama oleh para penghadap dihadapan Notaris termasuk pelanggaran berat, maka Notaris dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.

#### **b. Inkonsistensi Penerapan Sanksi**

Terhadap beberapa inkonsistensi dalam penerapan sanksi pemberhentian, yaitu :

1. Notaris sebagai pejabat publik dilarang merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, advokat atau jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk

dirangkap dengan jabatan Notaris, dinyatakan dalam 3 (tiga) Pasal dengan masing-masing sanksi yang berbeda yaitu:

- a. Pasal 8 ayat (1) butir e UUJN, Notaris diberhentikan dari jabatannya dengan hormat;
- b. Pasal 9 ayat (1) butir d UUJN, yaitu pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan, dengan sanksi, Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya; dan
- c. Pasal 12 butir d UUJN, yaitu pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan, dengan sanksi, Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.

2. Mengenai penjatuhan sanksi terhadap Notaris karena pelanggaran dan karena pelanggaran berat, terhadap kewajiban dan larangan jabatan, tidak dibedakan, namun sanksinya bisa berbeda yaitu pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan dan pemberhentian dengan tidak hormat untuk selamanya, kata 'berat' pada kata 'pelanggaran', tidak mempunyai tolak ukur yang jelas, dan dalam hal ini majelis pengawas dan majelis pemeriksa memiliki kewenangan penuh untuk menterjemahkan *grey area* tersebut.

Sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan tidak hormat, kesemuanya dapat diterapkan dengan prasyarat: Notaris melanggar UUJN Bab XI Pasal 85 yang menunjuk pada pasal-pasal yaitu Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a-k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59 atau Pasal 63.

#### **2.10.2 Berdasarkan Peraturan Diluar Undang-Undang Jabatan Notaris Pertanggungjawaban Notaris sebagaimana diatur di luar Undang- Undang Jabatan Notaris:**

Selain sanksi perdata dan sanksi administratif, terdapat sanksi-sanksi lain yang diatur di luar UUJN, sebagai bentuk pertanggungjawaban Notaris, yaitu sanksi pidana dan sanksi kode etik.

## 1. Sanksi Pidana

Notaris bisa dituntut secara pidana karena telah memberikan keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya.<sup>88</sup> Keterangan palsu yang dimaksud adalah keterangan Notaris pada bagian akhir akta yang menyatakan bahwa “*segera setelah akta ini dibacakan...selanjutnya ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi, dan saya Notaris*”, dengan asumsi bahwa kata-kata “*segera setelah*” ditafsirkan sebagai “*langsung sesaat setelah*” dan bukannya beberapa jam setelah akta tersebut dibacakan, sedangkan dalam kenyataannya akta tersebut ditandatangani beberapa jam bahkan sehari atau 2 (dua) hari setelah akta dibacakan oleh Notaris. Namun penafsiran kata-kata “*segera setelah*” tersebut harus dilakukan oleh pihak yang berwenang dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri.

KUHP Bab II Pasal 10, mengatur tentang pidana, yaitu terdiri atas :

1. pidana pokok, yaitu pidana mati, pidana penjara, kurungan, dan denda; dan
2. pidana tambahan, yaitu pencabutan hak-hak tertentu, perampasan barang-barang tertentu, pengumuman keputusan hakim;

Beberapa ketentuan dalam KUHP yang terkait dengan akta Notaris, yaitu :<sup>89</sup>

1. membuat dan menggunakan surat palsu atau menyuruh orang lain memakai surat palsu;<sup>90</sup> [Pasal 263 ayat (21)]
2. sengaja memakai surat palsu;<sup>91</sup> [Pasal 263 ayat (2)]

---

<sup>88</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, diterjemahkan oleh moeljatno, Cet. 21, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2001). Pasal 242: (1) barang siapa dalam hal-hal yang menurut peraturan undang-undang menuntut suatu keterangan dengan sumpah atau jika keterangan itu membawa akibat bagi hukum dengan sengaja memberi keterangan palsu, yang ditanggung dengan sumpah baik dengan lisan atau tulisan, maupun oleh dia sendiri atau kuasanya yang istimewa ditunjuk untuk itu, dihukum penjara selama-lamanya 7 (tujuh) tahun...

<sup>89</sup> *Ibid.*, Pasal 263-266 dan Pasal 418-419.

<sup>90</sup> Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun. Lihat *Ibid.*, Pasal 263 ayat (1).

<sup>91</sup> Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian. Lihat *Ibid.*, Pasal 263 ayat (2).

3. melakukan pemalsuan surat, atas : <sup>92</sup> akta-akta otentik, surat hutang, sertifikat hutang, talon, tanda bukti deviden, surat kredit atau surat dagang; [Pasal 264]
4. menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik; <sup>93</sup> [Pasal 266]
5. melakukan, menyuruh melakukan, dan/atau turut serta melakukan kejahatan dalam ketentuan pasal-pasal sebelumnya; <sup>94</sup> [Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) & (2) atau Pasal 264 atau Pasal 266]
6. membantu melakukan kejahatan dalam ketentuan pasal-pasal sebelumnya; <sup>95</sup> [Pasal 56 jo. Pasal 263 ayat (1) & (2) atau Pasal 264 atau Pasal 266]
7. pejabat menerima hadiah atau janji, karena kekuasaan atau kewenangan yang berhubungan dengan jabatannya; <sup>96</sup> [Pasal 418]

---

92 (1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap : 1. akta-akta otentik; 2. surat hutang atau sertifikat hutang dari suatu Negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum; 3. surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai; 4. talon, tanda bukti deviden atau bunga dari salah satu sebagai pengganti surat-surat itu; 5. surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan. (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa yang dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian. Lihat *Ibid.*, Pasal 264.

93 1) barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyalakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun; (2) diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian. Lihat *Ibid.*, Pasal 266.

94 (1) dipidana sebagai pelaku tindak pidana : ke-1. mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan; ke-2. mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan. (2) terhadap penganjur, hanya perbuatan yang sengaja dianjurkan sajalah yang diperhitungkan, beserta akibat-akibatnya. Lihat *Ibid.*, Pasal 55.

95 Dipidana sebagai pembantu kejahatan (maksimum pidana pokok terhadap kejahatan dikurangi satu per tiga) : ke-1. mereka yang sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan; ke-2. mereka yang sengaja memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan. Lihat *Ibid.*, Pasal 56.

96 Seorang pejabat yang menerima hadiah atau janji padahal diketahui atau sepatutnya harus diduganya, bahwa hadiah atau janji itu diberikan karena kekuasaan atau kewenangan yang berhubungan dengan jabatannya atau yang menurut pikiran orang yang memberi hadiah atau janji itu

8. pejabat menerima hadiah atau janji, untuk menggerakkan supaya melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatannya;<sup>97</sup> [Pasal 419]

Notaris yang terbukti dengan sengaja melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan dan/atau membantu melakukan, yaitu perbuatan membuat dan melakukan pemalsuan surat, menggunakan atau menyuruh orang lain memakai surat palsu, menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik, serta menerima hadiah atau janji untuk menggerakkan supaya melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu terkait dengan jabatannya, maka dijatuhi sanksi pidana bilamana terbukti bersalah.

## 2. Sanksi Kode Etik

UUJN Bab X (Organisasi Notaris) Pasal 83 ayat (1), menyatakan bahwa Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris, kemudian Bab XII (ketentuan Peralihan) Pasal 89, menyatakan bahwa Kode Etik Notaris yang baru harus berdasarkan UUJN, karenanya berdasarkan 2 (dua) ketentuan pasal di atas, Ikatan Notaris Indonesia pada Kongres Luar Biasa di Bandung pada tanggal 27 (dua puluh tujuh) Januari 2005 (dua ribu lima) telah menetapkan Kode Etik Notaris.<sup>98</sup>

Kode Etik Notaris dalam ketentuan Bab I (Ketentuan Umum) Pasal 1, memberikan definisi bahwa kode etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut "Perkumpulan" berdasarkan keputusan 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

---

ada hubungan dengan jabatannya, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan. Lihat *Ibid.*, Pasal 418.

<sup>97</sup> Diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun, seorang pejabat : 1. yang menerima hadiah atau janji padahal diketahuinya bahwa hadiah atau janji itu diberikan untuk menggerakkannya supaya melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatannya yang bertentangan dengan kewajibannya; 2. yang menerima hadiah mengetahui bahwa hadiah itu diberikan sebagai akibat atau oleh karena si penerima telah melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatannya yang bertentangan dengan kewajibannya. Lihat *Ibid.*, Pasal 419.

<sup>98</sup> Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia, terakhir, ditetapkan di Bandung pada tanggal 28 (dua puluh delapan) Januari 2005 (dua ribu lima) oleh Komisi Kode Etik, dirumuskan oleh Tim Perumus Kode Etik yaitu : R. Muhammad Hendarman, S.H., DR. Muhammad Affandhi Nawawi, S.H., DR. Perlien Budiiono, S.H., Darwani Sidi Bakaroeuddin, S.H.; terdiri dari VIII Bab dan 15 Pasal.



anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk didalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus, karenanya dapat disimpulkan bahwa kode etik adalah kaidah moral, baik yang terdapat dalam Kode Etik Notaris maupun dalam UUJN serta dalam peraturan perundang-undangan lainnya.

Sebagai kaidah moral, kode etik dalam Kode Etik Notaris, dirumuskan dalam bentuk kewajiban, larangan dan pengecualian, yaitu ketentuan Bab III (Kewajiban, Larangan Dan Pengecualian) Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5.

Pelanggaran kode etik (kewajiban, larangan dan pengecualian) yang terkait langsung dengan pemenuhan persyaratan formal akta Notaris, yaitu :

1. Kewajiban

Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam :

- a. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- b. Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu akta Notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor Notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu.

2. Larangan

- a. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani;
- b. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap :
  - i. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
  - ii. Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu akta Notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor Notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu;

Dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, pelanggaran kode etik yang paling terkait dengan persyaratan formal akta Notaris, yaitu mengenai penandatanganan,

dimana Notaris mengirimkan minuta akta kepada klien untuk ditandatangani, penghadap tidak hadir dan tidak menandatangani minuta akta dihadapan Notaris.

Atas pelanggaran Kode Etik Notaris, sanksi yang diberikan dapat berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan Perkumpulan, *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan; dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Penerapan sanksi-sanksi atas pelanggaran Kode Etik Notaris diberlakukan secara bertingkat (d disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran), dengan pengecualian ketentuan Pasal 13;

### *Pasal 13*

“Tanpa mengurangi ketentuan yang mengatur tentang prosedur atau tata cara maupun penjatuhan sanksi secara bertingkat, maka terhadap seorang anggota Perkumpulan yang telah melanggar Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan yang bersangkutan dinyatakan bersalah, serta dipidana berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, Pengurus Pusat wajib memecat sementara sebagai anggota Perkumpulan disertai usul kepada Kongres agar anggota Perkumpulan tersebut dipecat dari anggota Perkumpulan.”

Sebagai tambahan, Dr. Habib Adjie, S. H., M. Hum., dalam bukunya, memaparkan bahwa sanksi kode etik, dalam UUJN, diberikan bilamana Notaris melakukan 2 (dua) hal, yaitu :

1. Perbuatan tercela, sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf c UUJN;

Penjelasan:

Yang dimaksud dengan “melakukan perbuatan tercela” adalah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan *norma agama*, *norma kesusilaan*, dan *norma adat*;

Terhadap perbuatan tersebut Notaris dikenai sanksi berupa pemberhentian sementara dari jabatan sebagai Notaris;

2. Perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris, sebagaimana ketentuan Pasal 12 huruf c UUJN;

Penjelasan:

Yang dimaksud dengan “perbuatan merendahkan kehormatan dan martabat” misalnya *berjudi*, *mabuk*, *menyalahgunakan narkoba* dan *berzina*;

Terhadap perbuatan tersebut Notaris dikenai sanksi berupa pemberhentian tidak hormat dari jabatan sebagai Notaris;

Terhadap ketentuan kedua pasal tersebut, murni merupakan pelanggaran kode etik dalam UUN, namun tidak terkait dengan persyaratan formal akta Notaris.

### 2.10.3 Perbuatan Melawan Hukum

Pasal 15 ayat (1) UUN menyebutkan:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan, dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik.

Notaris dapat digugat secara perdata atau pun pidana, dalam hal apabila akibat pembuatan aktanya tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak yang dirugikan oleh Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik. Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana yang dimaksud oleh undang-undang, yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Hal ini diatur dalam Pasal 84 UUN. Hal ini seperti yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 1365 KUHPerdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), mengandung 4 (empat) unsur yaitu:

a. Harus adanya perbuatan

Unsur perbuatan ini diartikan luas, meliputi juga tidak berbuat kalau orang itu seharusnya wajib berbuat. Jadi dengan bersifat pasif, tidak aktif, artinya orang yang diam saja dengan sadar bahwa ia dengan berdiam saja adalah melanggar hukum, dapat dikatakan bahwa ia melakukan perbuatan melanggar hukum. Hal ini dapat dicontohkan seorang petugas pintu rel kereta api berkewajiban memberikan tanda-

tanda lalu lintas berupa aba-aba kereta akan lewat tetapi di sini petugas tersebut hanyalah berdiam saja pada saat kereta api akan melewati jalan yang harus ia awasi, sehingga terjadi kecelakaan antara kereta api dengan sebuah kendaraan yang melintasi rel kereta api.<sup>99</sup>

b. Perbuatan itu melanggar hukum

Definisi dari perbuatan melawan hukum sangatlah luas, sehingga meliputi segala sesuatu yang bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan. Perbuatan melawan hukum diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si-pelaku, atau bertentangan baik dengan kesusilaan, maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam hidup terhadap orang lain atau benda.<sup>100</sup>

c. Harus ada kerugian bagi orang lain

Perbuatan yang melanggar hukum itu harus menimbulkan kerugian bagi orang lain, sehingga harus ada causa atau sebab akibat antara perbuatan dan akibat yang timbul.

d. Adanya kesalahan dari si-pembuat

Tidak ada perbuatan melanggar hukum tanpa adanya perbuatan yang berhubungan dengan subjek itu, sampai pada unsur kesalahan dari pihak pembuat perbuatan melanggar hukum.<sup>101</sup>

Kesalahan yang dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPerdota mengandung "gradasi" dari mulai perbuatan yang disengaja, sampai perbuatan yang tidak disengaja. Menurut hukum perdata, seseorang itu dapat dikatakan bersalah jika ia telah melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan. Perbuatan yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan, tidak terlepas dari dapat tidaknya hal itu dikira-kirakan. Dapat dikira-kirakan itu harus diukur secara objektif, artinya manusia normal dapat mengira-ngirakan dalam keadaan tertentu itu

---

99 Mia. S. Jamalita, *Perbuatan Hukum Menurut KUHPerdota*, Jurnal Hukum Universitas Borobudur, 2001, hal. 94.

100 M.A. Moezni Djojodiharjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 26.

101 R. Wirdjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal. 28

perbuatan seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan. Dapat dikira-kirakan itu juga harus diukur secara subjektif, artinya orang itu dalam kedudukannya dapat mengira-ngirakan bahwa perbuatan itu seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan.

Gradasi kesalahan dapat dipisah-pisahkan dalam kategori yang berbeda-beda yaitu:

a. Kesalahan yang dilakukan karena kesengajaan

Suatu perbuatan dapat dikatakan mengandung unsur kesengajaan, terkait erat dengan pikiran pelaku atau niat dalam hati pelaku untuk menimbulkan secara pasti, bahwa perbuatannya akan menimbulkan akibat tertentu seperti yang diinginkannya.

b. Kesalahan yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hati

Kelalaian merupakan salah satu bentuk kesalahan, seperti yang dimaksudkan oleh Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi dipertegas kembali dalam Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak sengaja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang kehati-hatiannya”

Pasal 1366 KUHPerdara tersebut seolah-olah membedakan antara kesalahan dengan kelalaian atau kurang hati-hati, tetapi pada dasarnya kelalaian merupakan salah satu gradasi dari kesalahan. Perbedaan yang mendasar dari kelalaian dengan kesengajaan adalah niat dari hati pelaku. Perbuatan yang dilakukan dengan sengaja telah dapat diketahui secara pasti tentang akibat atau konsekuensi yang akan timbul, tetapi tidak demikian halnya dengan kelalaian. Pelaku tidak berniat dalam hati menimbulkan kerugian, bahkan mungkin saja pelaku memiliki keinginan untuk mencegah terjadinya kerugian, tetapi tidak sepenuhnya berhasil, karena ada bagian dari kewajibannya yang tidak dilakukan. Pada kesengajaan, niat atau sikap mental tidak menjadi ukuran. Kelalaian lebih memperhatikan sikap lahiriah dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku, tanpa pertimbangan apa yang ada dalam pikirannya.

Suatu perbuatan dapat dianggap sebagai suatu kelalaian, jika memenuhi unsur-unsur pokok sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan atau mengakibatkan suatu yang semestinya dilakukan.
2. Adanya suatu kewajiban kehati-hatian.
3. Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut.
4. Adanya kerugian bagi orang lain.
5. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang timbul.<sup>102</sup>

Selain unsur-unsur tersebut, perlu juga dilihat keberadaan pelakunya yang menyangkut antara lain tingkat pengetahuan, keterampilan, pengalaman, keadaan fisik dan mental pelaku, sehingga dapat mengukur tingkat kepedulian dari pelaku itu sendiri.

- c. Kesalahan yang dibebankan karena pertanggung jawaban (tanpa kesalahan)  
Seseorang dapat dimintai tanggung jawabnya untuk memberikan ganti kerugian atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain yang berada dalam tanggung jawabnya atau kerugian yang ditimbulkan oleh binatang atau benda yang berada dalam tanggung jawabannya, karena itu istilah tanggung gugat sering juga disebut pertanggung jawaban.

Pasal 1367 sampai 1369 KUHPerdara mengatur tanggung gugat, dan dikategorikan sebagai berikut:

1. Tanggung gugat atas kesalahan orang-orang yang berada dalam tanggung jawabnya.
2. Pemilik atau pengguna hewan atas kerugian yang diakibatkan oleh hewan peliharaannya.
3. Tanggung jawab pemilik gedung atas kerugian yang diakibatkan ambruknya gedung tersebut.

Pasal 1365 KUHPerdara tidaklah memberikan perumusan, melainkan hanya mengatur tentang seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum, yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, dan ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi pada Pengadilan Negeri.<sup>103</sup> Barang siapa karena salahnya sebagai

---

<sup>102</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 73.

<sup>103</sup> M.A Moegni Djojodiharjo, *Op. Cit.*, hal.26.

akibat perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian.<sup>104</sup> Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) dapat dituntut suatu ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum, yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban lainnya.<sup>105</sup>

Pelaku perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata hanya wajib memberikan ganti rugi jika dapat dibuktikan bahwa perbuatan itu telah mengakibatkan kerugian. Oleh karena itu, kajian tentang hubungan sebab akibat perbuatan melawan hukum dengan kerugian menjadi sangat penting. Hubungan sebab akibat merupakan faktor yang mengaitkan antara kerugian seseorang dengan perbuatan dari orang lain.

Ganti rugi adalah suatu konsekuensi dari perbuatan kesalahan yang menimbulkan kerugian. Dalam hukum perdata terdapat 2 (dua) bidang hukum yang terkait dengan ganti rugi yaitu:

1. Ganti rugi karena wanprestasi atas kontrak
2. Ganti rugi karena perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang termasuk perbuatan melawan hukum.

Ganti rugi yang dimaksud dalam penulisan ini adalah ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum dengan tujuan mengembalikan penderita pada keadaan seandainya perbuatan melawan hukum tidak terjadi.

Undang-undang tidak mengatur besarnya ganti rugi atas perbuatan melawan hukum. Ketentuan pada Pasal 1243, Pasal 1247 dan Pasal 1250 KUHPerdata tidak dapat digunakan untuk menentukan besarnya kerugian atas perbuatan melawan hukum, kecuali ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata yang memiliki kemungkinan untuk dapat diterapkan secara analogis.<sup>106</sup> Bentuk kerugian pada intinya dapat digolongkan dalam bentuk materiil dan kerugian immaterial.

Dari uraian tentang Perbuatan Melawan Hukum di atas, dapat dikatakan bahwa, jika Notaris dalam menjalankan jabatannya melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu yang bertentangan dengan UUJN (termasuk pelanggaran terhadap

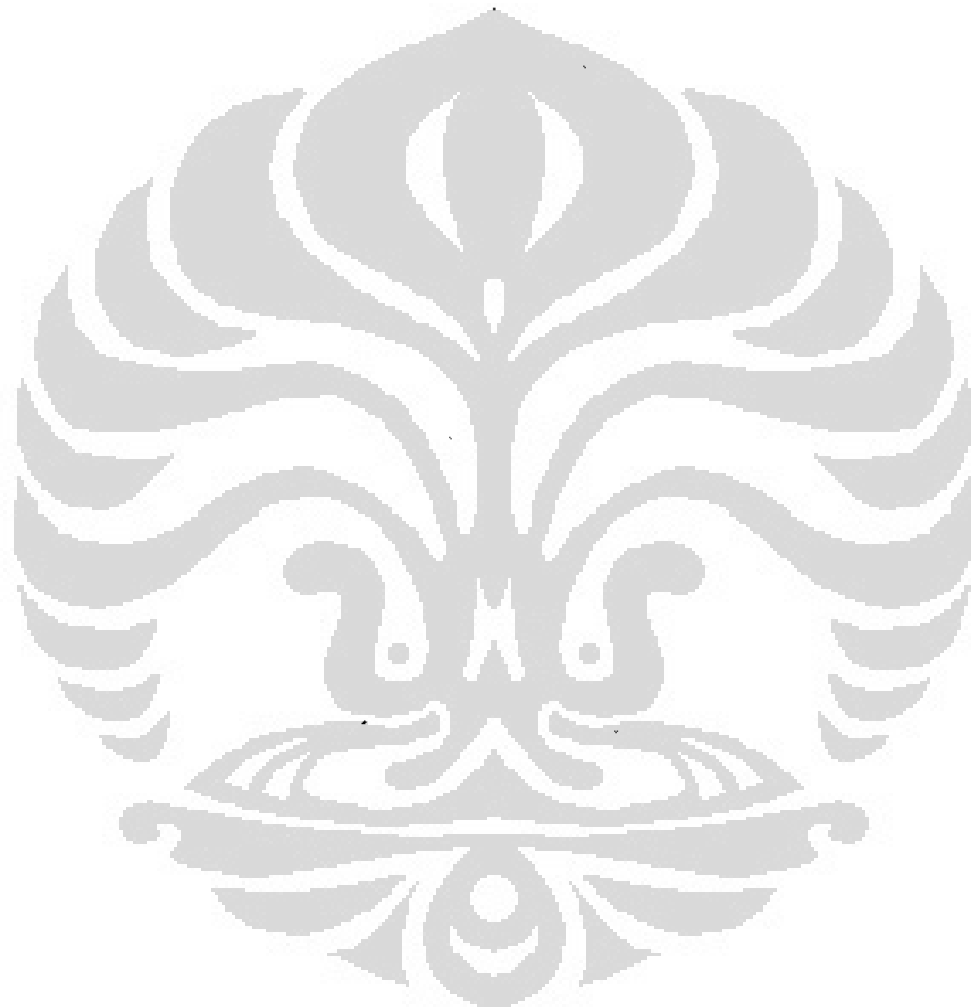
---

104 *Ibid.*

105 Munir Fuady, *Op. Cit.*, hal. 1.

106 Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit.*, hal. 255.

Pasal 16 ayat (1) huruf l tentang pembacaan dan penandatanganan akta) dan peraturan lainnya termasuk norma-norma yang hidup di masyarakat, dimana hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu, maka Notaris telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata), namun harus dengan keputusan dari Pengadilan.





## BAB 3 PENUTUP

Berdasarkan uraian dalam bab-bab sebelumnya dengan menggunakan metodologi yang mengedepankan pengamatan yang mendalam terhadap literatur kepustakaan, maka berkenaan dengan masalah-masalah penelitian yang dikaji dapat diperoleh beberapa kesimpulan dan saran sebagai berikut:

### 3.1 Kesimpulan

1. Penandatanganan Akta Notaris (*Partij Acte*) oleh para penghadap secara bersama-sama dan dihadapan Notaris merupakan syarat mutlak yang ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l dan ayat (3) UUJN, dimana jika tidak dipenuhi maka Akta Notaris akan kehilangan otentisitasnya (akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan), kecuali ada halangan untuk membubuhkan tanda tangan dengan tetap memperhatikan Pasal 44 ayat (1) dan (2) UUJN (*Surrogat*).
2. Pada poin 1 (satu) di atas disebutkan bahwa akta menjadi kehilangan otentisitasnya jika akta tidak ditandatangani bersama oleh para penghadap dihadapan Notaris. Dengan demikian, tentunya akan memberikan konsekuensi yuridis bagi Notaris yang bersangkutan, yang dapat berupa:
  - a. *Sanksi Administratif*:  
Berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan tidak hormat dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tergantung kualitas kesalahan Notaris dalam proses penandatanganan akta yang tidak dilakukan bersama oleh para pihak dihadapan Notaris (Pasal 9 ayat (1) huruf d, ayat (2), (3) dan (4) serta Pasal 12 huruf d Jo. Kepmen Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, Pasal 35 ayat 5);
  - b. *Sanksi Perdata*:  
Pihak yang dirugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris yang diajukan ke Pengadilan Negeri (Pasal 84 UUJN). Dimana yang menjadi dasar penuntutan penggantian biaya, ganti

rugi dan bunga tersebut adalah karena Notaris telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata (pelanggaran terhadap UUJN Pasal 16 ayat (1) huruf l dan ayat 2, serta Pasal 44 ayat (1) UUJN;

c. *Sanksi Pidana:*

Notaris juga bisa dituntut secara pidana karena telah memberikan keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya (Pasal 242 KUH Pidana). Keterangan palsu yang dimaksud adalah keterangan Notaris pada bagian akhir akta yang menyatakan bahwa "*segera setelah akta ini dibacakan...selanjutnya ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi, dan saya Notaris*", dengan asumsi bahwa kata-kata "*segera setelah*" ditafsirkan sebagai "*langsung sesaat setelah*" dan bukannya beberapa jam setelah akta tersebut dibacakan, sedangkan dalam kenyataannya akta tersebut ditandatangani beberapa jam bahkan sehari atau 2 (dua) hari setelah akta dibacakan oleh Notaris. Namun penafsiran kata-kata "*segera setelah*" tersebut harus dilakukan oleh pihak yang berwenang.

### 3.2. Saran

1. Untuk meningkatkan kinerja Notaris dalam melaksanakan jabatannya, maka selain adanya pengawasan dari Majelis Pengawas dan Organisasi Profesi Notaris (INI), sudah sepatutnya Notaris secara personal dapat menjaga integritasnya dalam menjalankan fungsi dan tugasnya sebagai Pejabat Publik.
2. Untuk menjamin agar Notaris dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sejalan dengan peraturan yang berlaku, seharusnya Notaris aktif memberikan penyuluhan kepada semua klien tanpa terkecuali tentang aturan standar mengenai pembuatan akta agar akta yang dibuat terjamin otentisitasnya (Pasal 15 ayat (2) huruf e).
3. Notaris seharusnya menjalankan tugas dan fungsinya sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam pembuatan akta, karena di era globalisasi, yang dibutuhkan adalah jaminan kepastian hukum atas sebuah akta yang sengaja

dibuat untuk membuktikan adanya suatu peristiwa hukum. Hal ini penting untuk ditekankan karena ada kekhawatiran bagi Notaris, khususnya Notaris rekanan bank, bilamana tidak dapat mengerjakan tugasnya dengan cepat maka akan dikeluarkan dari daftar rekanan Notaris atau meskipun masih terdaftar sebagai rekanan, namun tidak lagi diberikan pekerjaan dari bank tersebut. Keterbatasan waktu dalam mempersiapkan *draft* akta menyebabkan tidak jarang Notaris menggunakan *draft* yang telah ada, tanpa diperiksa kembali, dengan tidak memperhatikan konteks situasinya, yang kemudian dapat menimbulkan permasalahan baru bilamana pada saat penandatanganan akta, hal tersebut tidak segera disadari oleh Notaris.

4. Meskipun Notaris bukan pegawai negeri, tetapi dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat publik, Notaris sepatutnya memperhatikan dan mengamalkan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik. Asas-asas tersebut adalah:

- 1) Asas persamaan;
- 2) Asas kepercayaan;
- 3) Asas kepastian hukum;
- 4) Asas kecermatan;
- 5) Asas pemberian alasan;
- 6) Larangan penyalahgunaan wewenang; dan
- 7) Larangan bertindak sewenang-wenang.

## DAFTAR REFERENSI

### Buku

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Andasasmita, Kohar. *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni, 1983.
- \_\_\_\_\_. *Notaris I*, Bandung: Sumur, 1984.
- Atmaja, R. Z, Asikin Kusuma. *Pembatasan Rentenir sebagai Perwujudan Pemerataan Keadilan*, Varia Keadilan, Vol. II, Tahun 1987.
- Djojodiharjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Jamalia, Mia S. *Perbuatan Hukum Menurut KUHPperdata*, Jurnal Hukum Universitas Borobudur, 2001.
- Kartohadiprojo, Soediman. *Pengantar Tata Hukum di Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1979.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris, Cet. 2*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoove, 2000.
- Liliana, Tedjosaputro. *Malpraktek Notaris dalam Hukum Pidana*, Semarang: Agung, 1991.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- \_\_\_\_\_. *Etika Profesi Hukum, Cet. Ke-3*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Notodisoerjo, R, Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia*. Ed. 1 Cet. Ke-2, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- Pitlo, A. *Pembuktian dan Daluwarsa*, Alih Bahasa M. Isa Arief, Cet. 2, Jakarta: Intermedia, 1986.
- Prinst, Darwan. *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.

- Prodjodikoro, R. Wirdjono. *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung: Mandar Maju, 2000
- Prayitno, Roesnastiti. *Bahan Kuliah Kode Etik Notaris*. Materi Perkuliahan Kode Etik Notaris Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.
- Rahman, Hasanuddin,. *Contract Drafting*. Cet Ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Rusli, Hardijan dan J. Satrio. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- Salim. *Hukum Kontrak*. Cet Ke-3. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Selenggang, S Chairunnisa. *Bahan Kuliah Peraturan Jabatan Notaris*. Materi Perkuliahan Peraturan Jabatan Notaris Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. Ke-3, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- \_\_\_\_\_ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Cet. Ke-6, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet Ke-10. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Pembuktian*. Cet Ke-10. Jakarta: Pradnya Paramita, 1993.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Bina Cipta, 1997.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- \_\_\_\_\_. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Cet Ke-32. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- Sutiyoso, Bambang. *Metode Penemuan Hukum*, Cet. 2, Yogyakarta: UII Press, 2007.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Jakarta: Erlangga, 1999.

Widjaja, Gunawan. *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, ed.1, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

Wijaya, Rai. *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta: Kanisius, 2003.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

### **Undang-Undang**

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Th. 2004, LN No. 117, Th. 1992, TLN No. 4432.

### **Kitab Undang-Undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*) [dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan]. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Cet. Ke-37, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Diterjemahkan oleh Moeljatno, Cet. Ke-21, Jakarta: Bumi Aksara, 2001.

### **Peraturan Menteri**

Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia. 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 Hak Asasi Manusia Nomor: M.02.PR.98.10 Tahun 2004.

---

.Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Tentang Bentuk dan Ukuran Cap/Stempel Notaris Nomor: M.02.HT.03.10 Tahun 2007.

### **Lain-lain**

*Herzein Inlandsch Reglement (HIR)* dengan Penjelasan. Diterjemahkan oleh R. Soesilo, Bogor: Politeia, 1995.

Ikatan Notaris Indonesia, *Keputusan Kongres Luar Biasa*, Bandung: 27 Januari 2005.