

`BAB 2

PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS AKTA YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM

2.1 TINJAUAN TENTANG AKTA SERTA KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS

2.1.1 PENGERTIAN AKTA OTENTIK

Alat bukti adalah bahan-bahan yang dipakai untuk pembuktian dalam suatu perkara di depan persidangan pengadilan.²⁷ Dalam perkara perdata, alat bukti yang berbentuk tulisan itu merupakan alat bukti yang diutamakan atau merupakan alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat bukti lainnya. Dalam hukum acara perdata ada lima macam alat bukti.²⁸ Dalam pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan lima macam alat bukti yaitu terdiri atas :

1. Bukti Tulisan;
2. Bukti dengan saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan dan;
5. Sumpah.

Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis di bagi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat-surat lainnya yang bukan akta, sedangkan akta dibagi lagi menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁹

²⁷ Bachtiar effendie, Masdari Tasmin dan A.Chodari, Surat Gugat dan Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1991), hal. 49.

²⁸ Teguh Samudera, Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata, (Bandung : Alumni, 1992) hal. 36.

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hal. 149.

Menurut M.Abdurrachman suatu akta ialah "suatu surat yang memang dengan sengaja dibuat dan ditandatangani untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa".³⁰

Menurut Subekti yang dimaksud dengan akta adalah "suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani".³¹

Sedangkan R. Tresna mengatakan bahwa :³²

Pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu hak atau sesuatu perjanjian.dapat dikatakan bahwa akta itu ialah suatu tulisan dengan mana dinyatakan sesuatu perbuatan hukum.

Akta otentik ada dua macam yaitu:³³

1. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat atau yang dinamakan "akta relaas" atau akta pejabat (*ambtelijke akten*).

Akta yang dibuat oleh notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat "relaas" atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni notaris sendiri, didalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Dengan kata lain, akta yang dibuat sedemikian dan yang memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya itu dinamakan akta yang dibuat oleh notaris. Contohnya berita acara rapat para pemegang saham dalam perseroan terbatas

2. Akta yang dibuat dihadapan notaris atau yang dinamakan "akta partij"

Akta yang partij adalah akta yang berisi suatu keterangan dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan notaris, artinya diterangkan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu di hadapan notaris, agar keterangan atau

³⁰ M.Abdurachman, Hukum Acara Perdata, (Jakarta: UNIVERSITAS TRISAKTI, 2008), hal. 75.

³¹ Subekti (b), Hukum Pembuktian, (Jakarta : PT. Pradnya Paramitha, 2005), hal. 25.

³² R. Tresna, Komentar HIR (Jakarta: Pranadnya Paramita, 1993), hal. 142.

³³ Tobing, *op.cit.*, hal. 51

perbuatan itu dikonstatir oleh notaris di dalam suatu akta otentik. Akta yang seperti itu dinamakan akta yang dibuat dihadapan notaris. Contohnya perjanjian hibah, wasiat, kuasa, dan lain sebagainya.³⁴

Pada akta partij selalu terdapat kekuatan bukti materiil dan merupakan alat bukti sempurna sebab dalam akta partij kebenaran dari isi akta tersebut ditentukan oleh pihak-pihak dan diakui pula oleh pihak-pihak dan pejabat yang menerangkan seperti apa yang dilihat, diketahuinya dari para pihak itu. Tetapi pada akta Relaa tidak selalu terdapat kekuatan bukti materiil artinya setiap orang dapat menyangkal kebenaran isi akta otentik itu asal dapat membuktikannya, sebab apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat itu hanya berdasarkan pada apa yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.³⁵

Dari 2 (dua) macam akta tersebut, maka dapatlah dilihat bahwa notaris tidak berada di dalamnya, tetapi yang melakukan perbuatan hukum itu adalah pihak-pihak yang berkepentingan. Inisiatif dalam pembuatan akta notaris atau akta otentik itu ada pada para pihak. Dengan demikian akta notaris atau akta otentik tidak menjamin bahwa pihak-pihak tersebut berkata benar, tetapi yang dijamin oleh akta otentik adalah para pihak benar-benar berkata atau melakukan perbuatan hukum seperti yang termuat dalam akta tersebut.

Terhadap hal-hal yang disampaikan kepada notaris, apakah itu mengandung suatu kebenaran atau tidak, hal itu bukanlah kewenangan notaris. Apabila akta notaris itu mengandung kebohongan atau kepalsuan dimana keterangan yang diberikan kepada notaris tidak benar maka tidak menjadikan akta tersebut sebagai akta palsu, sepanjang notaris tersebut tidak mengetahui bahwa keterangan yang diberikan padanya adalah tidak benar atau palsu.

³⁴ Tobing, *op.cit.*, hal. 46

³⁵ Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 136.

Dari uraian tersebut di atas maka antara akta otentik yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “dihadapan” pegawai umum terdapat perbedaan pokok antara lain:

1. Pada akta otentik yang dibuat “oleh” pegawai umum, inisiatif datang dari pihaknya, pihaknya mengetahui benar tentang hal-hal yang dikemukakan dalam akta (isi akta); sedangkan pada akta otentik yang dibuat “dihadapan” pegawai umum yaitu notaris, notaris tidak pernah memulai inisiatifnya, notaris tidak tahu benar kebenaran dari hal-hal yang dikemukakan oleh kedua belah pihak yang hadir dihadapannya (isi dari akta), ia hanya membantu merumuskan kehendak para pihak.
2. Akta otentik yang dibuat “dihadapan” pegawai umum biasanya disebut juga dengan akta para pihak, dalam hal ini notaris pasif artinya notaris menunggu sampai ia diperlukan oleh pihak lain untuk membuat akta. Jadi tidak ia dengan sendirinya tanpa dipanggil membuat akta. Akta para pihak juga tidak berarti hanya berisikan keterangan dari pihak semata-mata saja, melainkan juga berisikan keterangan dari notaris itu sendiri.
3. Akta yang dibuat “oleh” pegawai umum terhadap ketiadaan tanda tangan tidak mengakibatkan akta tersebut kehilangan otentisitasnya. Sebagai contoh dalam pembuatan cerita acara rapat umum pemegang saham dalam perseroan terbatas, sering kali orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta itu ditandatangani, dan oleh notaris cukup hanya menerangkan dalam akta tersebut bahwa para pihak yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum menandatangani akta itu dan akta itu tetap merupakan akta otentik. Pada akta yang dibuat “dihadapan” pejabat umum, keharusan adanya tanda tangan para pihak adalah untuk mempertahankan otentisitasnya. Jika akta tersebut tidak ditandatangani maka akta tersebut harus diterangkan apa yang menjadi alasan tidak ditandatanganinya akta itu, misalnya para pihak atau salah satu pihak buta huruf atau tangannya lumpuh. Keterangan notaris mengenai hal tersebut adalah sebagai ganti tanda tangan (*surrogaat*).

Dengan demikian dalam akta partij penandatanganan oleh para pihak adalah merupakan suatu keharusan.³⁶

Suatu akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya dapat menjadi akta otentik apabila memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Akta harus dibuat “oleh” atau “dihadapan” seseorang pejabat umum
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu.

Berdasarkan Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Jo Pasal 16 ayat (8) Undang-undang Jabatan Notaris, bila salah satu syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata itu tidak terpenuhi maka akta yang dibuatnya tidak otentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum.³⁷ Apabila akta otentik diatur dalam HIR dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata maka akta dibawah tangan ini tidak diatur dalam HIR untuk Jawa dan Madura, tetapi diatur dalam ordonansi Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3 karena pada waktu HIR dibuat (sebelum tahun 1848) akta dibawah tangan tersebut tidak diatur didalamnya, tetapi diatur khusus dalam Staatsblad 1867 No. 29 tentang kekuatan pembuktian tulisan-tulisan dibawah tangan tersebut. Sedangkan untuk daerah luar Jawa dan Madura diatur dalam RBg Pasal 286 sampai dengan Pasal 305. Selain itu, akta bawah tangan ini juga dapat dilihat dalam Pasal 1874 sampai Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

³⁶ Teguh Samudera, Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata, (Bandung: Alumni, 1992), hal. 42

³⁷ Taufik Makarao, Pokok-pokok Hukum Acara Perdata, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2004), hal. 100

Perbedaan antara HIR dan RBg adalah jikalau dalam HIR hanya mengatur mengenai akta otentik saja, maka RBg selain mengatur mengenai akta otentik juga mengatur mengenai akta dibawah tangan.

Adapun isi dari Pasal-pasal S. 1867 No. 29 adalah sebagai berikut:³⁸

Pasal 1

Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat rumah tangga, dan lain-lain tulisan yang ditandatangani, yang dibuat tanpa bantuan seorang pejabat umum. Dengan penandatanganan sebuah tulisan dibawah tangan dipersoalkan cap jari yang dibutuhkan dibawahnya, disahkan dengan suatu keterangan yang tertinggal dari seorang notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenai di pembubuh cap jari tersebut dibubuhkan dihadapan pejabat tersebut.

Pasal 2

Barang siapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan dibawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau menyangkal tanda tangannya, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya cukuplah jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.

Pasal 3

Jika seseorang menyangkal tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya, menerangkan tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya keaslian daripada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa dimuka pengadilan.

Pembubuhan pernyataan oleh notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang adalah yang dinamakan legalisasi yang berarti pengesahan. Selain notaris, pejabat-pejabat yang berwenang memberikan

³⁸ Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Bandung; PT Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 137.

legalisasi adalah Ketua Hakim Pengadilan Negeri, Bupati Kepala Daerah, Walikota.

Dengan penandatanganan suatu akta dipersamakan suatu cap jempol, yang dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang seperti yang disebutkan di atas, dari mana ternyata bahwa notaris atau pegawai itu mengenal si pembubuh cap jempol atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan di hadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan akta tersebut. Jadi, sebagaimana yang kita lihat di atas seorang yang terhadapnya diajukan sepucuk akta di bawah tangan, diwajibkan mengakui atau memungkiri tanda tangannya. Peraturan ini mengecewakan orang yang mengajukan akta tadi di muka Hakim karena tanda tangan masih perlu diakui dahulu, tetapi peraturan ini telah diadakan oleh undang-undang, untuk melindungi setiap orang terhadap suatu pemalsuan tanda tangannya. Tentu bagi orang yang tanda tangannya dipalsu ini sangat sukar untuk membuktikan bahwa tanda tangan itu bukan tanda tangannya. Meskipun peraturan yang dipilih tadi sebaliknya memberikan kesempatan bagi orang yang tidak jujur untuk memungkiri tanda tangannya. Tetapi dalam praktek orang tidak akan begitu saja memungkiri tanda tangannya sendiri, karena sikap yang demikian itu sangat merugikan dirinya. Dan apabila orang itu tidak menyangkal tanda tangannya, ia juga dianggap sebagai mengakui tanda tangan itu.

Apabila si penanda tangan sudah meninggal, maka para ahli warisnya diperbolehkan, apabila mereka tidak mengakui tanda tangan itu, menerangkan bahwa mereka tidak mengenal tanda tangan tersebut sebagai tanda tangannya si meninggal. (Pasal 1876 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)³⁹

Adapun yang termasuk akta dibawah tangan adalah :

1. Legalisasi

³⁹ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 31-32

Legalisasi adalah akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada notaris dan dihadapan notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh notaris kepada mereka.

Adapun ciri-ciri dari legalisasi yaitu:⁴⁰

- a) Tanggal dan tanda tangan adalah pasti
- b) Karena isi akta dijelaskan oleh notaris maka penandatanganan tidak dapat mengatakan bahwa ia tidak mengerti apa yang ditandatangani (penting bagi orang-orang buta huruf dan orang-orang yang pura-pura tidak mengerti).

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu pada Pasal 16 ayat (7), dikatakan bahwa pembacaan suatu akta tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman akta diparaf penghadap, saksi, dan Notaris.

- c) Penandatanganan adalah benar-benar orang yang namanya tertulis dalam keterangan ini.

Suatu akta yang dibuat dibawah tangan dan telah dilegalisasi mempunyai kepastian tanda tangan dan kepastian tanggal.

Kepastian tanda tangan artinya, pasti bahwa yang tanda tangan itu memang orangnya, bukan orang lain. Dikatakan demikian karena melegalisasi surat itu disyaratkan harus mengenal orang yang tanda tangan itu, caranya mengenal ialah dengan melihat tanda kenalnya seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat Izin Mengemudi (SIM), Paspor, dan lain sebagainya. Jika yang melegalisasi itu kenal benar orangnya, maka barulah mereka itu membubuhkan tanda tangannya dihadapan yang melegalisasi, pada saat itu juga pada hari dan tanggal itu. Mempunyai kepastian tanggal, artinya memang ditanggali pada saat itu, bukan

⁴⁰ Tan Thong Kie, *Op.Cit.*, hal. 239

ditanggali mundur atau ditanggali maju. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.⁴¹

2. Waarmerken (akta dibawah tangan yang didaftar)

Waarmerken adalah akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta.⁴²

Dengan kata lain waarmerken adalah suatu surat atau akta atau tulisan yang dibuat oleh yang berkepentingan yang sudah diberi tanggal dan ditandatangani untuk diregister atau dicatat dalam suatu buku yang disediakan untuk itu di kantor notaris. Waarmerken hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan, pada saat di waarmerking suatu itu sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan. Jadi yang memberikan waarmerken tidak mengetahui dan karena itu tidak mengesahkan tentang tanda tangannya.⁴³

2.1.2 KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS

Jenis perkara sangat menentukan kebenaran yang akan dicari dalam acara pembuktian. Dalam perkara pidana kebenaran yang dicari yaitu kebenaran material, sedangkan dalam perkara perdata kebenaran yang dicari yaitu kebenaran formal. Kebenaran material merupakan suatu kebenaran yang diperoleh hakim dengan cara memeriksa dan menguji secara langsung pihak yang diajukan dalam persidangan. Kebenaran formal merupakan suatu kebenaran yang diperoleh hakim dengan mengutamakan bukti formal atau bukti tertulis. Saksi-saksi yang diajukan fungsinya untuk mendukung kebenaran bukti tertulis.

⁴¹ A. Kohar (b), Notaris Berkomunikasi, (Bandung: Aumni, 1984), hal. 34

⁴² Tan Thong Kie, *Op.Cit.*, hal. 238

⁴³ Kohar, *Ibid.*

Hal terpenting dalam masalah kekuatan pembuktian suatu akta otentik ialah kekuatan pembuktiannya yang lengkap. Bukti lengkap ialah bukti yang sedemikian sehingga hakim memperoleh kepastian yang cukup untuk mengabdikan akibat hukum yang dituntut oleh penggugat, tanpa mengurangi kemungkinan adanya bukti tentang kebalikannya. Dari definisi di atas maka dapat disimpulkan bahwa sekalipun suatu akta otentik memiliki suatu kekuatan pembuktian lengkap namun tidak tertutup kemungkinan untuk suatu pembuktian tentang kebalikannya.⁴⁴

Menurut Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.⁴⁵

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa kata otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Namun, notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris benar-benar telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak yaitu dengan cara membacakan sehingga menjadi jelas isi akta

⁴⁴ Setiawan., Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, (Bandung: Alumni, 1992), hal. 405

⁴⁵ Subekti, *Op. Cit.*, hal. 27

notaris. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatangani.

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian sebagai berikut :⁴⁶

1. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta notaris merupakan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) 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 yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan Salinan serta adanya Awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

2. Formal (*Formale Bewijskracht*)

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta benar dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/ menghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/hadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar

⁴⁶ Habib adjie (c), Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2009), hal. 72-74.

oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang memperlakukan 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.

3. Materiil (Materiele Bewijskracht)

Kepastian tentang materi 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. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggungjawab para pihak sendiri. Dengan demikian Isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

2.2 TINJAUAN TENTANG NOTARIS

2.2.1 SEJARAH NOTARIS DAN DASAR HUKUM JABATAN NOTARIS

Mengenai sejarah perkembangan Notariat di Indonesia dapat diketahui tulisan-tulisan pada pengarang buku tentang notariat yang mana

dari uraian para penulis tersebut kebanyakan mengutip penulis-penulis lain sebelum mereka, dimana dapat diketahui bahwa lembaga Notariat ini sudah ada sejak lama, walaupun nama atau sebutan dinegara satu berbeda dengan di negara lainnya.

Riwayat Notariat mulai berkembang pada permulaan abad masehi, yaitu pada zaman romawi abad ke-11 atau ke-12 di daerah pusat perdagangan yang sangat berkuasa pada zaman Italia Utara. Daerah inilah yang merupakan tempat asal dari notariat yang dinamakan "*Latijnse notariaat*" yang tanda-tandanya tercermin dalam diri Notari yang diangkat oleh penguasa umum untuk kepentingan masyarakat umum dan menerima uang jaanya (*honorarium*) dari masyarakat pula. "Perkataan Notaris berasal dari perkataan *Notarius*, ialah nama yang ada pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis".⁴⁷ Jika dibandingkan Fungsi Notaris pada zaman sekarang sangat berbeda dengan *Notarius* pada zaman Romawi tersebut.

Dikenal istilah lain mengenai Notaris pada waktu itu, yaitu nama *Notarius* itu berasal dari perkataan "*Nota Literaria*, yaitu tanda (letter merk atau karakter) yang menyatakan suatu perkataan"⁴⁸. Pejabat-pejabat dipandang memegang fungsi Notaris di serahkan kepada beberapa pejabat kerajaan, yaitu pada abad kelima dan keenam sebutan *Notariu* itu diberikan kepada penulis (sekretaris) pribadi dari Raja, sedangkan pada akhir abad kelima sebutan itu diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan administratif.

Golongan orang-orang yang ahli melakukan pekerjaan tulis-menulis tertentu dinamakan *Notarii*. Di lain pihak yang melayani publik dinamakan *Tabelliones*, yaitu bertugas menjalankan pekerjaan sebagai penulis untuk publik yang membutuhkan keahliannya untuk membuat akta-akta dan lain-lain surat untuk kepentingan umum. *Tabelliones* ini tidak mempunyai sifat Jabatan Negeri (*Ambtelijke*) sehingga surat-surat ataupun rekes-reke, dan lain sebagainya merupakan surat bisa yang tidak mempunyai sifat otentik. Selain *Tabelliones*, ada *Tabularii*, yaitu pegawai-pegawai yang ditugaskan

⁴⁷ G.H.S Lumban Tobing, *op. cit.* hal. 3-5.

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 6-8.

untuk memegang dan mengerjakan buku-buku keuangan kota-kota serta mengadakan pengawasan terhadap administrasi dari magistrat kota. Tugas lain dari tabularii adalah menyimpan surat-surat (dokumen-dokumen) bahkan diberi wewenang untuk membuat akta sehingga tabularii ini mempunyai sifat *ambtelijk* dan berhak menyatakan secara tertulis terjadinya tindakan-tindakan hukum. Sifat *ambtelijk* yang dimiliki tabularii ini menyebabkan kalangan publik lebih suka mempergunakan jasanya daripada *tabelliones*.⁴⁹

Perkembangan Notariat tidak hanya terjadi di Italia (Romawi), melainkan juga berkembang di Perancis yaitu tepatnya pada tahun 1270 ketika Raja Lodewijk mengangkat Notaris sebagai pejabat (*Ambtenaar*), tetapi hal ini hanya berlaku pada kota Paris saja⁵⁰. Kemudian pada tahun 1304 Raja Philips mengangkat pada Notaris di seluruh negara sebagai pejabat dan menetapkan suatu peraturan perundang-undangan tentang Notariat. Baru kemudian pada abad ke-13 Masehi, akta yang dibuat oleh Notaris memiliki sifatnya sebagai akta hukum yang diakui dan untuk selanjutnya dalam abad ke 15 barulah akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian. Meskipun hal ini tidak pernah diakui secara umum, tetapi pada ahli berpendapat mengenai akta Notaris sebagai alat bukti di persidangan dan secara substansial merupakan alat bukti yang mutlak sehingga mempunyai konsekuensi tersendiri dari sifat mutlaknya tersebut.

Hal senada diutarakan oleh R. Soegondo Notodisoerjo, bahwa⁵¹:

“Akta notaris dapat diterima dalam sidang dipengadilan sebagai alat bukti yang mutlak mengenai isinya, walaupun terhadap akta itu masih dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh para saksi, apabila mereka yang membuktikan tersebut dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan dalam akta itu adalah tidak benar”.

Semenjak itulah akta Notaris dibuat tidak hanya sekedar untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, tetapi juga untuk

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid.*, hal.11.

⁵¹ R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan), Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1993), hal.19

kepentingan kekuatan pembuktiannya. Adapun kekuatan eksekusi tidak pernah ada berdasarkan perundang-undangan dari *Oud Nederlands Recht* (Hukum Belanda Kuno) sampai berlakunya Undang-undang Perancis, yaitu Belanda. Dengan lahirnya *decreet* (amanat) Raja tertanggal 8 November 1810, maka Undang-undang 25 *ventose an XI (Ventose Wet)* yang memuat tentang peraturan tentang Notariat di Perancis diberlakukan di Belanda. Hukum Notariat yang diberlakukan di Belanda, selanjutnya berdasarkan azas konkordansi menjadi dasar dari peraturan perundang-undangan Notariat yang diberlakukan di Indonesia.

Selanjutnya Lembaga Notariat yang berasal dari Italia Utara kemudian meluas dan sampai ke Indonesia pada abad ke-17. Praktek Notaris tersebut dibawa oleh orang-orang Belanda dan yang pertama kali diangkat sebagai Notaris pada saat itulah Melchior Kerchem pada tanggal 27 Agustus 1620⁵². Setelah pengangkatan yang dilakukan oleh Gubernur Jenderal Jan Pieterszoon Coen tersebut, kemudian jumlah Notaris dalam kota Jacatra ditambah, berhubung kebutuhan akan jasa Notaris ini sangat dibutuhkan yaitu tidak hanya dalam Ibukota, tetapi juga untuk di luar Jacatra, maka diangkatlah Notaris-Notaris oleh penguasa setempat. Mulai saat itulah Notariat berkembang di wilayah Indonesia.

Dasar hukum untuk Jabatan Notaris ini sebagian besar adalah warisan dari zaman Kolonial Belanda, tetapi sejak diberlakukannya Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka secara resmi apa yang menjadi dasar hukum tentang Notaris sebelumnya dinyatakan tidak berlaku lagi, diantaranya adalah :

- a. Peraturan Jabatan Notaris (PjN) dengan nama asli, "*Reglemen Ophet Notaris-Ambt in Indonesia*" (Ordonantie van 11 Januari 1869, Staatblad 1860, N.3/T XVIII-25);
- b. Ordonantie 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris;
- c. Undang-undang nomor 33 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris sementara (Lembaran Negara 1954 Nomor 101);

⁵² G.H.S Lumban Tobing, *Op. Cit.*, hal. 15

- d. Undang-undang nomor 8 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379).
- e. Peraturan Pemerintahan nomor 11 Tahun 1949 tentang Sumpah Jabatan Notaris.

Ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas masih sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan hukum masyarakat di Indonesia. Oleh karena itu, perlu diadakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur tentang Jabatan Notaris sehingga tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua masyarakat di seluruh wilayah Indonesia. Dalam rangka mewujudkan unifikasi hukum di bidang kenotariatan tersebut, dibentuklah undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan mulai diundangkan pada tanggal 6 Oktober 2004 di Jakarta.

2.2.2 PENGERTIAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM

Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan secara tegas bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam undang-undang ini. Notaris adalah pejabat umum, karena diangkat oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan. Dari uraian tersebut di atas, dapatlah ditarik kesimpulan bahwa Jabatan Notaris adalah suatu jabatan yang mulia, karena mempunyai kewenangan untuk membuat suatu alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum karena karakteristiknya. Notaris merupakan salah satu media terjaminnya ketertiban lalu lintas hukum didalam masyarakat.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris. Kedudukan Notaris sebagai pejabat

umum dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat lainnya selama atau sepanjang kewenangan tersebut tidak diberikan atau tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.

Mengenai kedudukan Notaris sebagai pejabat umum, R. Soegondo Notodisoerjo menyatakan bahwa ⁵³:

“Lembaga Notariat telah dikenal di negara Indonesia, yaitu sejak Indonesia dijajah oleh Belanda, semula lembaga ini diperuntukkan bagi golongan Eropa terutama dalam bidang hukum perdata, yaitu *Burgelijk Wetboek*”

Berdasarkan hal tersebut, dapat diketahui bahwa meski sebenarnya hanya diperuntukkan bagi kalangan golongan Eropa, masyarakat Indonesia secara umum pun dapat membuat suatu perjanjian yang dilakukan dihadapan Notaris. Hal ini menjadikan Lembaga Notariat sangat dibutuhkan keberadaannya di tengah-tengah masyarakat. Kemudian dalam perkembangannya, lembaga notariat yang mula-mula muncul pada zaman Romawi, diadopsi menjadi Hukum Indonesia, yaitu Hukum Notariat Indonesia dan berlaku untuk semua golongan.

Berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dipahami bahwa keberadaan jabatan sebagai Notaris sangat penting dan dibutuhkan di masyarakat luas, mengingat fungsi notaris adalah sebagai Pejabat Umum yang membuat alat bukti tertulis berupa akta otentik. Pengertian akta otentik, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, yakni ⁵⁴ :

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

⁵³ R. Soegondo Notodisoerjo, *Op. Cit.*, hal. 1

⁵⁴ R. Subekti, Tjitrosudibio, *Loc. Cit.*

Berdasarkan bunyi pasal ini, syarat otentisitas yang harus dipenuhi agar sebuah akta dapat digolongkan sebagai akta otentik adalah ⁵⁵:

1. Akta tersebut haruslah dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Akta tersebut harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
3. Akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di mana akta itu dibuat.

Jika dicermati, Pasal 1868 KUH Perdata tadi memberikan wewenang kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Kewenangan tersebut kemudian dijabarkan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (Sbtl. 1860 Nomor 3) yang memberikan pengertian tentang Notaris, bunyinya sebagai berikut ⁵⁶:

“Notaris adalah Pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”.

Pengertian diatas membuat kita dapat menyimpulkan beberapa hal tentang Notaris, yaitu:

1. Notaris adalah Pejabat Umum;
2. Notaris merupakan satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik;
3. Akta-akta yang berkaitan dengan perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan supaya dinyatakan dalam suatu akta otentik;
4. Adanya kewajiban untuk menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipannya;

⁵⁵ Habib Adjie, *Op.Cit.* , Bandung: PT Reflika Aditama, 2008, hal. 10.

⁵⁶ Peraturan Jabatan Notaris (Sbtl. 1860 Nomor 3) tentang Notaris Reglement, Pasal 1.

5. Terhadap pembuatan akta-akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan oleh suatu Peraturan Umum kepada pejabat atau orang lain.

R. Soegondo Notodisoerjo, dalam bukunya “Hukum Notariat di Indonesia”, beliau membahas Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, sebagai berikut⁵⁷:

“Bahwa untuk membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Di Indonesia, seorang advokat, meskipun ia seorang yang ahli dalam bidang hukum, tidak berwenang untuk membuat akta otentik, karena ia tidak mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Sebaliknya seorang pegawai catatan Sipil meskipun ia bukan ahli hukum, ia berhak membuat akta-akta otentik untuk hal-hal tertentu, umpamanya untuk membuat akta kelahiran atau akta kematian. Demikian itu karena ia oleh Undang-undang ditetapkan sebagai pejabat lain yang dikecualikan dan diberi wewenang untuk membuat akta-akta itu”.

Pasal 1 peraturan jabatan Notaris ini dimaksudkan untuk memberikan penegasan bahwa Notaris adalah satu-satunya yang mempunyai wewenang umum dalam hal pembuatan akta, bukan pejabat lain. Pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang tertentu sebagaimana telah ditugaskan oleh perundang-undangan. Pejabat lain yang ditunjuk untuk membuat akta otentik selain Notaris adalah Pegawai Catatan Sipil (*Ambtenaar Van De Burgerlijke Stand*). Pegawai Catatan Sipil ini walaupun bukan ahli hukum, berhak untuk membuat akta-akta otentik untuk hal-hal tersebut, yaitu akta kelahiran, perkawinan dan kematian.

Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum memberikan wewenang kepada Notaris untuk dapat membuat akta-akta otentik. Berbeda halnya dengan pegawai Negeri karena meskipun mereka adalah pejabat dan mempunyai tugas untuk meleyani kepentingan umum, tetapi bukan merupakan Pejabat Umum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Notaris bukan pegawai negeri sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan kepegawaian. Notaris dalam hal ini tidak menerima gaji, melainkan menerima honorarium dari kliennya.

⁵⁷ R. Soegondo Notodisoerjo, *Op. Cit.*, h. 1

Adanya jabatan yang “serupa tapi tak sama” antara Notaris dengan Pegawai Negeri sebagaimana yang telah diutarakan di atas, memperlihatkan bahwa sebenarnya Notaris mempunyai kedudukan yang unik dan mempunyai ciri khas. Keunikan ini timbul dikareakan Notaris tersebut diangkat dan diberhentikan seperti pegawai negeri, tetapi bukan pegawai negeri, Notaris menjalankan sebagian kewibawaannya pemerintah dalam hal pembuatan akta-akta otentik sebagai dokumen resmi dan mempunyai kekuatan bukti sempurna, selain mengikat para pihak juga mengharuskan pihak di luarnya untuk turut menghormati akta-akta tersebut sebagai dokumen resmi.

Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris harus disumpah terlebih dahulu. Hal ini membawa konsekuensi bahwa dalam menjalankan jabatannya. Notaris sebagai pejabat umum harus senantiasa menghayati sumpah jabatannya yang termuat dalam Pasal 4 Undang-undang Jabatan Notaris. Hal ini sebenarnya menegaskan bahwa jabatan sebagai Notaris haruslah independen, dalam arti kata tidak memihak kepada pihak-pihak tersebut, sehingga Notaris menjadi jabatan kepercayaan.

Selain jabatan kepercayaan, Notaris juga berperan sebagai melayani kepentingan umum serta mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris, maka Notaris dituntut mempunyai pengetahuan yang luas serta tanggung jawab yang besar terhadap segala hal yang telah dilakukannya.

Seorang Notaris perlu memperhatikan “perilaku jabatan” yang menunjukkan tingkat profesionalitas seseorang pada pekerjaannya, termasuk juga Notaris. Perilaku yang idealnya harus dimiliki juga oleh seseorang Notaris tersebut, adalah sebagai berikut ⁵⁸:

1. Dalam menjalankan tugas profesinya. Seorang Notaris harus mempunyai integritas moral yang mantap. Dalam hal ini, segala pertimbangan moral harus melandasi pelaksanaan tugas profesinya. Walaupun akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi, namun sesuatu yang bertentangan dengan moral yang baik harus dihindarkan.

⁵⁸ Abdulkadir Muhammad, Etika Profesi Hukum, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2006). hal. 58

2. Seorang Notaris harus jujur, tidak saja pada kliennya, juga pada dirinya sendiri. Ia juga harus mengetahui akan batas-batas kemampuannya, tidak memberi janji-janji sekedar untuk menyenangkan kliennya, atau agar si klien tetap mau memakai jasanya. Kesemuanya itu merupakan suatu ukuran tersendiri tentang kadar kejujuran intelektual seorang Notaris.
3. Seorang Notaris harus menyadari akan batas-batas kewenangannya. Ia harus mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku tentang seberapa jauh ia dapat bertindak dan apa yang boleh serta apa yang tidak boleh dilakukan. Adalah bertentangan dengan perilaku profesional, apabila seorang Notaris ternyata berdomisili dan bertempat tinggal tidak ditempat kedudukannya sebagai Notaris. Atau memasang papan dan mempunyai kantor di tempat kedudukannya, tetapi tempat tinggalnya di lain tempat. Seorang Notaris juga dilarang untuk menjalankan jabatannya di luar daerah jabatannya. Apabila ketentuan tersebut dilanggar, maka akta yang bersangkutan akan kehilangan daya otentiknya.
4. Sekalipun keahlian seseorang dapat dimanfaatkan sebagai upaya yang lugas untuk mendapatkan uang, namun dalam melaksanakan tugas profesinya ia tidak boleh semata-mata didorong oleh pertimbangan uang. Seorang Notaris yang pancasilais harus tetap berpegang teguh kepada rasa keadilan yang hakiki, tidak terpengaruh oleh jumlah uang. Dan tidak semata-mata hanya menciptakan suatu alat bukti formal mengejar adanya kepastian hukum, tapi mengabaikan rasa keadilan.
5. Keadilan yang didukung oleh pengetahuan dan pengalaman tinggi. Sebagaimana diketahui bahwa Notaris sebagai pejabat umum menghasilkan produk berupa akta otentik yang digunakan pada hukum pembuktian, sehingga merupakan hal yang wajar bahwa seseorang diangkat sebagai Notaris bukan untuk kepentingannya sendiri, namun juga untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya. Untuk dapat menjalankan tugas, kewajiban, tanggung jawab, dan kewenangannya, maka Notaris harus dapat meningkatkan kualitas dirinya melalui pendidikan, pengetahuan, pemahaman, dan pendalaman terhadap ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum, dan kode etik.

Pengangkatan sebagai notaris haruslah minimal mempunyai ilmu pengetahuan dalam bidang hukum dan kenotariatan, mempunyai pengalaman magang di kantor Notaris, mengetahui kewajiban dan menjunjung tinggi hak orang lain, dilandasi dengan niat dan etika terpuji.

Bentuk atau corak Notaris dapat dibagi menjadi 2 (dua) kelompok utama, yaitu:

1. *Notariat fonctionnel*, dalam mana wewenang-wewenang Pemerintah didelegasikan (*gedelegeerd*) dan demikian diduga mempunyai kebenaran isinya, mempunyai kekuatan bukti formal dan mempunyai daya/kekuatan eksekusi. Di negara-negara yang menganut macam/bentuk notariat seperti ini terdapat pemisahan yang keras antara “*wettelijke*” dan “*niet wettelijke*”, “*werkzaamheden*” yaitu pekerjaan-pekerjaan yang berdasarkan undang-undang/hukum dan yang tidak/bukan dalam Notaris.
2. *Notariat profesional*. Dalam kelompok ini walaupun pemerintah mengatur tentang organisasinya, tetapi akta-akta notaris itu tidak mempunyai akibat-akibat hukum tentang kebenarannya. Kekuatan bukti, demikian pula kekuatan eksekutorialnya.⁵⁹

Sebagaimana tersurat dalam Pasal 1 Undang-undang Jabatan Notaris bahwa tugas pokok dari Notaris adalah membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak di dalamnya. Untuk membuat akta otentik, Notaris harus memenuhi syarat otentitas sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu menyusun, membacakan, dan menandatangani (*Verlijden*). Notaris juga mempunyai fungsi untuk memberikan nasehat hukum kepada kliennya. Fungsi sebagai penasehat hukum ini dilakukan oleh Notaris pada proses awal pembuatan akta, dalam hal ini Notaris melakukan penemuan hukum, kemudian, menuju tahap dia berperan sebagai Notaris yang membuat akta.

⁵⁹ Komar Andasasmita, *op. Cit.*, hal.12.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang kenotariatan. Dapat dilihat bahwa ada yang membatasi kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris, yaitu ⁶⁰:

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu. Tidak setiap pejabat dapat membuat semua akta akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan perundang-undangan.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat: Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya, dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris tidak diperbolehkan membuat akta yang didalamnya, Notaris, Isteri/suaminya, keluarga sedarah, atau keluarga semenda dari Notaris itu, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat ketiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa, menjadi pihak. Hal ini dimaksudkan untuk menghindarkan kepemihakan dan penyalahgunaan jabatan.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat di mana akta dibuat. Bagi setiap Notaris ditentukan wilayah hukumnya atau daerah jabatannya, dan hanya dalam wilayah/daerah tertentu, Notaris berwenang untuk membuat akta.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris tidak boleh membuat akta selama Notaris tersebut masih menjalankan cuti atau dipecat dari jabatannya. Notaris juga tidak boleh membuat akta sebelum memangku jabatannya atau sebelum diambil sumpah.

Apabila keempat poin tersebut tidak dipenuhi, maka akta yang dibuat tidak otentik dan hanya punya kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan.

⁶⁰ G.H.S Lumban Tobing, *Op. Cit.*, hal. 49-50

2.2.3 SYARAT UNTUK DAPAT DIANGKAT SEBAGAI NOTARIS DAN SYARAT DIBERHENTIKANNYA SEORANG NOTARIS

Sehubungan dengan pengangkatan dan pemberhentian Notaris, pasal 2 mengatur dengan tegas bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Menteri yang dimaksud adalah menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan, yaitu Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia.

Untuk dapat diangkat menjadi Notaris, seorang harus memenuhi persyaratan seperti yang sudah diatur dalam ketentuan Pasal 3 Undang-undang Jabatan Notaris, yaitu sebagai berikut:

1. Warga negara Indonesia;
2. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
3. Berumur paling rendah 27 tahun;
4. Sehat jasmani dan rohani;
5. Berijazah sarjana hukum dan lulusan strata dua kenotariatan;
6. Telah menjalani magang/nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut di kantor Notaris;
7. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, advokat atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Ketentuan seorang Notaris haruslah Warga Negara Indonesia adalah salah satu kepentasan dan keharusan karena menjabat sebagai Pejabat Umum yang merupakan pegawai Pemerintah Indonesia akan lebih tepat apabila dijabat oleh Warga Negara Indonesia, dengan tujuan supaya jiwa nasionalitas lebih kental. Hal ini juga dapat ditinjau dari aspek bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang menjalankan fungsi Hukum Perdata. Negara sebagai suatu badan hukum negara yang berdaulat tentunya dalam menjalankan fungsi-fungsi negara seharusnya tidak diberikan kepada yang bukan Warga Negara Indonesia.

Seorang Notaris harus bertaqwa kepada Tuhan yang Maha Esa dengan tujuan bahwa seseorang yang mempunyai akhlak dan iman yang baik akan menjalankan profesi jabatannya dengan jujur dan itikad baik.

Dalam menjalankan profesi jabatannya, diperlukan kematangan dalam berpikir dan bertindak, oleh karena itu batas umur untuk dapat diangkat sebagai Notaris adalah 27 (dua puluh tujuh) tahun. Latar belakang dipilihnya umur ini memang tidak diketahui secara pasti, namun pembentuk undang-undang meyakini bahwa pada umur tersebut seseorang sudah mempunyai ilmu dan pengalaman yang cukup untuk menjalankan profesi jabatan tersebut.

Seseorang harus dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, dalam pengertian tidak dalam kondisi fisik yang sakit-sakitan atau lemah, tidak dalam kondisi sakit ingatan, tidak dalam kondisi dibawah pengapuan, sehingga dalam menjalankan profesi jabatannya tidak terganggu.

Untuk dapat menjalankan profesi jabatan notaris, seseorang harus memiliki pengetahuan dan pengalaman dibidang hukum. Disamping itu pula Notaris berkewajiban untuk mengetahui peraturan yang berlaku di Negara kita, bahkan lebih jauh peraturan yang berlaku di negara lain (bersifat international). Notaris harus mengetahui hukum apa yang berlaku pada para pihak yang meminta bantuannya untuk membuat akta. Berdasarkan hal itulah pemerintah menetapkan untuk bisa menjadi Notaris, seorang Sarjana Hukum harus mengikuti program Spesialis Notaris atau Magister Hukum Kenotariatan.

Adapun pengalaman dibidang kenotariatan selama 12 (dua belas) bulan berturut-turut di kantor Notaris sangatlah penting, karena dapat menjadi dasar bagi Notaris yang akan praktek.

Seseorang yang menjabat sebagai Notaris tidak diperolehkan untuk mempunyai jabatan lain, seperti sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau jabatan-jabatan lain yang oleh Undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan Jabatan Notaris.

Setelah semua persyaratan dipenuhi untuk menjadi seorang Notaris, maka sebelum Notaris tersebut menjalankan jabatannya, Notaris tersebut

harus terlebih dahulu mengucapkan sumpah sebagaimana diatur Pasal 4 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, bahwa sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya dihadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sumpah yang diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Jabatan Notaris mengandung 2 (dua) unsur janji yaitu:

1. Janji kepada Negara

Dalam menjalankan jabatannya seorang Notaris berjanji untuk patuh dan setia kepada negara republik Indonesia, Pancasila sebagai dasar Negara dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia sebagai dasar kehidupan berbangsa dan bernegara, serta Undang-undang Tentang Jabatan Notaris yang merupakan dasar dari profesi Jabatan Notaris tersebut, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan profesi Jabatan Notaris, seperti Peraturan Kode Etik Notaris.

2. Janji kepada Jabatan

- a. Bahwa akan menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak;
- b. Bahwa akan menjaga sikap dan tingkah laku, menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab;
- c. Bahwa akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan;
- d. Bahwa untuk dapat diangkat sebagai Notaris, tidak menjanjikan atau memberikan sesuatu pada pihak lain yang terkait.

Sumpah ini berguna untuk mengikat Notaris dalam menjalankan profesi jabatannya sesuai dengan Undang-undang tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Profesi Notaris, sehingga apabila Notaris melanggar sumpah jabatannya maka mereka sudah paham akan konsekuensinya.

Dengan demikian, apabila seorang Notaris yang sudah diangkat tetapi belum disumpah walaupun dia cakap sebagai Notaris, namun Notaris itu tetap belum berwenang untuk membuat akta otentik. Hal ini dinyatakan

secara tegas dalam pasal 6 Undang-undang Jabatan Notaris bahwa apabila pengucapan sumpah/janji tidak diberlakukan dalam jangka waktu yang sudah ditentukan maka keputusan pengangkatan Notaris tersebut dapat dibatalkan oleh menteri.

Dengan demikian, semua perbuatan hukum yang ditulis dalam akta harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menerbitkan suatu akta otentik, jika pembuatan akta tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku maka pihak yang bersangkutan dalam hal ini pihak yang menderita kerugian berkaitan dengan akta yang dibuat oleh Notaris dapat menuntut agar Notaris tersebut membayar ganti rugi.

Setelah Notaris yang bersangkutan disumpah dan telah memangku jabatan maka dalam tempo 30 (tiga puluh) hari Notaris tersebut harus menjalankan jabatannya secara nyata, menyampaikan berita acara pengangkatan sumpah jabatannya kepada Menteri Kehakiman, Organisasi Notaris dan Majelis Pengawas serta mengirimkan tanda tangan dan paraf mereka berikut teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan Pejabat lain yang bertanggung jawab dibidang agrarian/pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah serta Bupati atau Walikota di tempat Notaris diangkat.

Dalam menjalankan profesi jabatannya, seorang Notaris dapat diberhentikan dengan cara pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Notaris dapat berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena (Pasal 8 ayat (1) UUJN) :

1. Meninggal dunia;
2. Telah berumur 65 tahun (enam puluh lima) tahun;
3. Permintaan sendiri;
4. Tidak mampu secara rohani dan jasmani untuk melaksanakan tugas Jabatan Notaris secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
5. Atau merangkap jabatan seperti yang dimaksud dalam Pasal 3 huruf g UUJN.

Dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Pemberhentian dengan hormat selain dengan alasan umur harus pula melalui permohonan dari yang bersangkutan. Ketentuan pemberhentian dengan hormat seorang Notaris dapat diperpanjang sampai umur 67 tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan

Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya dapat disebabkan oleh (Pasal 9 UUJN):

1. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
2. Berada dibawah pengampuan;
3. Melakukan pembuatan tercela ; atau
4. Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya juga bisa disebabkan oleh (Pasal 12 UUJN) :

1. Karena dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
2. Berada dibawah pengampuan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
3. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat Jabatan Notaris; atau
4. Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan Notaris.

Setelah mempelajari uraian-uraian diatas maka dapatlah diketahui bahwa untuk menjadi seorang Notaris itu tidak semudah yang kita bayangkan, sebab harus memenuhi segala persyaratan-persyaratan yang padat sehingga diharapkan Notaris tersebut dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat secara baik dan memuaskan.

2.2.4 DAERAH KERJA NOTARIS

Pasal 18 ayat (1) undang-undang jabatan notaris menyebutkan bahwa notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota dan ayat (2) menyebutkan bahwa notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Pada hakekatnya Kewenangan Notaris terbatas pada wilayah jabatannya yang meliputi seluruh wilayah provinsi (daerah tingkat I) dalam daerah mana tempat kedudukannya terletak, sedangkan daerah jabatan Notaris adalah seluruh daerah kabupaten dan kotamadya.

Dalam hal ini dapat kita ambil contoh misalkan seorang Notaris berkedudukan di Kotamadya Bekasi, membuat suatu akta di daerah Medan, maka otomatis akta tersebut bukan merupakan akta otentik karena kewenangan Notaris tersebut bukan di Provinsi Jawa Barat tetapi di Provinsi Sumatera Utara. Jika hal ini terjadi maka akta tersebut bukan merupakan akta otentik, namun akta itu masih mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak yang tercantum dalam akta dan mengakui tanda tangan mereka.

Dengan demikian pada prinsipnya Notaris tidak berwenang untuk membuat akta di luar wilayah kerjanya, karena dikhawatirkan penggunaan akta tersebut bersifat merugikan para pihak yang berkepentingan dan pihak lain yang nantinya akan melakukan perbuatan hukum tertentu terhadap akta tersebut.

2.2.5 BENTUK AKTA NOTARIS

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris bentuknya sudah ditentukan dalam Pasal 38 Undang-undang Jabatan Notaris, yang terdiri dari :

1. Setiap akta Notaris terdiri atas :
 - a. Awal akta atau kepala akta ;
 - b. Badan akta ; dan
 - c. Akhir atau penutup akta
2. Awal akta atau kepala akta memuat :
 - a. Judul akta ;
 - b. Nomor akta ;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris

3. Badan akta memuat :
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili
 - b. Keterangan mengenai kedudukan penghadap
 - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup akta memuat :
 - a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf L atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta ; dan
 - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Dalam Pasal 38 ayat (5) menyatakan bahwa : Akta Notaris pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Aspek formal suatu akta notaris harus memenuhi ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta notaris sebagaimana tercantum dalam Pasal 38 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris.

Aspek formal yang senantiasa dipermasalahkan dalam perkara perdata, terutama mengenai :

- a. kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap.

- b. Pihak yang menghadap
- c. Tanda tangan yang menghadap
- d. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta
- e. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta
- f. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan.⁶¹

2.2.6 KODE ETIK NOTARIS

Seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya mempunyai Kode Etik Notaris dan apabila dilanggar akan dikenakan sanksi. Dalam salah satu Kongresnya Ikatan Notaris Indonesia yang ke-IX di Surabaya tahun 1974, telah memutuskan dan menetapkan Kode Etik Notaris, diantaranya mengenai Kepribadian dan Martabat diatur dalam Pasal 1 yaitu⁶²:

1. Dalam melaksanakan tugasnya Notaris diwajibkan untuk :
 - a. Senantiasa menjunjung tinggi hukum dan asas negara serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatannya;
 - b. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
2. Dalam kehidupannya sehari-hari, Notaris dengan kepribadian yang baik diwajibkan untuk menjunjung tinggi martabat Jabatan Notaris dan sehubungan dengan itu tidak dibenarkan melakukan hal-hal dan/atau tindakan-tindakan yang tidak sesuai dengan martabat dan kehormatan jabatan Notaris.

Dalam pasal 2 diatur mengenai kantor bagi Notaris yaitu:

1. Sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam undang-undang tentang Jabatan Notaris, apabila Notaris telah menetapkan suatu kantor, maka kantor tersebut haruslah merupakan satu-satunya kantor dimana Notaris yang bersangkutan melaksanakan tugasnya sehari-hari.
2. Bertalian dengan ketentuan-ketentuan dalam ayat tersebut, maka Notaris tidak dibenarkan untuk:

⁶¹ Habib adjie (c), *Op.Cit.*, hal. 75.

⁶² Andasasmita , *Op. Cit.*, hal. 158

- a. Membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b. Secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara pada kondisi tertentu.

Mengenai hubungan dan tata kerja seorang Notaris dalam melaksanakan tugasnya diatur dalam Pasal 3 yaitu:

1. Notaris selalu harus bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugasnya.
2. Hubungan intern antar rekan sejawat yang harus didasarkan pada ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Saling menghargai dan mempercayai dalam suasana kekeluargaan;
 - b. Bilamana dianggap perlu memperbincangkan pelaksanaan tugasnya;
 - c. Baik langsung maupun tidak langsung tidak dibenarkan mengadakan usaha-usaha yang menjurus kearah timbulnya persaingan yang tidak wajar, termasuk penetapan jumlah biaya pembuatan akta;
3. Dalam melaksanakan tugasnya, Notaris harus berperan sebagai penunjuk jalan dalam bidang hukum, dan memberikan petunjuk-petunjuk yang bermanfaat untuk yang berkepentingan.

Pasal 4 merupakan larangan bagi Notaris dalam prakteknya, yaitu:

1. Notaris tidak dibenarkan mengadakan reklame atau;
2. Memasang iklan yang bertujuan untuk menarik perhatian;
3. Memasang papan nama dengan cara-cara dan/atau bentuk-bentuk di luar batas yang wajar.

Pasal 5 mengenai sanksi terhadap pelanggaran-pelanggaran atas ketentuan-ketentuan diatas, dan dalam hal ini pengurus Ikatan Notaris Indonesia (INI) berhak untuk mengambil tindakan-tindakan tertentu demi kepentingan martabat Notaris. Untuk itu Ikatan Notaris Indonesia (INI) telah merumuskan dan menetapkan Kode Etik Notaris bagi para anggotanya pada Kongres ke XVII yang ditetapkan tanggal 27 November 1999.

2.3 TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perjanjian didefinisikan sebagai berikut : Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dalam rumusan tersebut kita dapat melihat bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang mempunyai kewajiban dan di pihak lain adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut. Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu orang atau lebih.

Syarat-syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah harus memenuhi empat syarat yaitu :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri ;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. suatu hal tertentu ;
4. suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, yaitu adanya kata sepakat antara mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.⁶³

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang berjanji dan kecakapan dari pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan causa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk yang dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur

⁶³ Subekti (a), *loc.cit.*

subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal terdapat pelanggaran terhadap unsur obyektif).⁶⁴

2.4 TINJAUAN TENTANG ALASAN-ALASAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN SUATU PERKARA

Tugas Hakim adalah mengadili atau memutuskan suatu perkara yang diajukan kepadanya. Hakim tidak mungkin mengambil inisiatif sendiri, karena itu tanpa ada perkara yang menjadi pegangan, Hakim tidak mungkin bisa berbuat sesuatu, sekalipun secara pribadi banyak mengetahui suatu masalah. Dalam mengadili perkara perdata Hakim akan bersandar pada alat-alat bukti yang diserahkan padanya.

Menurut ketentuan Pasal 27 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, Hakim bertugas sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat, ini berarti bahwa dalam masyarakat yang mengenal hukum tidak tertulis (Hukum Adat), Hakim adalah menggali nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat dan merumuskannya lewat putusan-putusannya. Untuk itu, Hakim harus terjun ke tengah masyarakat guna mengenal, merasakan dan menyelami perasaan hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Hakim diharapkan bersikap tidak memihak dalam menentukan siapa yang benar dan siapa yang tidak benar dalam suatu perkara dan mengakhiri sengketa atau perkaranya.

Sudikno Martokusumo mengatakan bahwa bagi Hakim dalam mengadili suatu perkara terutama yang dipentingkan adalah fakta atau peristiwanya dan bukan hukumnya.⁶⁵

Tujuan suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, artinya suatu putusan Hakim yang tidak dapat diubah lagi. Dengan putusan ini, hubungan antara kedua belah pihak yang berperkara ditetapkan untuk selama-lamanya dengan maksud supaya apabila tidak

⁶⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Loc.cit.*

⁶⁵ Sudikno Mertokusumo, *op. Cit.*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hal. 191

ditaati secara sukarela, dipaksakan dengan alat-alat Negara (dengan kekuatan umum)⁶⁶.

Setelah pemeriksaan perkara selesai Majelis Hakim mengumpulkan semua hasil pemeriksaan untuk disaring mana yang penting dan mana yang tidak penting. Berdasarkan hasil pemeriksaan, Majelis Hakim berusaha menemukan peristiwanya (*Feith vinding, fact finding*). Setelah Majelis Hakim mendapatkan kepastian bahwa telah terjadi peristiwa, lalu memutuskan apakah peristiwa yang telah terjadi merupakan pelanggaran hukum atau tidak. Kemungkinan Majelis Hakim menentukan peraturan hukum apakah yang menguasai peristiwa yang telah terjadi itu. Inilah yang disebut menemukan hukum (*rechtsvinding, law finding*).

Apabila Hakim telah berkeyakinan mengetahui peristiwa yang telah terjadi dan telah menemukan hukumnya dengan segera ia akan menjatuhkan putusannya. Dalam putusan itu hakim wajib mengadili semua bagian gugatan penggugat dan semua alasan yang telah dikemukakan oleh para pihak. Ini berarti hakim harus memberikan putusan secara nyata untuk setiap bagian tuntutan penggugat. Akan tetapi, hakim dilarang menjatuhkan putusan terhadap hal yang tidak dituntut, atau mengabdikan lebih dari apa yang dituntut (Pasal 178 HIR).

Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, putusan juga harus memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Alasan yang dimaksudkan berupa rangkaian argumentasi yuridis yang disusun secara sistematis dan rasional. Argumentasi disusun dan dikonstruksi sedemikian rupa, sehingga dapat menunjukkan arah, alur dan pola berpikir yang jelas.⁶⁷

Putusan merupakan suatu proses pemeriksaan perkara yang dilakukan musyawarah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Putusan merupakan suatu pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang, diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk menyelesaikan suatu perkara antara

⁶⁶ R. Subekti (c), Hukum Acara Perdata, (Bandung: Bina Cipta, 1989) hal. 124

⁶⁷ Abdullah, Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan, (Surabaya : PT. Bina ilmu offset, 2008), hal. 51-52.

para pihak.⁶⁸ Semua perkara yang mengandung unsur sengketa dan diajukan ke pengadilan, diakhiri dengan putusan.

Putusan merupakan salah satu bentuk penyelesaian perkara melalui pengadilan. Bentuk penyelesaian perkara di pengadilan dibedakan menjadi dua yaitu putusan dan penetapan. Unsur mendasar adanya suatu putusan adalah adanya perkara atau sengketa. Dalam perkara perdata terdapat unsur sengketa antara para pihak yang mengaku mempunyai hak dan hak tersebut dikuasai oleh pihak lain. Penetapan merupakan bentuk tindakan hakim berhubungan dengan suatu permohonan.

Setiap pihak yang berperkara dan diajukan ke persidangan senantiasa menuntut keadilan dan kebenaran. Suatu putusan pengadilan tidak cukup dinyatakan adil dalam memberikan perlakuan, tetapi proses dan mekanismenya harus benar. Benar dan salah, baik dan buruk menyangkut moral sehingga tolak ukurnya bersifat relatif tergantung tempat dan waktu. Benar menurut hukum yang satu belum tentu benar menurut yang lain. Begitu pula adil bagi masyarakat yang satu tidak sertamerta adil bagi masyarakat lainnya. Suatu putusan yang telah berdasarkan teori dipertimbangkan secara yuridis berdasarkan teori-teori kebenaran dapat menghasilkan putusan yang adil. Keadilan putusan merupakan perlakuan yang diharapkan bagi semua orang termasuk pencari keadilan. Putusan yang adil merupakan putusan yang merefleksikan proses dan prosedur yang benar, transparan dan memberikan jaminan akuntabilitas. Keadilan putusan tidak dapat muncul secara sertamerta serta cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Semua orang yang berperkara dan diadili, senantiasa menuntut keadilan dan kebenaran. Dalam upaya memperoleh kebenaran, harus didasarkan pada teori atau aturan berpikir yang benar. Kebenaran putusan meliputi semua tindakan hakim selama memeriksa perkara yang dituangkan dalam naskah putusan. Sejak hakim menerima berkas perkara, sudah dilakukan tindakan yang benar. Artinya semua tindakan hakim harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan.

Putusan pengadilan merupakan keseluruhan rangkaian proses pemeriksaan dalam persidangan sampai pada hakim untuk mengakhiri perkara yang

⁶⁸ Sudikno Mertokusumo, *op. Cit.*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hal. 167

disidangkan. Putusan pengadilan tidak dapat dipahami hanya dengan membaca amar putusan, melainkan harus secara keseluruhan. Semua yang terdapat dalam putusan merupakan satu kesatuan dan saling terkait serta tidak dapat dipisahkan.

Formalitas putusan terdiri dari :⁶⁹

1. Kepala putusan
2. Pertimbangan atau konsideran dan
3. Amar putusan

Diantara ketiga bagian tersebut, terdapat bagian yang menjadi putusan, yaitu bagian konsideran atau pertimbangan putusan. Pertimbangan putusan terdiri dari 2 bagian yaitu :⁷⁰

1. Pertimbangan tentang fakta hukum atau pertimbangan duduk perkara
2. Pertimbangan hukum

Pertimbangan tentang fakta diperoleh dengan cara memeriksa alat bukti secara empiris dalam persidangan. Pertimbangan duduk perkara atau pertimbangan fakta hukum memuat fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan. Fakta-fakta yang terungkap di persidangan selanjutnya diuji menggunakan teori kebenaran koresponden untuk memperoleh fakta hukum dan petunjuk. Pertimbangan hukum merupakan bagian pertimbangan yang memuat uji verifikasi antara fakta hukum dengan berbagai teori dan peraturan perundang-undangan. Antara pertimbangan fakta dan pertimbangan hukum mempunyai tingkat ketergantungan yang tinggi. Kekeliruan dalam memperoleh fakta hukum sangat berpengaruh pada pertimbangan hukumnya. Dalam upaya memperoleh fakta hukum yang akurat selama persidangan, hakim berusaha menggali fakta-fakta melalui pemeriksaan tahap jawab menjawab dan memeriksa alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan. Fakta yang terungkap di persidangan dicatat dalam berita acara persidangan. Fakta tersebut digunakan untuk menyusun pertimbangan fakta hukum.⁷¹

Secara teoritis pertimbangan hukum mempunyai nilai objektif, namun faktor subyektivitas atau keberpihakan pada nilai-nilai kebenaran, kejujuran dan

⁶⁹ Abdullah, *loc.cit.*, hal. 50-52

⁷⁰ *Ibid*

⁷¹ *Ibid*

keadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, bukan berpihak kepada pihak yang berperkara. Faktor lain yang mempengaruhi kualitas pertimbangan hukum putusan yaitu kualitas keahlian hakim dalam menangani perkara sebelumnya.⁷²

Pertimbangan hukum memuat :

1. Dasar hukum,
2. Penalaran dan
3. Argumentasi hukum yang di dalamnya sarat dengan penerapan berbagai teori hukum, teori kebenaran dan keadilan guna memberikan landasan pada putusannya.⁷³

Penalaran hukum merupakan keseluruhan tahapan berpikir dari identifikasi perkara, aturan hukum, pengujian dengan teori kebenaran serta membuat formulasi konklusi dan solusi. Penalaran hukum digunakan sebagai alat menyusun argumen-argumen pada pertimbangan hukum putusan. Argumen-argumen tersebut membawa alur pikir yang dibangun hakim untuk menjatuhkan putusan, sebagaimana yang tertuang dalam amar putusan. Penerapan penalaran hukum dalam pertimbangan hukum dapat membimbing para pencari keadilan untuk mengetahui, memahami pemikiran dan pendapat hakim dalam memutus perkara.⁷⁴

Penalaran hukum dapat menuntun alur berpikir yang digunakan hakim dalam membuat dan menyusun pertimbangan hukum yang mengalir pada amar putusan dan juga dapat bermanfaat untuk menunjukkan kualitas profesionalisme dan integritas moral hakim.

Esensi argumentasi hukum dalam pertimbangan hukum putusan merupakan alasan hukum bagi hakim dalam menjatuhkan putusan yang ditentukan peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 25 ayat (1) undang-undang nomor 4 tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman menyatakan bahwa : ” segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Kedudukan alasan

⁷² *Ibid*, hal. 13.

⁷³ *Ibid*.

⁷⁴ *Ibid*, hal. 69

atau argumentasi adalah penting dan menentukan. Dalam suatu putusan yang tidak terdapat alasan hukum dalam pertimbangannya, putusan tersebut akan dibatalkan pengadilan tingkat banding atau kasasi. Eksistensi argumentasi hukum dalam pertimbangan hukum putusan bersifat mutlak.⁷⁵

2.5 PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS AKTA YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM

2.5.1 KASUS POSISI

Tuan Raymond Budijono Handoko (penggugat) adalah pemilik tanah dan pemilik sertifikat hak milik Nomor 1322/Harapan Jaya GS No. 8629/1991 tanggal 6 Juli 1991 luas 4730 m² yang tertulis atas nama penggugat sendiri. Penggugat memperoleh tanah tersebut dari hasil jual beli dengan H. Basar Bin H. Tepuh. Tanah tersebut terletak di Desa Harapan Jaya, Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Bekasi Utara (dahulu Kabupaten Bekasi). Kodya Bekasi dengan luas 4730 m² nomor sertifikat hak milik 1322/Harapan Jaya. Penggugat membeli tanah tersebut dari pemilik tanah sebelumnya yaitu Haji Basar bin H. Tepuh berdasarkan akta jual beli Nomor: 181/JB/R/II/1991, pada tanggal 2-2-1991 (Dua Februari Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Satu).

Penggugat pernah melangsungkan perkawinan dengan Nyonya Jeane Suryati Setiawan (tergugat II) yaitu pada tanggal 7-10-1982 (Tujuh Oktober Seribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Dua), pada tanggal 14-10-1994 (Empat Belas Oktober Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Empat). Perkawinan antara penggugat dengan tergugat II putus akibat perceraian sebagaimana ternyata dalam akta cerai Nomor 201/1994.

Setelah perkawinan penggugat putus dengan tergugat II, untuk sementara waktu penggugat meninggalkan tanah air. Pada saat penggugat pergi ke luar negeri, rumah milik penggugat sementara waktu ditempati oleh mantan isteri penggugat (tergugat II). Pada saat penggugat berada di luar negeri, penggugat dengan tergugat II tidak pernah berkomunikasi, sampai

⁷⁵ *Ibid*, hal 82

pada akhirnya penggugat kembali ke tanah air pada tahun 2004, namun tergugat II sudah tidak lagi menempati atau meninggalkan rumah tersebut.

Pada saat penggugat keluar negeri penggugat meninggalkan beberapa surat penting di rumah yang ditempati oleh tergugat II salah satu surat penting tersebut adalah sertipikat hak milik Nomor 1322/Harapan Jaya GS. No. 8629/1991 tanggal 6 Juli 1991 yang tertulis atas nama penggugat (Raymond Budijono Handoko). Penggugat telah mencoba menghubungi tergugat II untuk menanyakan keberadaan sertipikat hak milik tersebut, tetapi tergugat II selalu menjawab tidak tahu.

Pada tanggal 23-08-2004 (Dua Puluh Tiga Agustus Dua Ribu Empat) penggugat membuat laporan polisi tentang kehilangan sertipikat hak milik No. 1322/Harapan Jaya GS. No. 8629/1991 tanggal 6 Juli 1991 yang tertulis atas nama penggugat (Raymond Budijono Handoko). ke Polres Metro Bekasi dengan No. Pol. LKH/5154/B/VIII/2004/SPK/Resort Bekasi. Selanjutnya penggugat mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Kotamadya Bekasi (tergugat IV) untuk mendapatkan sertipikat pengganti, guna menggantikan sertipikat hak milik atas nama penggugat yang hilang. Setelah penggugat mengajukan permohonan kepada tergugat IV, penggugat baru mengetahui adanya jual beli tanah miliknya yang dilakukan oleh tergugat II dengan Tuan Ardisa Mulyadi (tergugat I) dihadapan Notaris Ny. H.S. Komariah Suparwo, SH (tergugat III) setelah tergugat IV menunjukkan sertipikat hak milik penggugat yang telah beralih nama menjadi atas nama tergugat I. sertipikat atas nama tergugat I tersebut diterbitkan oleh tergugat IV pada tanggal 21-11-1995 (Dua Puluh Satu Nopember Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima). Penggugat tidak pernah mengenal atau bertemu dengan tergugat I dan tidak pernah datang ke kantor tergugat III selaku notaris/PPAT di Bekasi untuk membuat atau menandatangani akta jual beli nomor 1189/63.Bks. U/1994 tanggal 31-5-1994. Penggugat masih terdaftar sebagai wajib pajak di Kantor Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana tercantum dalam buku daftar wajib pajak atas tanah sertipikat hak milik nomor 1322/Harapan Jaya GS Nomor 8629/1991. Penggugat tidak pernah memberikan surat kuasa apapun kepada tergugat II untuk

menjual tanah sebab antara penggugat dengan tergugat II sudah bukan lagi suami istri.

Untuk pengalihan hak atas tanah baik yang sudah bersertipikat maupun belum bersertipikat harus mendapat persetujuan dari kedua pihak apabila pihak penjual adalah suami istri dan notaris harus memeriksa keaslian dan kelengkapan dokumen yang menjadi dasar peralihan, contohnya sertipikat harus di cek terlebih dahulu ke Badan Pertanahan Nasional, untuk dilihat apakah benar tanah tersebut sesuai dengan identitas pemilik tanah yaitu apakah nama pemilik tanah sesuai dengan nama yang ada dalam sertipikat tanah, dilihat apakah sertipikat tersebut sedang dijadikan jaminan utang oleh pemilik tanah kepada pihak lain, dilihat juga kelengkapan-kelengkapan dokumen lain yang berhubungan dengan identitas pemilik, status tanah, dan juga status perkawinan pemilik tanah. Dalam hal ini notaris harus cermat dan teliti dalam memeriksa kelengkapan dokumen yang diperlukan.

Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi no.113/pdt.g/2008/pn.bks Notaris kurang teliti karena pada saat pembuatan akta tanah tersebut Notaris tidak melihat sertipikat asli dan yang surat-surat yang mendukungnya perjanjian jual beli, misalnya surat persetujuan suami istri, karena antara suami istri yang tidak melakukan perjanjian kawin harus mendapat persetujuan dari teman kawinnya. Jika Notaris kurang teliti pada saat membuat akta, akan banyak pihak yang akan dirugikan, terutama bagi pihak penggugat. Atas kerugian tersebut maka para tergugat tersebut termasuk Notaris didalamnya harus membayar ganti rugi kepada penggugat dan segala surat-surat yang diterbitkan oleh Notaris itu batal demi hukum.

Kedua belah pihak telah melakukan upaya penyelesaian melalui musyawarah namun tidak ada penyelesaiannya dan masalah inipun sampai juga di Pengadilan. Didalam kasus ini akta-akta yang dibatalkan oleh pengadilan adalah akta notaris dan surat-surat lain yang berhubungan dengan jual beli tersebut.

Dalam hal ini penulis membahas akta Notaris, yaitu akta Notaris yang dinyatakan batal oleh pengadilan. Akta Notaris yang dibatalkan

tersebut adalah akta jual beli dan seluruh akta-akta yang bersifat mengalihkan hak kepemilikan tanah penggugat yang dibuat oleh tergugat III (Notaris). Akta yang dibuat oleh Notaris tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh pengadilan. Akta notaris tersebut tunduk pada Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 seperti yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi no.113/pdt.g/2008/pn.bks.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi no.113/pdt.g/2008/pn.bks tanggal 2 Juni 2009 ini juga menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dan meminta kepada pihak yang menguasai sertifikat No.1322/Harapan Jaya GS. No.8629/1991, tanggal 6 Juli 1991, seluas 4730 M² agar mengembalikannya kedalam atas nama Penggugat (RAYMOND BUDIJONO HANDOKO).

2.5.2 ANALISIS KASUS

Dari kasus diatas dapat kita lihat bahwa kecermatan dan ketelitian seorang Notaris sebelum membuat akta merupakan hal yang mutlak harus dilakukan oleh notaris.

Perjanjian yang dituangkan dalam akta tersebut adalah perjanjian jual beli antara Tuan Ardisa Mulyadi (tergugat I) dengan Nyonya Jeane Suryati Setiawan (tergugat II). Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab undang-undang Hukum perdata suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam suatu perjanjian berlaku asas konsensualisme yaitu pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul itu sudah dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan, maksudnya adalah perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.

Dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Syarat-syarat sahnya perjanjian adalah harus memenuhi empat syarat yaitu :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri ;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. suatu hal tertentu ;

4. suatu sebab yang halal.

Melihat ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata apabila dihubungkan dengan kasus tersebut diatas maka dapat dilihat bahwa kesepakatan dan kecakapan diantara mereka yang membuat perjanjian telah terpenuhi. Hal terlihat bahwa telah terjadi kesepakatan antara para pihak yang melakukan perjanjian yaitu telah terjadi kesepakatan antara tergugat I dengan tergugat II dihadapan Notaris Ny. H.S. Komariah Suparwo, SH (tergugat III).

Dalam Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa : " Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap". Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa : " seseorang dinyatakan dewasa apabila telah berumur 21 Tahun atau telah menikah". Apabila dilihat dalam kasus tersebut diatas Para pihak yang melakukan jual beli tersebut adalah para pihak yang telah dewasa dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Syarat sahnya perjanjian yang lain adalah adanya suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian yang dilakukan tergugat I dengan tergugat II adalah perjanjian jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Harapan Jaya. Tanah yang terletak di Desa Harapan Jaya tersebut merupakan obyek dari jual beli tersebut. Akan tetapi obyek dari jual beli tersebut bukan milik dari Nyonya Jeane Suryati Setiawan (tergugat II), karena tergugat II menjual tanah yang bukan miliknya. Tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut adalah milik Tuan Raymond Handoko selaku penggugat. Dalam hal ini perjanjian jual beli tersebut di atas didasari oleh sebab yang tidak halal, dimana tergugat melakukan kecurangan dalam membuat perjanjian. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dianggap tidak ada suatu perjanjian diantara mereka yang bermaksud membuat perjanjian tersebut karena perjanjian didasari sebab yang tidak halal.

Hakim dalam menerapkan alasan-alasan pembatalan akta atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi no.113/pdt.g/2008/pn.bks yaitu berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan dikuatkan

keterangan saksi-saksi yang didengar dibawah sumpah. Selama persidangan berlangsung terdapat fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar Penggugat mempunyai sebidang tanah dengan sertifikat No. 1322/Harapan Jaya GS No. 8629/1991 tanggal 6 Juli 1991, luas 4730 M² yang terletak di Desa Harapan Jaya, Kel. Harapan Jaya, Kec. Bekasi Utara – Kota Bekasi;
- Bahwa benar Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari membeli dengan H. Basar bin Tepuh dan sertifikat atas tanah tersebut selama ini disimpan oleh Tergugat II selaku mantan isteri Penggugat, namun tanpa sepengetahuan Penggugat tanah tersebut telah dilakukan jual beli dengan Tergugat I dihadapan Tergugat III;
- Bahwa benar jual beli terhadap tanah tersebut tanpa melibatkan Penggugat dan benar pula Tergugat IV telah melakkan balik nama atas sertifikat atas tanah tersebut dari atas nama Penggugat beralih menjadi atas nama Tergugat I;
- Bahwa benar terhadap tanah terperkara hingga saat ini masih tetap dikuasai oleh Penggugat dengan aman;

Alasan-alasan hakim dalam menerapkan pembatalan akta Putusan Pengadilan Negeri Bekasi no.113/pdt.g/2008/pn.bks yaitu para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan peralihan hak atas tanah terperkara mengandung cacat hukum karena tidak adanya persetujuan Penggugat selaku pemilik hak atas tanah tersebut.

Pengertian cacat hukum adalah suatu keadaan dimana suatu perbuatan hukum tidak sepenuhnya dilaksanakan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, sehingga perbuatan hukum itu dapat dikategorikan tidak sah atau batal atau dapat dibatalkan. Misalnya, ada paksaan, kehilafan, penipuan, atau perbuatan yang tidak halal dalam membuat perjanjian. Kalau perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Akan tetapi, jika perjanjian itu tidak

memenuhi syarat objektif, maka perjanjian yang bersangkutan batal demi hukum, sehingga perjanjian dianggap tidak pernah ada.⁷⁶

Dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan perbuatan melanggar hukum adalah "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Perjanjian jual beli antara tergugat I dengan tergugat II telah menyebabkan penggugat kehilangan hak atas tanahnya. Dalam hal ini terlihat bahwa tergugat I telah melakukan kecurangan untuk melakukan jual beli tersebut. Tergugat I menjual tanah milik penggugat tanpa sepengetahuan penggugat dan melakukan balik nama tanah tersebut atas namanya sendiri. Hal ini merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga perbuatan tersebut menyebabkan perjanjian yang di buat oleh para pihak batal demi hukum dan akta yang di buat oleh tergugat I dan tergugat II dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Akta Notaris merupakan suatu akta otentik jika dalam pembuatannya sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang terdapat dalam Undang-undang Jabatan Notaris, apabila akta yang dibuat oleh Notaris dibuat menyimpang dari peraturan dan ketentuan yang telah ditentukan maka akta yang dibuat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sama dengan akta di bawah tangan yang masih membutuhkan alat bukti lain sehingga tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah di pengadilan.

Dengan demikian kekuatan hukum Akta Notaris sebagai alat pembuktian bila terjadi pembatalan akta oleh pengadilan harus dilihat apakah akta yang dibuat oleh Notaris tersebut merupakan akta otentik atau hanya akta di bawah tangan, karena jika hanya akta di bawah tangan maka akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, akta tersebut hanya berfungsi sebagai bukti, sebatas tidak ada pihak lain yang menyatakan sebaliknya. Namun dalam hal ini karena kita berbicara tentang akta notaris, yaitu akta

⁷⁶ Riduan Syahrani, Kata-kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum, (Bandung: PT Alumni, 2009) hal. 37

otentik, suatu akta dikatakan sebagai Akta Otentik apabila memenuhi ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata yaitu:

- 1) Akta itu harus dibuat “oleh” (door) atau “dihadapan” (ten overstaan) seorang pejabat umum. (Pasal 1 angka 7 UUJN).
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang (Pasal 1 angka 7 jo Pasal 38 UUJN).
- 3) Pejabat Umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. (Pasal 1 angka 1 UUJN).

Dengan sendirinya akta yang dibuat oleh notaris itu tidak dapat dibatalkan apabila sudah memenuhi syarat-syarat pembuatan akta otentik. Namun hubungannya dalam kasus ini ternyata notaris tersebut tidak teliti dan membuat akta tanpa melihat dokumen-dokumen asli, dengan demikian kesalahan notaris tersebut dibuat dengan melanggar hukum dan akta yang dibuatnya pun sah untuk dibatalkan. Walaupun syarat pembuatannya otentik tetapi bila isi aktanya melanggar peraturan perundang-undangan maka notaris yang bersangkutan dalam hal ini dapat dituntut dan dimintai ganti rugi oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Notaris tersebut bertanggung jawab terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan. Pasal 84 dan 85 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 menjelaskan tentang sanksi-sanksi apabila Notaris melakukan pelanggaran.

Pada prinsipnya wujud pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan adalah :

1. Pertanggungjawaban secara administratif

Apabila seorang notaris terbukti melakukan pelanggaran pasal 85 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 yang mengatur mengenai kewajiban dan larangan bagi notaris dalam menjalankan jabatannya. Pasal 85 UUJN menerangkan apabila Notaris melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1), huruf a s/d k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan atau Pasal 63 dapat dikenakan sanksi berupa sanksi

administratif sesuai dengan berat ringannya pelanggaran yang dilakukan. Dalam Pasal 85 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 menyatakan apabila Notaris melanggar ketentuan Pasal tersebut diatas maka dapat dikenakan sanksi berupa :

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

2. Pertanggungjawaban menurut Hukum Perdata

Menurut Pasal 1365 KUHPerduta, “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian”. Pasal 84 UU Nomor 30 Tahun 2004 mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan akta, apabila dilanggar oleh Notaris akan berakibat suatu akta 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. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka Notaris yang karena kelalaiannya dalam membuat akta telah merugikan orang lain maka apabila di pengadilan terbukti bersalah Notaris tersebut dapat dihukum untuk mengganti kerugian, bunga, biaya atau memulihkan keadaan hukum seseorang karena perbuatannya, kesalahannya telah menimbulkan kerugian yang tidak dikehendaki.

3. Pertanggungjawaban menurut Hukum Pidana

Apabila dalam pemeriksaan pengadilan Notaris tersebut terbukti bersalah maka bentuk pertanggungjawaban Notaris secara Hukum Pidana dapat berupa:

- a. Hukuman Pokok:
 - 1) Penjara
 - 2) Kurungan

- 3) Denda
- b. Hukuman tambahan
 - 1) Pencabutan beberapa hak tertentu
 - 2) Perampasan beberapa benda tertentu yang menjadi barang bukti

Berkaitan dengan kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi no.113/pdt.g/2008/pn.bks, dalam menjalankan jabatannya seorang notaris harus selalu berpegang pada ketentuan-ketentuan yang dapat dalam Undang-undang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata agar akta yang dibuatnya menjadi akta otentik.

Dalam kasus tersebut diatas Notaris Nyonya H.S. KOMARIAH SUPARWO Sarjana Hukum telah membuat akta Jual Beli antara Tuan ARDISA MULYADI dan Nyonya JEANE SURYATI SETIAWAN. Notaris Nyonya H.S. KOMARIAH SUPARWO membuat perjanjian Jual Beli tersebut pada tanggal 31-5-1994 (tiga puluh satu mei seribu sembilan ratus sembilan puluh empat). Akta Jual Beli tersebut di batalkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi. Hakim Pengadilan Negeri Bekasi memutuskan bahwa akta Jual Beli yang di buat oleh Notaris Nyonya H.S. KOMARIAH SUPARWO tidak mempunyai kekuatan hukum.

Ketentuan sanksi dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 84 menyebutkan apabila akta yang di buat oleh Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuatan sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut menjadi batal demi hukum maka Notaris yang membuat akta dapat dituntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga oleh para pihak yang menderita kerugian.

Tanggung jawab dan Ketelitian Notaris dituntut sangat besar dalam membuat suatu akta. Notaris bukan saja bertanggung jawab terhadap dirinya sendiri, bahkan Notaris bertanggung jawab kepada Pihak lain yang dirugikan. Akan tetapi menurut pendapat Penulis tanggung jawab Notaris dapat terbatas apabila akta tersebut adalah akta Para pihak (akta *Partij*). Akta yang dibuat dihadapan Notaris isinya merupakan keinginan para pihak. Notaris dalam hal ini hanya membuat akta yang diinginkan oleh para pihak. Keinginan para pihak yang membuat perjanjian dituangkan oleh Notaris

dalam suatu akta. Berbeda halnya dengan akta *Relaas* yaitu akta yang dibuat oleh Notaris.

Untuk menghindari sanksi yang akan dibebankan kepada Notaris karena melakukan penyimpangan maka Notaris dalam menjalankan jabatannya harus selalu tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 yang merupakan pedoman bagi seluruh Notaris di Indonesia dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris dan mentaati segala ketentuan yang ada di Kode Etik Notaris.

