



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS BATALNYA  
PERJANJIAN YANG DIBUATNYA**

**SKRIPSI**

**IRENA FATMA PRATIWI  
0706201916**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM KEKHUSUSAN I  
HUKUM TENTANG HUBUNGAN ANTARA SESAMA MASYARAKAT  
DEPOK  
JANUARI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS BATALNYA  
PERJANJIAN YANG DIBUATNYA**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**IRENA FATMA PRATIWI  
0706201916**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM KEKHUSUSAN I  
HUKUM TENTANG HUBUNGAN ANTARA SESAMA MASYARAKAT  
DEPOK  
JANUARI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Irena Fatma Pratiwi**

**NPM : 0706201916**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : 24 Januari 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Irena Fatma Pratiwi  
NPM : 0706201916  
Program Studi : Hukum  
Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Notaris atas  
Batalnya Perjanjian Yang Dibuatnya

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Abdul Salam, S.H., M.H.

(*Abdul Salam*)

Penguji : Purnawidhi W. Purbacaraka, S.H., M.H.

(*Purnawidhi W. Purbacaraka*)

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

(*Farida Prihatini*)

Penguji : Achmad Budi Cahyono, S.H., M.H.

(*Achmad Budi Cahyono*)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 24 Januari 2011

## KATA PENGANTAR

Puji syukur yang teramat dalam saya panjatkan kepada Allah SWT, karena hanya atas izin dan kehendak-Nya, saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Saya menyadari sepenuhnya bahwa sejak perkuliahan hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa dukungan serta bimbingan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini saya mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

- (1) Bapak Abdul Salam, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing atas kesediannya untuk meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya untuk memberikan nasehat, bimbingan, masukan, serta bantuannya agar skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
- (2) Ibu Dr. Surastini Fitriasih S.H.,M.H., selaku Penasehat Akademis saya yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan atas rencana studi penulis selama menjalani studi di Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Ibu Surini A.Syarif, S.H., M.H, atas kesabaran serta pengertiannya terhadap penulis.
- (4) Bapak Purnawidhi W. Purbacaraka, S.H., M.H. yang telah dengan sekuat tenaga membantu para mahasiswa, khususnya mahasiswa ekstensi selama perkuliahan;
- (5) Seluruh Dosen Fakultas Hukum Indonesia, atas semangatnya dalam memberikan ilmu dan tenaganya untuk mengajarkan ilmunya kepada para mahasiswa, termasuk penulis sendiri;
- (6) Seluruh karyawan di Sekretariat Program Ekstensi Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu proses administrasi;
- (7) Tim penguji skripsi ini yang telah menguji skripsi penulis dan memberikan masukan-masukan yang berguna bagi penulis dalam melengkapi skripsi ini;
- (8) Kedua orang tua, khususnya sang Ibu yang merupakan sumber inspirasi penulis dan salah satu alasan penulis menyelesaikan perkuliahan di FHUI ini dengan sekuat tenaga.
- (9) Teman-teman seperjuangan Program Ekstensi Angkatan 2007 Fakultas Hukum Universitas Indonesia atas kebersamaan, canda tawa, bantuan, serta

pelajaran hidup yang didapat penulis selama 4 tahun perkuliahan ini, antara lain : Carla Tania, Jihan A. Sadat, Gadis Siregar, Dece Wanda, Dini Antares, Eva Yulianti, Satrio Laskoro, Wahyu F. Riyanto, Shinta Dewi, Lia Harun, Anggie Setia, Malik M. Habir, dan masih banyak lagi nama yang tidak dapat disebutkan karena keterbatasan ruang penulisan. Meskipun kata sifatnya terbatas, namun rasa terimakasih penulis kepada kalian sungguh tak terbatas.

- (10) Boss serta teman-teman kantor penulis, atas bantuan serta pengertian yang luar biasa atas izin-izin penulis yang bersangkutan dengan perkuliahan : Dinda Yudhia, Christie Augusta, Aditya Naratama, Pakde Gus, dan masih banyak lagi yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Semoga Allah membalas kebaikan kalian semua.
- (11) Kepada Fadhil Patra Dwi Gumala, atas pengertian, bantuan, dukungan dan kesabarannya terhadap penulis, sehingga penulis dapat menjadi seperti sekarang ini.
- (12) Kepada para sahabat yang selalu mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, terutama Erfanintya M. Putri, atas persahabatan yang baik selama ini dan bantuannya selama penulis mengerjakan skripsi ini.
- (13) Pihak-pihak lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungan kalian yang telah menjadi bagian hidup penulis.

Akhir kata penulis berharap semoga Allah SWT yang akan membalas semua kebaikan yang telah diberikan oleh pihak-pihak yang membantu penulis dan skripsi ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan Ilmu hukum.

Depok, 24 Januari 2012

Irena Fatma Pratwi

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

---

---

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

Nama : Irena Fatma Pratiwi  
NPM : 0706201916  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Skripsi

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

PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS BATALNYA PERJANJIAN  
YANG DIBUATNYA.

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir 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 : 24 Januari 2012

Yang menyatakan

  
(Irena Fatma Pratiwi)

## ABSTRAK

Nama : Irena Fatma Pratiwi  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Notaris terhadap Batalnya  
Perjanjian Yang Dibuatnya.

Pada dasarnya suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti syarat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan syarat di luar undang-undang. Namun ada beberapa perjanjian yang belum dianggap sah apabila tidak dibuat dalam bentuk akta otentik atau dibuat di hadapan notaris. Umumnya, keharusan dibuatnya akta otentik tersebut dimaksudkan untuk kepentingan pembuktian di pengadilan atau karena adanya syarat bentuk akta otentik untuk perjanjian tertentu, seperti dalam perjanjian hibah dan perjanjian perdamaian, yang jika tidak dipenuhi akan membuat perjanjian tersebut batal. Oleh karena itu, peran dan tanggung jawab notaris dalam membuat akta otentik sehingga sangatlah penting. Notaris yang lalai dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat publik pembuat akta otentik sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak yang bersangkutan dapat dituntut berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga dan mendapatkan sanksi dari Majelis Pengawas Notaris. Tujuan dari penelitian hukum ini adalah mengetahui bagaimana kekuatan hukum suatu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris, mengetahui bagaimana pertanggungjawaban seorang notaris dalam hal suatu perjanjian batal demi hukum dan mengetahui sanksi hukum bagi notaris dalam hal ketidakhati-hatian dalam melakukan pekerjaannya. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan undang-undang atau *statute approach*.

Kata Kunci:

Pertanggungjawaban notaris, Batalnya perjanjian

## ABSTRACT

Name : *Irena Fatma Pratiwi*  
Study Program : Science of Law (Civil Law)  
Title : The Responsibility of Notary on The Formed  
Agreement Which Declared Cancelled.

An agreement is basically considered legal if it has meet the legal conditions of agreement as referred in Article 1320 The Book of Civil Code (Burgerlijk Wetboek) and other conditions outside law. But some agreement considered illegal if there is no authentic deed made in front of a notary. The requirement of the authentic deed is generally intended for the importance of evidence/testimony in court or because an authentic deed is the condition for some agreement, as in a peace treaty or a grant agreement, which will make the agreement flawed when not fulfilled. Therefore, notary's roles and responsibilities in making authentic deed are vital. When a notary failed to perform his/her task as public officials in making authentic deed and create loss to parties concerned, he/she will be charged with expenses incurred, losses and interest to the notary, and obtain sanctions from the Notary Supervisor Assembly. The objective of this law research is to acquaint the force of an agreement made in front of a notary, knowing how A notary account for an agreement which revoked in the name of law and knowing a law sanction for a notary for not being careful enough to his/her work. This research use normative mode with statute approach.

Keyword:

The Responsibility of Notary, The agreement which declared cancelled.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.3.1 Tujuan Umum Penelitian .....	6
1.3.2 Tujuan Khusus Penelitian .....	7
1.4 Metode Penelitian .....	7
1.5 Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB 2 TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN</b>	
2.1 Hubungan Perikatan dengan Perjanjian .....	13
2.2 Pengertian Perikatan .....	13
2.3 Pengertian Perjanjian .....	15
2.3.1 Sumber Perjanjian .....	17
2.3.2 Syarat Sahnya Perjanjian .....	17
2.3.3 Prinsip Hukum Perjanjian .....	21
2.3.4 Unsur- unsur Perjanjian .....	26
2.3.5 Macam- macam Perjanjian dan Perikatan .....	27
2.3.6 Akibat Perjanjian .....	30
2.3.7 Perjanjian dan Akta .....	35
2.4 Akta .....	36
2.4.1 Pengertian Akta .....	36
2.4.2 Jenis- jenis Akta .....	39
2.4.3 Akta Otentik .....	41
<b>BAB 3 TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS</b>	
3.1 Sejarah Perkembangan Profesi Notaris .....	43
3.2 Definisi Notaris .....	45
3.3 Kegiatan Notaris .....	47
3.3.1 Notaris sebagai Pejabat Umum pembuat Akta Otentik....	47
3.3.2 Notaris sebagai Pejabat Umum yang melakukan Kewenangan Lainnya .....	55
3.3.3 Notaris sebagai Profesi Hukum .....	58
3.4 Pengawasan Notaris .....	62
3.5 Organisasi Notaris .....	65

**BAB 4 ANALISA TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP  
BATALNYA PERJANJIAN**

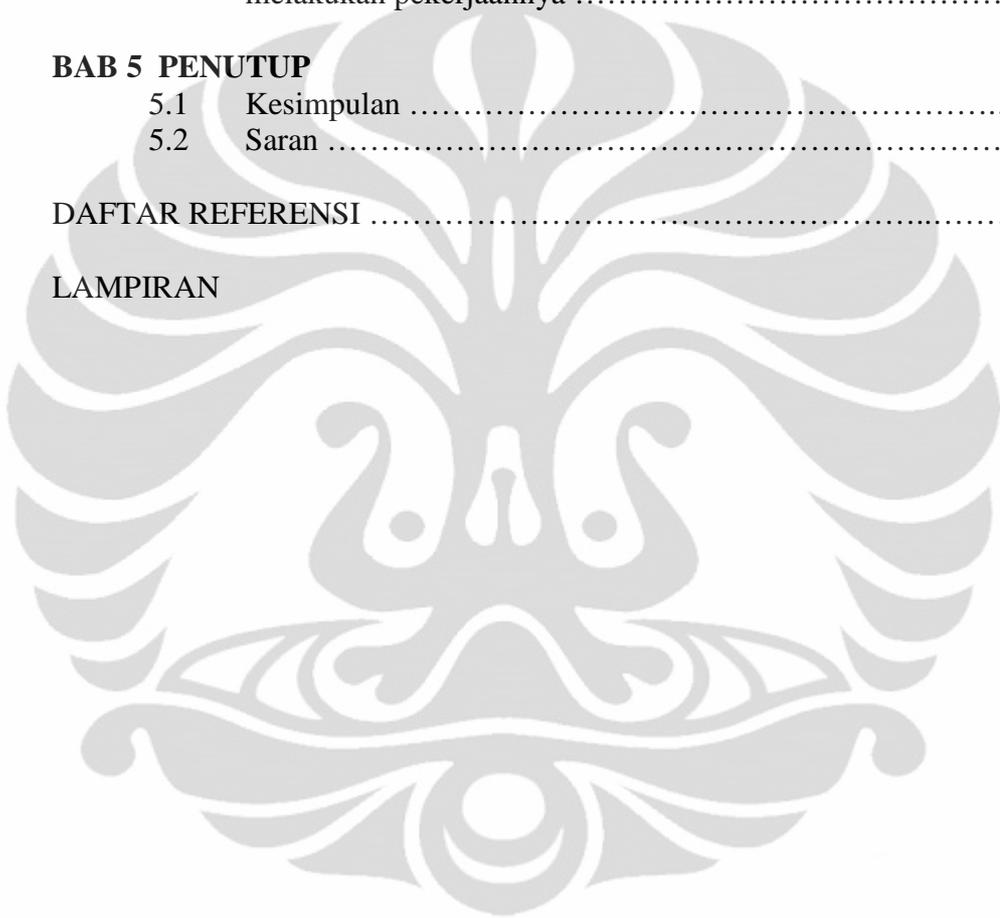
4.1	Kekuatan hukum akta yang dibuat oleh Notaris .....	68
4.2	Pertanggungjawaban Notaris atas batalnya suatu perjanjian .....	73
4.2.1	Pertanggungjawaban Notaris atas batalnya perjanjian dengan adanya Pelanggaran jabatan .....	76
4.2.2	Pertanggungjawaban Notaris atas batalnya perjanjian dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum .....	80
4.3	Sanksi Hukum bagi Notaris dalam hal ketidakhati- hatian dalam melakukan pekerjaannya .....	91

**BAB 5 PENUTUP**

5.1	Kesimpulan .....	93
5.2	Saran .....	95

DAFTAR REFERENSI .....	96
------------------------	----

**LAMPIRAN**



## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Hukum perjanjian tentunya sudah tidak asing, baik untuk orang-orang yang menjalani profesi hukum maupun masyarakat banyak. Perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan.<sup>1</sup> Apabila terdapat dua orang yang mengadakan suatu perjanjian, maka atas mereka berlaku suatu perikatan hukum yang merupakan hubungan hukum di antara mereka. Salah satu contoh hubungan hukum yang dapat kita lihat sehari-hari antara lain jual beli, sewa menyewa, dan masih banyak lagi. Menurut bentuknya, perjanjian dapat dibedakan menjadi perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah hasil kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang dituangkan dalam bentuk hitam di atas putih, sementara perjanjian lisan adalah hasil kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang hanya diucapkan saja melalui kata-kata tanpa dituangkan dalam bentuk tertulis. Pada dasarnya, baik perjanjian tertulis dan perjanjian lisan akan melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang bersepakat untuk saling memenuhi kewajiban masing-masing. Namun yang membedakan keduanya adalah kekuatan perikatan keduanya yang berkaitan dengan kekuatan kedua bentuk perjanjian tersebut di mata pengadilan.

Kata perjanjian sendiri dikenal dalam bahasa Belanda yaitu “*overeenkomst*”, yang diterjemahkan dengan menggunakan istilah “perjanjian” maupun “persetujuan”. Wiryono Projodikoro mengartikan perjanjian dari kata *verbinten*, sedangkan kata *overeenkomst* diartikan dengan kata persetujuan.<sup>2</sup> R. Subekti mengartikan *verbinten* sebagai

---

<sup>1</sup> Subekti (a), “*Hukum Perjanjian*”, cet. 2. (Jakarta:PT.Intermasa:2005), hal.1.

<sup>2</sup> Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, cet. 1. (Bandung: Penerbit Sumur Bandung, 1981), hal. 11.

perutusan/perikatan sedangkan *overeenkomst* diartikan sebagai persetujuan/perjanjian.<sup>3</sup> *Verbinten* merupakan suatu istilah dalam bahasa Belanda yang oleh para sarjana Indonesia diterjemahkan ke dalam berbagai istilah, seperti istilah perikatan, perutusan, dan perjanjian.<sup>4</sup> Akan tetapi, istilah perikatan dianggap cenderung lebih tepat karena pengertian dari *verbinten* lebih sesuai dengan istilah perikatan di mana di dalam perikatan itu para pihak saling terkait oleh hak dan kewajiban atas suatu prestasi.<sup>5</sup> Dalam perumusan yang diberikan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu:<sup>6</sup>

Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang”.

Menurut Subekti, mengartikan perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>7</sup>

Dalam praktek hukum acara perdata, terdapat 3 jenis surat yang dapat diajukan sebagai bukti, yaitu surat perjanjian biasa, akta otentik dan akta di bawah tangan. Perbedaan dari ketiga surat tersebut terlihat dari cara pembuatannya. Surat biasa dibuat tidak dengan maksud untuk dijadikan bukti. Sementara, akta dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti atas

---

<sup>3</sup> R. Subekti (b) , *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, cet. 2, (Bandung, Alumni,1976), hal 12-13.

<sup>4</sup> Hartono Hadisoeparto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, cet. 1 , (Yogyakarta: Liberty, 1984), hal. 28-29.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio (c) , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, cet.,37, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2007), Ps. 1233.

<sup>7</sup> Subekti (a) , *loc. cit.*

suatu peristiwa hukum atau hubungan hukum yang telah dilakukan. Menurut Pasal 165 H.I.R. :<sup>8</sup>

Surat (akte) yang syah, ialah suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja.

Singkatnya, akta otentik adalah surat yang diperbuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubung dengan pokok dalam akta itu. Di dalam pasal tersebut terlihat bahwa akta otentik merupakan jenis bukti surat dengan kekuatan hukum tertinggi, atau dengan kata lain, kekuatan pembuktian sempurna jika dibandingkan dengan bukti surat lainnya. Akta otentik mempunyai kekuatan bukti formil, materiil, dan mengikat.<sup>9</sup> Formil yaitu benar para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta itu, materiil, bahwa apa yang diterangkan tadi benar dan mengikat, yang berarti mengikat pihak ketiga. Akta yang dapat menyamai pembuktian sempurna layaknya akta otentik adalah akta dibawah tangan, namun bedanya akta otentik memiliki kekuatan pembuktian keluar, yang tidak dimiliki akta dibawah tangan.

---

<sup>8</sup> Indonesia, *Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui RIB (H.I.R)*, diterjemahkan oleh M. Karyadi, cet.,2, (Bogor : Politeia, 1992), Ps.165

<sup>9</sup> Retnowulan Soetantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*”, cet. 2, (Bandung : Mandar Maju, 2005), hal.67.

Sebuah akta tidak akan dapat menjadi akta otentik apabila tidak disahkan oleh seorang Notaris<sup>10</sup>. Sehingga akta atau perjanjian yang tidak dibuat di hadapan notaris akan mengakibatkan kurang sempurnanya kekuatan pembuktian pada akta tersebut, yang kemudian akan mempengaruhi kadar keterikatan antara pihak- pihak yang mengadakan perjanjian. Artinya, apabila suatu akta atau perjanjian tidak dibuat di hadapan notaris maka akibat hukumnya, secara formil tidak terbukti bahwa antara para pihak benar- benar sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut, dan secara materiil tidak terbukti bahwa peristiwa yang terjadi dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi. Berdasarkan pada salah satu keistimewaan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian keluar atau mengikat pihak ketiga, maka akta otentik turut mengikat pihak di luar akta atau perjanjian, oleh karena itu pihak luar, atau dalam hal ini adalah notaris, akan secara otomatis terikat dengan akta atau perjanjian yang dibuat di hadapannya.

Tidak sedikit akta atau perjanjian yang meskipun sudah dibuat di hadapan notaris, namun dinyatakan tidak memenuhi syarat baik secara formil maupun materiil sehingga dapat dimintakan pembatalan serta dinyatakan batal demi hukum oleh hakim di pengadilan. Apabila suatu akta atau perjanjian dinyatakan batal demi hukum maka akibatnya adalah secara yuridis suatu akta dianggap tidak pernah ada dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang- orang yang bermaksud membuat perjanjian itu.<sup>11</sup> Akibatnya, satu pihak tidak dapat menuntut pihak lainnya karena dasar hukumnya dinyatakan tidak pernah ada. Jika tidak ada pihak yang merasa dirugikan, hal ini tentunya tidak menjadi masalah, namun apabila ada pihak yang merasa dirugikan maka notaris sebagai pihak luar yang mengesahkan akta atau perjanjian tersebut tentunya harus bertanggung jawab. Hal ini berkaitan dengan keberadaan notaris sebagai pekerja jasa

---

<sup>10</sup> Setiawan, “*Kekuatan Hukum Akta Notaris sebagai Alat Bukti*”, *Varia Peradilan* 48 (September 1989), hal. 116.

<sup>11</sup> Subekti (a), *op. cit.*, hal.23.

yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik dan selanjutnya mewakili negara/pemerintah dalam kompetensi hubungan hukum privat yang terjadi ditengah-tengah masyarakat, yang berarti peranan notaris begitu penting karena notaris dalam kapasitasnya yang dipercaya untuk membuat akta otentik, dengan sendirinya juga dipandang sebagai pejabat umum yang diharapkan selalu berusaha mencegah terjadinya konflik. Faktanya kini, meskipun sebuah akta otentik telah dibuat di hadapan notaris, namun bukan berarti akta tersebut memberikan bukti tentang kebenaran akan peristiwa hukum yang terjadi di dalamnya.

Meskipun peristiwa hukum tersebut benar-benar terjadi, namun apakah peristiwa hukum tersebut sudah benar dilakukan ataupun sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, masih belum dapat dipastikan. Sementara Pasal 15 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris no.30 tahun 2004 poin E menyebutkan bahwa notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Tidak hanya menciptakan keinginan para pihak dalam suatu bentuk uraian hukum yang bisa dipertanggungjawabkan atau sesuai dengan undang-undang, namun notaris juga memiliki peranan sebagai ahli hukum, atau orang yang mengetahui hukum, untuk memberikan penyuluhan hukum terhadap klien. Hal ini tentunya menimbulkan banyak pertanyaan mengenai sejauh mana peranan seorang notaris dalam pengesahan perjanjian yang ia buat, mengingat saat ini begitu banyak notaris yang tersangkut kasus di pengadilan sebagai saksi menyangkut akta yang dibuatnya atau lebih jauh lagi dinyatakan sebagai tergugat di pengadilan karena akta yang dibuatnya dianggap merugikan penggugat baik dalam Peradilan Umum dalam perkara perdata maupun di Peradilan Tata Usaha Negara (dalam perkara Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT), bahkan sebagai terdakwa dalam perkara pidana. Pertanggung jawaban tersebut kemudian mengacu kepada bentuk sanksi apa sajakah yang dapat diterima notaris, dan bagaimana organisasi notaris mengatur mengenai hal itu.

Berdasarkan uraian latar belakang yang diuraikan penulis, maka penulis akan meneliti sejauh manakah seorang pertanggungjawaban notaris atas akta yang dibuatnya baik secara formil maupun materiil dan akan membahas dan menuangkannya dalam suatu karya ilmiah yang berjudul: **PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP BATALNYA SUATU PERJANJIAN.**

## **1.2. Perumusan Masalah**

Maka berdasarkan seluruh latar belakang diatas, perumusan masalah yang akan diangkat dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum atas suatu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris?
2. Bagaimana pertanggungjawaban seorang notaris dalam hal suatu perjanjian yang dibuatnya dinyatakan batal demi hukum?
3. Apakah sanksi hukum bagi notaris dalam hal ketidakhati-hatian dalam melakukan pekerjaannya?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

### **1.3.1. Tujuan Umum Penelitian**

Tujuan umum penelitian ini adalah untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai sejauh mana pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan perjanjian atau akta otentik di Indonesia, dimana pada kenyataannya terdapat banyak kasus baik perdata maupun pidana yang pada akhirnya melibatkan notaris sebagai salah satu pihak yang turut tergugat dan harus mendapatkan sanksi. Tujuan ini juga untuk memberi pemahaman yang lebih mendalam mengenai tugas serta tanggung jawab notaris, dan sejauh mana mereka bertanggung jawab atas pekerjaan mereka sebagai ahli hukum sekaligus sebagai pembuat akta otentik.

Penelitian ini ditujukan kepada mahasiswa yang sedang mempelajari ilmu hukum, para sarjana hukum, pengajar, serta para pihak yang membutuhkan pengetahuan mengenai jabatan notaris.

### **1.3.2. Tujuan Khusus Penulisan**

Secara khusus, penelitian ini ditujukan untuk dapat memahami dan mengetahui hal-hal sebagai berikut :

1. Mengetahui bagaimana kekuatan hukum atas suatu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris?
2. Mengetahui sejauh mana pertanggungjawaban seorang notaris dalam hal suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum.
3. Mengetahui sanksi hukum bagi notaris dalam hal ketidakhati-hatian dalam melakukan pekerjaannya.

### **1.4 Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan salah satu bentuk karya tulis ilmiah, yang membutuhkan data penunjang. Untuk dapat memperoleh data tersebut maka dilakukan metode tertentu yaitu metode penelitian hukum. Fungsi dari metode penelitian hukum tersebut adalah menentukan, merumuskan, dan menganalisa serta memecahkan masalah tertentu untuk dapat mengungkapkan kebenaran-kebenaran.<sup>12</sup> Adapun tipologi penelitian dari sudut sifatnya merupakan penelitian hukum normatif<sup>13</sup> yang merupakan penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: UI-Press, 1986), hal. 13.

<sup>13</sup> Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok, tertentu atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala. Soerjono Soekanto, *Ibid.*, hal. 46.

norma hukum tertulis dan atau wawancara dengan informan serta narasumber yang terkait dengan dengan keberlakuan atas syarat sahnya perjanjian dalam surat perjanjian atau akta serta kemungkinan akibat yang akan ditimbulkannya.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, ada beberapa jenis pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>14</sup> Dalam penelitian hukum ini, penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*). *Statute approach* dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>15</sup> Adapun tujuan penggunaan pendekatan ini secara praktis adalah membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adanya konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan undang-undang dasar atau antara regulasi dengan undang-undang. Sedangkan, tujuan penggunaan pendekatan ini bagi penelitian akademis adalah mempelajari ratio logis dan dasar ontologis suatu undang-undang sehingga peneliti mampu menangkap kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu, yang akan dapat menyimpulkan mengenai ada dan tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi.<sup>16</sup>

Penelitian ini juga menekankan kepada tanggung jawab profesi notaris. Menurut tujuan penelitiannya adalah mencari pertanggungjawaban notaris terhadap perjanjian yang ia buat. Penelitian ini ditujukan utama hanya kepada pasal-pasal dan butir-butir dalam perjanjian yang dianggap

---

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hal.93

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 95

<sup>16</sup> *Ibid.*,

melanggar dengan ketentuan asas-asas perjanjian, ketentuan yang mengatur jabatan notaris dan ketentuan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Penelitian ini juga menitik beratkan kepada teori-teori kepastian hukum serta norma norma yang berlaku umum di dalam profesi notaris sebagai pejabat umum yang mengesahkan perjanjian. Data pendukung teori juga akan diambil melalui studi kepustakaan, sehingga dalam teknik pengumpulan data mulai mengumpulkan data, mempelajari literatur-literatur, buku-buku tulisan-tulisan dari para ahli yang berkaitan dengan objek penelitian. Metode pengumpulan data terbatas kepada wawancara dan kepustakaan untuk mendukung teori dan mencari kesimpulan dari hasil penelitian.

Adapun bentuk lain dari penelitian ini menggunakan metode penelitian yang berdasarkan metode normatif (studi kepustakaan) artinya hanya dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang bersifat umum. Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder, yaitu data atau informasi hasil penelaahan dokumen penelitian serupa yang pernah dilakukan sebelumnya, bahan kepustakaan seperti buku-buku, literatur, koran, majalah, jurnal maupun arsip-arsip yang sesuai dengan penelitian yang akan dibahas. Metode normatif dalam penulisan ini dilakukan dengan cara mengadakan analistis terhadap peraturan perundang-undangan dan bahan buku seperti artikel dan makalah yang berhubungan dengan penulisan ini. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Bahan Hukum Primer

Adalah bahan-bahan hukum yang mengikat, seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan<sup>17</sup> meliputi :

- a. Norma kaidah dasar yaitu Pembukaan Undang- Undang Dasar 1945.
- b. Peraturan Dasar

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal.146

- c. Peraturan Perundang-undangan
- d. Bahan hukum yang tidak dikodifikasi seperti hukum adat.
- e. Yurisprudensi
- f. Traktat
- g. Bahan hukum dari zaman masa penjajahan yang hingga kini masih berlaku seperti Kitab Undang- Undang Hukum Pidana.

Bahan hukum primer yang dipakai dalam melakukan penelitian ini adalah ketentuan perundang-undangan mengenai hukum perdata yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau *Burgelijk Wetboek* dan Undang- Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta perundang- undangan yang terkait dengan penelitian ini.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.<sup>18</sup> Bahan hukum sekunder sebagai pendukung dalam penelitian ini yaitu buku-buku teks yang ditulis para ahli hukum, jurnal hukum, artikel, internet, dan sumber lainnya yang memiliki korelasi untuk mendukung penelitian ini. Bahan sekunder tersebut antara lain meliputi jurnal, majalah, artikel, surat kabar, buku, serta hasil karya ilmiah lainnya yang membahas mengenai masalah perjanjian serta notaris. Data sekunder yang akan diperoleh dalam penelitian ini adalah salah satunya dari tinjauan yuridis dan tulisan para pakar hukum dalam jurnal hukum, serta tulisan para pakar yang disampaikan dalam seminar-seminar. Data lain yang diperoleh dari penelitian akta atau bahan pustaka tersebut akan dianalisa melalui pendekatan kualitatif dan untuk mendukung data dan bahan maka akan menggunakan alat pengumpul data lain yaitu wawancara dengan narasumber.<sup>19</sup>

## 3. Bahan Hukum Tersier

Adalah bahan yang menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier memberikan petunjuk atau penjelasan

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal.141

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal. 22.

bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini terbagi dalam lima (5) bab dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab kesatu mengenai pendahuluan yang memuat tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB 2 TINJAUAN UMUM HUKUM PERJANJIAN**

Bab kedua akan terbagi atas dua sub-bab. Sub-bab pertama akan membahas mengenai tinjauan hukum perjanjian yang akan membahas lebih dalam mengenai pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, unsur-unsur dalam perjanjian, sumber perjanjian, macam-macam perikatan dan perjanjian, lahirnya kesepakatan dalam perjanjian, pelaksanaan suatu perjanjian, dan hapusnya perikatan dan perjanjian. Sementara sub-bab kedua akan membahas mengenai hukum perjanjian yang telah dituangkan ke dalam akta notaris.

### **BAB 3 TINJAUAN UMUM PROFESI NOTARIS**

Bab ketiga terdiri dari sejarah perkembangan notaris, definisi atau pengertian notaris, kegiatan notaris, pengawasan terhadap notaris, organisasi notaris, dan ketentuan- ketentuan sanksi terhadap notaris apabila notaris melakukan pelanggaran.

### **BAB 4 ANALISA PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP BATALNYA PERJANJIAN.**

Bab keempat berisi analisa hukum mengenai kekuatan hukum akta yang dibuat di hadapan notaris, sejauh mana peranan serta pertanggungjawaban notaris terhadap batalnya perjanjian, serta menganalisa apakah notaris bertanggungjawab terhadap kebatalan tersebut, dan menganalisa apa sanksi hukum terhadap notaris yang melakukan pelanggaran. Penulis juga akan melampirkan beberapa contoh kasus untuk memperdalam analisa.

## **BAB 5            PENUTUP**

Bab kelima, dalam bab penutup ini penulis membahas kesimpulan serta berusaha untuk dapat menguraikan secara garis besar seluruh hasil dari penelitian dan pembahasan mengenai pertanggungjawaban notaris terhadap batalnya perjanjian sesuai dengan teori relativitas dan ketentuan undang- undang yang berlaku, serta penulis juga memberikan beberapa saran kepada para pembaca dan pihak-pihak yang membutuhkannya.

## BAB 2

### TINJAUAN UMUM HUKUM PERJANJIAN

#### 2.1. Hubungan Perikatan dengan Perjanjian

Suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedang pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.<sup>20</sup> Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>21</sup> Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain.

#### 2.2 Pengertian Perikatan

Perkataan “perikatan” (*Verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian”. Istilah *Verbinten* merupakan pengambilalihan dari kata *Obligation* dalam Code Civil Perancis.<sup>22</sup> Dengan demikian, berarti perikatan adalah kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum perikatan tersebut. Perikatan didefinisikan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua

---

<sup>20</sup> R. Subekti (a), *op., cit.*, hal. 1.

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

orang atau lebih berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>23</sup>

Menurut Pasal 1233 KUHPerdara, perikatan dapat bersumber dari perjanjian atau dari undang-undang. Ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, maka perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang (pihak) atau lebih dalam bidang harta kekayaan yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.<sup>24</sup>

Dari rumusan Pasal 1233 KUHPerdara dapat diketahui bahwa suatu perikatan sekurang-kurangnya terdapat 4 unsur di dalamnya, yaitu<sup>25</sup>:

a. Hubungan Hukum

Hubungan hukum ialah hubungan yang terdapatnya hukum melekatkan “hak” pada 1 (satu) pihak dan melekatkan “kewajiban” pada pihak lainnya. Apabila 1 (satu) pihak tidak mengindahkan ataupun melanggar hubungan hukum tersebut, lalu hukum memaksakan supaya hubungan tersebut dipenuhi ataupun dipulihkan kembali.

b. Harta Kekayaan

Dalam hal ini, perlu diperhatikan bahwa hubungan hukum yang ada adalah hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan. Hal ini adalah konsekuensi logis dari ketentuan pasal 1131 KUHPerdara. Hanya benda yang memiliki nilai yang dapat dijamin dengan suatu perikatan, oleh karena perikatan itu sendiri menuntut pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Gunawan Widjaja, *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis Arbitrase VS. Pengadilan Persoalan Kompetensi (Absolut) Yang Tidak Pernah Selesai*, cet. 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hal.19

<sup>25</sup> R. Subekti (a)., *op. cit.* ,hal.21

### c. Pihak-Pihak

Hubungan hukum harus terjadi antara 2 (dua) orang atau lebih. Pihak yang berhak atas prestasi, pihak yang aktif adalah kreditur atau yang berpiutang dan pihak yang wajib memenuhi prestasi, pihak yang pasif adalah debitur atau yang berutang. Mereka ini yang disebut subjek perikatan.

## 2.3 Pengertian Perjanjian

Menurut Prof. Subekti, perjanjian (*overeenkomst*) merupakan suatu peristiwa yang di dalamnya seseorang berjanji kepada orang lain atau kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>26</sup> Dengan adanya perjanjian tersebut, para pihak yang bersepakat memiliki suatu hubungan hukum untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing. Hubungan hukum ini sering disebut sebagai perikatan. Perikatan didefinisikan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>27</sup> Sementara menurut Black's Law Dictionary, istilah kontrak (*contract*) diartikan sebagai :

*an agreement between two or more parties creating obligations that are enforceable or otherwise recognizable at law.*<sup>28</sup>

Di Indonesia, masalah-masalah perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang dapat dibagi ke dalam ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum diuraikan dalam Bab I sampai Bab IV KUHPerdata, berisi tentang asas-asas umum yang mengatur perjanjian pada umumnya, yaitu pengertian perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian dan berakhirnya perjanjian. Sementara ketentuan khusus, tercakup

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> Bryan A. Garner, ed., *Black's Law Dictionary*, 7<sup>th</sup> Edition, (St. Paul: West Publishing, 1999), hal.341

dalam Bab V sampai Bab VIII yang berisi aturan-aturan yang mengatur perjanjian-perjanjian khusus.

Menurut KUH Perdata Pasal 1313, perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam hal ini, sebuah perjanjian atau kontrak menjadi sumber dari terjadinya perikatan tersebut.<sup>29</sup> Rumusan dari Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah :

1. suatu perbuatan
2. dapat dilakukan antara dua orang atau lebih
3. perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak- pihak yang berjanji.

Rumusan tersebut menyatakan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi apabila ada suatu tindakan atau perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun perbuatan fisik yang tidak semata- mata hanya dalam bentuk pikiran.

Perikatan yang lahir karena perjanjian mempunyai akibat hukum yang memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan para pihak; sedangkan perikatan yang lahir dikehendaki oleh para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang.<sup>30</sup> Perjanjian atau Verbinteniss adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Menurut Pasal 1233 KUHPerdata, sebuah perikatan dapat bersumber dari perjanjian atau undang-undang, baik karena semata-mata karena undang-undang itu sendiri (Pasal 298 KUHPerdata tentang Alimentasi, yaitu kewajiban memberi nafkah kepada orangtua) dan karena perbuatan manusia (perbuatan halal atau perbuatan yang melawan hukum/merugikan orang lain), R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan ke-39 (Jakarta: PradnyaParamita, 2008), hal. 323.

<sup>30</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*, Edisi 1, cet. 4, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004), hal. 115.

<sup>31</sup> M. Yahya Harahap., *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet. 2, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hal. 6.

### 2.3.1 Sumber Perjanjian

Sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1233, perjanjian timbul karena:

#### a. Persetujuan

Perjanjian yang lahir dari persetujuan<sup>32</sup> disebut “*acceptan*”. Yang berarti suatu tindakan/perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri kepada seseorang lain atau lebih.<sup>33</sup> Tindakan/perbuatan yang menciptakan persetujuan, berisi “pernyataan kehendak” antara para pihak. Dengan demikian persetujuan tiada lain daripada “persesuaian kehendak” antara para pihak.

#### b. Perjanjian yang lahir dari Undang-Undang

Mengenai perikatan yang lahir dari undang-undang diatur dalam KUH Perdata 1352:<sup>34</sup> semata-mata dari undang-undang dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia. Dengan ketentuan KUHPerdata Pasal 1353 dapat dibedakan persetujuan yang timbul akibat perbuatan manusia:<sup>35</sup>

- a. yang sesuai dengan hukum atau perbuatan manusia yang *rechtmatig*;
- b. karena perbuatan dursila atau perbuatan yang bertentangan dengan hukum (*onrechtmatige daad*).

### 2.3.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian mempunyai kekuatan hukum (*validity*) apabila perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan kaidah yang berlaku. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Syarat-syarat mengenai

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hal. 23.

<sup>33</sup> R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio (c), Ps. 1313

<sup>34</sup> *Ibid.*, ps. 1352.

<sup>35</sup> *Ibid*.

sahnya suatu perjanjian sudah diatur dalam KUH Perdata Pasal 1320. Berkaitan dengan hal ini, Prof. Subekti mengelompokkannya menjadi dua, yaitu syarat subyektif untuk syarat pertama dan kedua serta syarat obyektif untuk syarat yang ketiga dan keempat.<sup>36</sup>

#### A. Syarat Subyektif

Syarat subyektif perjanjian berkenaan dengan subyek hukum atau pihak-pihak yang terikat atau yang melakukan perjanjian. Suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara pihak yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1340 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya. Namun, terdapat pengecualian berdasarkan KUH Perdata Pasal 1317, yaitu para ahli waris dan mereka yang mendapat hak daripadanya serta pihak ketiga. Dalam sebuah perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum, subyek perjanjian paling tidak terdiri atas dua pihak yang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur, dan yang satu orang lagi menjadi pihak kreditur.<sup>37</sup> Kreditur merupakan pihak yang mempunyai hak atas prestasi sedangkan debitur merupakan pihak yang wajib memenuhi pelaksanaan prestasi yang dijanjikan. Agar dapat memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, para pihak yang mengikatkan diri harus bersepakat (*toesteming*) secara sukarela. Kesepakatan para pihak merupakan suatu tindakan atau perbuatan hukum yang berisi pernyataan kehendak antara para pihak.<sup>38</sup> Menurut KUHPerdata, kesepakatan yang bersifat sukarela dalam suatu perjanjian dapat terpenuhi apabila:<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup> R. Subekti (a), *op.cit.*, hal. 17.

<sup>37</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet. 2, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 15.

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal. 23.

<sup>39</sup> *Ibid.*

1. Tidak terdapat paksaan (*dwang*) yang bertentangan dengan undang-undang, misalnya dengan menakut-nakuti agar seseorang mau menyetujui suatu perjanjian.
2. Tidak terdapat kekeliruan atau kekhilafan (*dwaling*) yang berkaitan dengan obyek/prestasi yang diperjanjikan atau mengenai subyeknya.
3. Tidak terdapat unsur penipuan (*bedrog*) yang disengaja, yaitu serangkaian kebohongan (dengan tipu muslihat) sehingga menimbulkan kesan yang keliru.

Lazimnya suatu perjanjian bersifat timbal balik atau bilateral, artinya pihak yang memperoleh hak dari perjanjian itu, juga dibebani dengan kewajiban sebagai kebalikan dari hak yang diperolehnya dan begitu juga sebaliknya. Apabila pihak yang memperoleh hak dari perjanjian itu tidak dibebani dengan kewajiban atau apabila pihak yang menerima kewajiban tidak memperoleh hak sebagai kebalikannya, perjanjian tersebut bersifat unilateral atau sepihak.<sup>40</sup>

Syarat subyektif yang kedua adalah mengenai kecakapan bertindak dari para pihak. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Artinya, pihak-pihak yang membuat perjanjian haruslah mereka yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, seperti yang ditegaskan di dalam KUH Perdata Pasal 1329 yang menyebutkan bahwa tiap orang berwenang membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Selanjutnya, di dalam KUH Perdata Pasal 1330 dinyatakan bahwa: “Yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:<sup>41</sup>

1. Anak yang belum dewasa;<sup>42</sup>
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;

---

<sup>40</sup> Subekti (a), *op.cit.*, hal. 29-20.

<sup>41</sup> R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio (c), Ps.1330.

<sup>42</sup> Indonesia (c), *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, UU Nomor 1 Tahun 1974, LNRI No. 1 Tahun 1974, TLNRI No. 3019) menetapkan bahwa umur 18 tahun sebagai usia kedewasaan. Sementara, Pasal 330 KUHPerdata menyatakan bahwa orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur 21 tahun, dan belum kawin atau belum pernah melakukan perkawinan.

3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang telah ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.”

Berkaitan dengan perempuan yang telah kawin (isteri), KUHPerdara Pasal 1330 ayat (3) menyebutkan bahwa isteri tidak dapat melakukan perbuatan hukum telah dirubah melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 31 ayat (1) menyebutkan bahwa: “Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat”, dan diperkuat lagi dengan ayat (2) yang menyebutkan bahwa: “Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum”.<sup>43</sup>

#### B. Syarat Obyektif

Syarat objektif perjanjian berkenaan dengan obyek dari perikatan. Syarat objektif yang pertama mengharuskan suatu prestasi harus dapat ditentukan atau mengenai suatu hal tertentu (*certainty*). Artinya, dalam mengadakan perjanjian, apa-apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak harus dapat ditentukan sehingga dapat dilaksanakan. Dalam hal ini, pokok perjanjian dapat berupa barang ataupun jasa. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”. Berdasarkan pasal tersebut, hendak dijelaskan bahwa semua jenis perikatan pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan tertentu.<sup>44</sup> Kebendaan yang telah ditentukan jenisnya ini harus telah dapat ditentukan pada saat perjanjian dibuat,

---

<sup>43</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perkawinan*, UU No.1 Tahun 1974, LN No.1 Tahun 1974. TLN No.3019.

<sup>44</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, ( Jakarta : PT.RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 156

dan meliputi perikatan dengan prestasi tertentu. Prestasi menurut KUH Perdata Pasal 1234 mencakup tiga hal yaitu :

1. memberikan sesuatu memiliki pengertian untuk memberikan hak milik atau hak penguasaan atau hak untuk menikmati sesuatu. Dalam hal ini, yang berpindah adalah haknya, baik yang bersifat nyata maupun abstrak. Penekanannya adalah perpindahan hak, misalnya jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa, pinjam-pakai, dan sebagainya;
2. berbuat sesuatu memiliki pengertian segala perbuatan yang bukan memberikan sesuatu, melainkan janji untuk melakukan suatu hal tertentu. Dalam hal ini, para pihak berjanji untuk melakukan pekerjaan tertentu. Penekanannya adalah pada suatu pekerjaan yang harus dilakukan;
3. tidak berbuat sesuatu adalah menjanjikan untuk tidak melakukan hal-hal dalam bentuk kerja tertentu.

Syarat obyektif yang kedua, yaitu suatu sebab yang halal, berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri, apakah perjanjian itu bertentangan dengan hukum, ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak. Misalnya, suatu perjanjian yang melibatkan barang-barang hasil kejahatan. Dalam Pasal 1335 KUHPerdata dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah :<sup>45</sup>

- a. bukan tanpa sebab;
- b. bukan sebab yang palsu;
- c. bukan sebab yang terlarang.

Tidak terpenuhinya salah satu atau dua syarat obyektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum. Artinya, perjanjian yang telah dibuat dianggap tidak pernah ada atau terjadi (*null and avoid*).

### 2.3.3 Prinsip Hukum Perjanjian

Sebuah perjanjian tidak saja harus dibuat berdasarkan syarat-syarat perjanjian yang berlaku, melainkan juga harus memenuhi asas-asas atau prinsip-

---

<sup>45</sup> *Ibid.*, hal. 61

prinsip hukum, terutama yang berkaitan dengan hukum perjanjian. Asas- asas hukum tersebut adalah :

a. Asas Personalia

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi :

“Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri”

Selanjutnya Pasal 1340 KUHPerdara menentukan lebih jauh yaitu :

“Persetujuan- persetujuan hanya berlaku antara pihak- pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak membawa rugi kepada pihak ketiga; tidak dapat pihak-pihak ketiga mendapat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.”

b. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata- mata.<sup>46</sup> Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas. Walaupun demikian untuk menjaga kepentingan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi diadakanlah bentuk-bentuk formalitas, atau dipersyaratkan tindakan nyata tertentu.<sup>47</sup>

Ketentuan yang mengatur mengenai konsensualitas ini dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1320 butir 1 KUHPerdara. Perjanjian seperti ini disebut dengan perjanjian formil karena dituntut oleh undang-undang. Misalnya,

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal. 34

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal. 35

perjanjian perdamaian, perjanjian pertanggungan, dan lain sebagainya. Asas ini tercermin dari Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.”

Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti “mengikat”) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

#### c. Asas Kebebasan Berkontrak

Dasar hukum asas kebebasan berkontrak ada pada rumusan Pasal 1320 butir 4 KUHPerdata. Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.

<sup>48</sup>

#### d. Perjanjian Berlaku Sebagai Undang- Undang (*Pacta Sunt Servada*)

Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata menyatakan bahwa :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya”.

Merupakan konsekuensi logis dari ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa setiap perikatan dapat lahir dari undang- undang maupun karena perjanjian. Jadi perjanjian adalah sumber perikatan, sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala

---

<sup>48</sup> *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, cet.,37 Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 200, Ps.1337

sesuatu yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka.<sup>49</sup>

e. Tidak Boleh Main Hakim Sendiri

Setiap perjanjian menimbulkan hubungan hukum antara para pihak dimana terdapat kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak tertentu. Apabila kewajiban ini tidak dipenuhi oleh salah satu pihak maka pihak lainnya yang merasa dirugikan dapat menuntut pemenuhan kewajiban tersebut.<sup>50</sup> Disinilah asas ini berperan, pihak yang dirugikan tersebut tidak boleh main hakim sendiri untuk memperoleh haknya namun ia harus mengikuti prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku misalnya melalui pengadilan atau meminta bantuan hakim.

f. Asas Obligatoir

Asas ini mengajarkan bahwa suatu perjanjian yang dianggap sah sudah bersifat mengikat para pihak yang membuatnya. Namun, keterikatan tersebut hanya terbatas pada timbulnya hak dan kewajiban semata-mata dan haknya belum beralih sebelum dilakukan penyerahan. Perjanjian harus dibuat berdasarkan kepercayaan para pihak bahwa masing-masing pihak akan memenuhi prestasinya. Berdasarkan kepercayaan ini, kedua belah pihak mengikatkan diri dan perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak di dalamnya.<sup>51</sup>

g. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Artinya, kedudukan kreditur yang kuat harus diimbangi dengan kewajiban untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan dimana asas ini menghendaki kedua belah pihak

---

<sup>49</sup> Gunawan Widjaja, *op., cit.*, hal. 21

<sup>50</sup> *Ibid*, hal. 32

<sup>51</sup> Subekti (a), *op., cit.*, hal. 88.

untuk memenuhi dan melaksanakan hak dan kewajiban yang terdapat dalam perjanjian. Kreditur memiliki kekuatan untuk menuntut prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur juga memikul beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.<sup>52</sup>

#### h. Asas Kepatutan

Asas ini tercermin dari Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Menurut Prof. Mariam Darus Badruzaman,<sup>53</sup> asas kepatutan ini harus dipertahankan karena ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

#### i. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian tersebut, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Hal ini juga terlihat dalam *zaakwarneming* dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini terlihat dalam KUH Perdata Pasal 1339. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada kesusilaan (moral), sebagaimana panggilan dari hati nuraninya.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, cet. 2*, (Jakarta : PT Citra Aditya, 2010), hal 32

<sup>53</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, cet.2*, (Bandung: Alumni, 2005), hal. 44.

<sup>54</sup> *Ibid*, hal. 88-89.

### 2.3.4 Unsur-unsur dalam Perjanjian

Dalam setiap perjanjian terdapat 3 unsur, yaitu :<sup>55</sup>

#### a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia adalah unsur wajib yang harus ada dalam setiap perjanjian, unsur ini membedakan perjanjian yang satu dengan perjanjian yang lainnya. Unsur esensialia berisi ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak yang membuat perjanjian dimana unsur ini mengandung sifat dari perjanjian tersebut. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli, dimana salah satu pihak mempunyai prestasi untuk membayar apa yang telah pihak lawannya jual dengan harga yang telah disepakati bersama. Di sini jelas terlihat unsur esensialia berupa prestasi yang harus dilakukan oleh salah satu pihak. Pada umumnya unsur esensialia dipergunakan untuk memberikan batasan pengertian atau rumusan dari suatu perjanjian.

#### b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan kepanjangan dari unsur esensialia dimana apabila dalam suatu perjanjian telah diketahui secara pasti unsur esensialianya, maka unsur naturalianya mengikuti unsur esensialia dari suatu perjanjian tersebut. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli, unsur esensialia adalah prestasi salah satu pihak yang membuatnya, maka unsur naturalianya adalah kewajiban dari pihak yang satu untuk memberitahukan hal-hal penting yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tersebut, misalnya adanya cacat pada barang yang dijualnya. Jadi unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian apabila telah secara pasti diketahui unsur esensialia dari perjanjian tersebut.

#### c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam sebuah perjanjian, misalnya dalam perjanjian jual beli tadi, unsur aksidentalialianya adalah kesepakatan mengenai dimana barang yang dijual akan diserahkan. Jadi unsur aksidentalialia

---

<sup>55</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.,cit.*, hal. 84.

bukan merupakan prestasi ataupun kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Pada hakekatnya ketiga unsur yang telah disebutkan diatas, merupakan wujud dari asas kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian.

### 2.3.5 Macam-Macam Perjanjian Dan Perikatan

#### A. Macam-Macam Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan berdasarkan macam- macam alasan. Atas dasar bahwa perjanjian harus dinyatakan dalam perbuatan lisan maupun fisik, maka perjanjian dibedakan menjadi :<sup>56</sup>

##### a. Perjanjian konsensual.

Dalam perjanjian ini perikatan telah lahir apabila telah terjadi kesepakatan di antara para pihak sehingga otomatis kewajiban para pihak untuk memberikan atau melakukan atau tidak melakukan sesuatu telah lahir.

##### b. Perjanjian formal.

Dalam perjanjian ini, kesepakatan lisan belum melahirkan kewajiban para pihak untuk memberikan atau melakukan atau tidak memberikan dan tidak melakukan sesuatu. Contoh perjanjian yang termasuk dalam perjanjian ini antara lain adalah perjanjian mengenai hibah<sup>57</sup> dan perjanjian perdamaian.<sup>58</sup>

##### c. Perjanjian riil.

Dalam perjanjian ini kesepakatan tulisan belum melahirkan kewajiban di antara para pihak, melainkan keharusan adanya suatu perbuatan nyata

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, hal.8

<sup>57</sup> Pasal 1687 KUH Perdata : Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687 dapat, atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris itu.

<sup>58</sup> Pasal 1851 KUH Perdata : Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau pun mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian ini tidaklah sah melainkan jika dibuat secara tertulis.

yang harus dipenuhi terlebih dahulu agar perjanjian tersebut mengikat para pihak.

Selain itu, perjanjian juga dapat dibedakan sebagai berikut:<sup>59</sup>

1. Perjanjian tanpa kekuatan hukum.
2. Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Misalnya perjanjian keagamaan, moral, sopan santun dan sebagainya.
3. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tak sempurna. Ketidaksempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberikan kemampuan oleh hukum untuk dapat memaksakan pemenuhan prestasi.

4. Perjanjian yang sempurna daya kekuatan hukumnya.

Di sini, pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika dia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi. Untuk itu kreditur diberi hak oleh hukum untuk menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi riil, ganti rugi serta uang paksa.

#### B. Macam-Macam Perikatan

Hukum perdata mengenal berbagai macam perikatan yang agak lebih rumit. Bentuk-bentuknya adalah:<sup>60</sup>

- 1) Perikatan Bersyarat. Perikatan bersyarat ini akan dibahas tersendiri dalam bab selanjutnya.
- 2) Perikatan dengan ketentuan waktu, suatu ketentuan waktu (*termijn*) tidak menangguhkan lahirnya suatu perjanjian atau perikatan, melainkan hanya menangguhkan pelaksanaannya, ataupun menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian atau perikatan. Suatu syarat

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> Subekti (a), *op. cit.*, hal. 4-12.

yang mengandung suatu peristiwa yang belum pasti akan terjadinya adalah kebalikan dari suatu ketetapan waktu yang pasti. Suatu ketetapan waktu selalu dianggap dibuat untuk kepentingan si berutang, kecuali dari sifat perikatan sendiri atau dari keadaan ternyata bahwa ketetapan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan si berpiutang.

- 3) Perikatan mana suka (alternatif), dalam perikatan semacam ini, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian barang yang lainnya. Hak memilih ada pada si berutang, jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada si berpiutang.
- 4) Perikatan tanggung menanggung atau soldier, dalam perikatan tanggung-menanggung, disalah satu pihak terdapat beberapa orang. Dalam hal beberapa orang terdapat dipihak debitur, maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi seluruh utang. Dalam hal beberapa terdapat pihak kreditur, maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh utang. Dengan sendirinya pembayaran dilakukan oleh salah seorang debitur, membebaskan debitur-debitur lainnya. Begitu pula pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang kreditur membebaskan si berutang terhadap kreditur-kreditur yang lainnya. Sesuai KUHPerdara Pasal 1749 jika beberapa orang bersama-sama menerima suatu barang secara peminjaman, maka mereka masing-masing untuk seluruhnya bertanggung jawab terhadap orang yang memberikan pinjaman.
- 5) Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat bagi, suatu perikatan, dapat atau tak dapat dibagi, adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangan, pembagian mana tidak boleh mengurangi hakekat prestasi itu. Masalah dapat atau tidak dapat dibaginya prestasi itu terbawa oleh sifat barang yang tersangkut didalamnya, tetapi juga dapat disimpulkan dari maksudnya perikatan itu. Arti dari perikatan tersebut adalah apabila lebih dari satu orang debitur atau lebih dari satu

orang kreditur, maka perikatan itu harus dianggap tak dapat dibagi, biarpun ada suatu prestasi yang dapat dibagi. Tiada seorang debitur pun dapat memaksakan krediturnya menerima pembayaran utangnya sebagian, meskipun utang itu dapat dibagi-bagi sesuai dengan KUHPerdara Pasal 1390.

- 6) Perikatan ancaman dengan hukuman, perikatan tersebut adalah suatu perikatan dimana ditentukan bahwa si berutang, untuk jaminan pelaksanaan perikatannya, diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi. Penetapan hukuman ini dimaksudkan sebagai gantinya penggantian kerugian yang diderita oleh si berpiutang karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya perjanjian. Maksud dari hukuman ini memiliki dua makna, yaitu: untuk mendorong atau menjadi cambuk bagi si berutang supaya ia memenuhi kewajibannya. Kedua untuk membebaskan si berpiutang dari pembuktian tentang jumlahnya atau besarnya kerugian yang dideritanya. Sebab, berapa besarnya kerugian itu harus dibuktikan oleh si berpiutang. Perikatan dengan ancaman hukuman ini harus dibedakan dari perikatan mana suka, dimana si berutang boleh memilih antara beberapa macam prestasi. Dalam perikatan dengan ancaman hukuman, hanya ada satu prestasi yang harus dilakukan oleh si berutang. Kalau terdapat pelanggaran atas prestasi tersebut, barulah kemudian ia memenuhi apa yang telah ditetapkan sebagai hukuman.

### 2.3.6 Akibat Perjanjian

Suatu perjanjian hanya memberi akibat terhadap pihak-pihak yang membuatnya.<sup>61</sup> Sehingga, akibat dari hapusnya perjanjian juga hanya akan memberi dampak bagi para pembuatnya. Hapusnya perjanjian (*tenietgaan van verbinten*) dapat disebut juga sebagai hapusnya persetujuan (*tenietgaan van*

---

<sup>61</sup> Pasal 1340 ayat 1 KUHPer menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya.

*overeenkomst*).<sup>62</sup> Pada hakikatnya perjanjian dapat diakhiri dengan dua cara, yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Apabila batal demi hukum berarti perikatan yang membentuk perjanjian itu sebagai keseluruhan adalah sejak semula batal, karena sebenarnya perjanjian itu tidak pernah melahirkan perikatan.<sup>63</sup> Sementara itu dapat dibatalkan berarti pembatalan klausula perjanjian atau bagian tertentu dari perjanjian. Terkait dengan hapusnya perikatan, KUHPerdara Pasal 1381 mengatakan bahwa perikatan-perikatan hapus karena:

- a. pembayaran,
- b. penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan,
- c. pembaharuan utang,
- d. perjumpaan utang atau kompensasi,
- e. percampuran utang,
- f. pembebasan utangnya,
- g. musnahnya barang yang terutang,
- h. kebatalan atau pembatalan,
- i. berlakunya suatu syarat batal,
- j. karena lewatnya waktu.

#### A. Hapusnya perjanjian

Pada dasarnya suatu perjanjian dinyatakan sah berdasarkan hukum jika telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sehingga mengikat kedua belah pihak. Namun terdapat pula perjanjian- perjanjian tertentu yang sebelum dianggap sah dan mengikat serta melahirkan perikatan di antara para pihak yang membuatnya, mewajibkan dilakukan sesuatu tindakan yang lebih dari kesepakatan lisan. Oleh karena itu, berdasarkan alasan kebatalannya, suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi perjanjian yang dapat dibatalkan dan perjanjian yang batal demi hukum,

---

<sup>62</sup> Harahap, *Op. cit.*, hal. 106.

<sup>63</sup> Satrio, *Op. cit.*, hal. 330.

sedangkan berdasarkan sifat kebatalannya dibedakan menjadi kebatalan relative dan kebatalan mutlak.<sup>64</sup> Menurut KUHPPerdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian, yaitu :<sup>65</sup>

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
  - b. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
    - i. perjanjian batal demi hukum, atau
    - ii. perjanjian dapat dibatalkan;
  - c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
  - d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*
  - e. Pembatalan oleh pihak yang diberikan wewenang khusus berdasarkan undang-undang.
- a. Perjanjian batal demi hukum.

Suatu perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi beberapa kriteria. Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil, misalnya, tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, ataupun cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian formil batal demi hukum. Ahli hukum memberikan pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh undang-undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum<sup>66</sup>. Contoh perjanjian yang harus dilakukan dengan akta notaris adalah :<sup>67</sup>

<sup>64</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hal. 185

<sup>65</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. (Jakarta : National Legal Reform Program, 2010), hal. 5

<sup>66</sup> Budiono, *op. cit.*, hal. 15

<sup>67</sup> Erawati dan Budiono, *op. cit.*, hal.6-7

- a) Hibah, kecuali pemberian benda bergerak yang bertubuh atau surat penagihan utang atas tunjuk dari tangan ke tangan: Pasal 1682 dan 1687KUH Perdata;
- b) Pendirian Perseroan Terbatas;
- c) Jaminan fidusia;
- d) Perjanjian penyelesaian sengketa melalui arbitrase setelah sengketa terjadi;
- e) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Selain alasan formalitas, suatu perjanjian juga dapat dinyatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat sah objektif suatu perjanjian, sebagaimana yang telah dijelaskan dalam sub-bab mengenai syarat objektif suatu perjanjian. Selain itu, suatu perjanjian dapat pula dinyatakan batal demi hukum apabila dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum. Mereka yang tidak berwenang melakukan tindakan hukum adalah orang-orang yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu.<sup>68</sup> Terakhir, penyebab suatu perjanjian batal demi hukum adalah adanya suatu syarat batal yang terpenuhi. Syarat batal dalam sebuah perjanjian adalah suatu peristiwa atau fakta tertentu yang belum tentu akan terjadi di masa depan, namun para pihak dalam perjanjian itu sepakat bahwa bila peristiwa atau fakta tersebut benar terjadi maka perjanjian tersebut menjadi batal.<sup>69</sup>

b. Perjanjian Dapat Dibatalkan.

Pada dasarnya yang membedakan suatu perjanjian batal demi hukum dengan perjanjian yang dapat dibatalkan adalah, perjanjian yang dapat dibatalkan terjadi apabila syarat sah subjektif perjanjian tidak terpenuhi. Tentang apa saja syarat sah subjektif perjanjian dapat dilihat di sub-bab syarat subjektif perjanjian, yaitu berkaitan dengan kesepakatan kehendak dari para pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

---

<sup>68</sup> *Ibid.* hal.13

<sup>69</sup> *Ibid.*

c. Perjanjian batal karena syarat batal dan wanprestasi.

Perjanjian dapat menjadi batal apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya atau disebut juga wanprestasi, dan wanprestasi tersebut terjadi bukan karena keadaan memaksa atau keadaan di luar kekuasaan (*force majeure* atau *overmacht*), tetapi terjadi karena kelalaian salah satu pihak sebagaimana dijanjikan dalam perjanjian. Akibatnya, salah satu pihak dapat memilih apakah :<sup>70</sup>

- a) memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian apabila hal itu masih dapat dilakukan, atau
- b) menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga dari pihak lain.

d. Perjanjian batal oleh permohonan orang ketiga atas dasar *actio pauliana*

*Actio pauliana* adalah hak menggugat yang dimiliki pihak ketiga untuk meminta pembatalan perjanjian yang dibuat oleh orang lain. Hal ini dapat terlihat dari Pasal 1340 KUHPerdata yang berbunyi :

Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.<sup>71</sup>

e. Perjanjian batal karena pembatalan oleh pihak yang berwenang karena undang-undang.

Terakhir, perjanjian dapat dibatalkan oleh pihak tertentu atas kuasa undang-undang yang secara eksplisit menyatakan hal tersebut. Contohnya dalam Undang- Undang No. 24 tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) yang menyatakan bahwa :

“LPS dapat melakukan penyelesaian dan penanganan Bank Gagal dengan kewenangan: c. meninjau ulang, membatalkan, mengakhiri, dan/atau

---

<sup>70</sup> R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio (c), op., cit, Ps, 1267

<sup>71</sup> *Ibid*, Ps. 1317

mengubah setiap kontrak yang mengikat Bank Gagal yang diselamatkan dengan pihak ketiga yang merugikan bank”.<sup>72</sup>

#### B. Hapusnya Perikatan

Hapusnya persetujuan atau perjanjian merupakan akibat dari hapusnya perikatan. Sebaliknya hapusnya persetujuan dapat pula mengakibatkan hapusnya perikatan. Hapusnya perikatan dibedakan dengan hapusnya persetujuan karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan persetujuan yang merupakan sumbernya masih ada. Misalnya dalam persetujuan jual beli, ketika dibayarkan harganya, perikatan mengenai pembayaran menjadi hapus. Akan tetapi, persetujuannya belum karena perikatan mengenai penyerahan barang belum terlaksana. Namun, jika semua perikatan dari persetujuan telah hapus seluruhnya, persetujuan pun akan berakhir dengan sendirinya.

#### 2.3.7 Perjanjian dan Akta

Pada prinsipnya, bentuk suatu perjanjian adalah bebas, tidak terikat pada bentuk tertentu. Namun, bila undang-undang menentukan syarat sahnya perjanjian seperti bila telah dibuat secara tertulis, atau bila perjanjian harus dibuat dengan akta notaris, perjanjian semacam ini di samping tercapainya kata sepakat terdapat kekecualian yang ditetapkan undang-undang berupa formalitas- formalitas tertentu. Perjanjian semacam ini dikenal dengan perjanjian formil, apabila formalitas- formalitas tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut akan terancam batal, contohnya untuk perjanjian pendirian PT atau pengalihan hak atas tanah. Selain itu, untuk dapat membuktikan adanya suatu perbuatan hukum diperlukan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian. Hingga kini sistem pembuktian hukum perdata masih menggunakan ketentuan yang diatur di dalam KUHPerdata, HIR (untuk Jawa Madura) dan RBg (untuk luar Jawa Madura). Dalam hukum pembuktian ini, alat-alat bukti dalam perkara perdata terdiri dari:

---

<sup>72</sup> Indonesia, *Undang- undang Lembaga Penjamin Simpanan*, UU No.24 Tahun 2004, LN No. , TLN. No. , Pasal 6 ayat (2)

bukti tulisan, bukti saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan bukti sumpah.<sup>73</sup> Dalam hal ini agar akta sebagai alat bukti tulisan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka akta tersebut harus memenuhi syarat otentisitas yang ditentukan oleh undang-undang, salah satunya harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Dalam hal harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang inilah profesi Notaris memegang peranan yang sangat penting dalam rangka pemenuhan syarat otentisitas suatu surat atau akta agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena berdasarkan pasal 1 UUJN Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik.

## **2.4 Akta**

### **2.4.1 Pengertian Akta**

Menurut Sudikno Mertokusumo,<sup>74</sup> akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Pembuktian merupakan salah satu langkah dalam proses perkara perdata. Pembuktian diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk membenarkan sesuatu hak yang menjadi sengketa. Akta dikemukakan oleh Pitlo senada yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo,<sup>75</sup> Akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Menurut Subekti,<sup>76</sup> akta adalah suatu tulisan

---

<sup>73</sup> Soebekti dan R. Tjitrosudibio (c), *op.,cit*, Ps.1866 KUHPer atau 164 HIR

<sup>74</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, cet, 3, (Liberty, Yogyakarta, 1981), hlm. 149

<sup>75</sup> *Ibid*, hlm. 110

<sup>76</sup> Subekti (d), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet., 18, (PT. Intermesa, Jakarta, 1984), hlm.178

yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal peristiwa, karenanya suatu akta harus ditandatangani.

Ketentuan Pasal 1 ayat (7) dalam UUJN menyatakan bahwa akta notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Akta menurut Veegens-Oppenheim-Polak adalah : *een ondertekend geschrift opgemaakt om tot bewijs te dienen*, yang diterjemahkan oleh Tan Thong Kie dalam bukunya yang berjudul Studi Notariat I sebagai suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti. Artinya, sebuah akta dibuat dengan sengaja, dengan tujuan untuk dijadikan bukti. Belum tentu bahwa akta itu pada suatu waktu akan dipergunakan sebagai bukti di persidangan, akan tetapi suatu akta merupakan bukti bahwa suatu peristiwa hukum telah dilakukan, dan akta itu adalah buktinya.<sup>77</sup> Dari beberapa pengertian mengenai Akta yang penulis kutip di atas, jelaslah bahwa tidak semua dapat disebut akta, melainkan hanya surat-surat tertentu yang memenuhi beberapa syarat tertentu saja yang disebut Akta.

Akta otentik, suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu. Sebagai suatu akta yang otentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 38 UUJN), dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta tersebut dibuat. Maka akta notaris itu memberikan kekuatan pembuktian yang lengkap dan sempurna bagi para pihak yang membuatnya. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Akta notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subyektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk

---

<sup>77</sup> Soetantio dan Oeripkartawinata, *op. cit*, hal.64- 65

melakukan suatu perbuatan hukum, dan syarat obyektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.<sup>78</sup>

Akibat hukum tertentu jika syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat obyektif ini jika tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun. Syarat pertama akta otentik adalah harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang.

Suatu akta otentik terdiri dari bagian-bagian yang mengandung unsur-unsur akta otentik tersebut, yaitu kepala akta, komparisi dan akhir akta. Kepala akta adalah bagian dari permulaan sampai komparisi. Komparisi, atau dapat disebut juga badan akta adalah uraian tentang posisi (kedudukan) seseorang yang menghadap seorang notaris, apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil dari orang lain ataupun dalam kedudukan sebagai direktur sebuah PT dan lain sebagainya. Bagian ini sangatlah penting, hingga mengutip dari pendapat R. Kadiman bahwa komparisi adalah bagian yang sangat penting, sehingga suatu akta notaris bergantung padanya apakah akta itu sah atau batal.<sup>79</sup> Selain itu ada pula akhir akta yang merupakan bagian mulai dari akhir isi akta sampai tanda tangan.

Kepala akta terdiri atas judul akta, nomor akta, tanggal akta, nama lengkap dan tempat kedudukan notaris serta kalimat yang menggambarkan para pihak yang "*verschijnen*" yang artinya datang dan menghadap.<sup>80</sup> Badan akta atau komparisi terdiri atas nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan,

---

<sup>78</sup> Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, cet. 1, (Bandung : Mandar Maju, 2009), hal.37

<sup>79</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat I : Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. 4, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal.50.

<sup>80</sup> *Ibid.* hal. 51

pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/ atau orang yang mereka wakili. Selain itu ada pula keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan, dan nama lengkap, tempat tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap- tiap saksi pengenal. Akhir akta memuat uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam undang-undang, uraian tentang penandatanganan atau penerjemahan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada, nama lengkap, tempat tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap- tiap saksi akta dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

#### **2.4.2 Jenis- jenis Akta**

Perjanjian yang dibuat secara tertulis dan ditandatangani para pihak yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian disebut sebagai akta. Akta mempunyai dua fungsi yaitu :

- a. fungsi formil (*formalitas causa*);
- b. fungsi alat bukti (*probationis causa*).

Fungsi formil artinya akta berfungsi untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnyanya perbuatan hukum. Jadi adanya akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Fungsi alat bukti berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnyanya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Dalam hukum acara perdata, terdapat dua jenis akta yang dapat digunakan sebagai bukti, yaitu akta bawah tangan dan akta otentik. Pengertian akta otentik dapat ditemukan dalam pasal 1868 KUHPer dimana akta otentik adalah akta yang

dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubung dengan pokok dalam akta itu. Akta otentik yang dibuat “oleh” misalnya adalah surat panggilan juru sita dan surat putusan hakim, sedangkan akta otentik yang dibuat “di hadapan” adalah akta perkawinan yang dibuat di hadapan pegawai pencatat nikah dan surat perjanjian yang dibuat di hadapan notaris.<sup>81</sup> Sementara itu, akta bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat jadi hanya antara para pihak yang berkepentingan saja. Akta bawah tangan tidak dibuat oleh dan di hadapan pegawai umum, seperti kwitansi dan faktur. Kedua akta tersebut diakui sebagai bukti tertulis, sesuai Pasal 1867 KUHPer yang berbunyi :

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan- tulisan otentik maupun dengan tulisan- tulisan di bawah tangan.

Akta yang dibuat notaris dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Akta yang dibuat oleh notaris atau akta relaas atau dapat disebut juga akta pejabat, dimana akta ini adalah akta yang memuat secara otentik dari apa yang disaksikan, dilihat dan didengar oleh notaris dalam menjalankan jabatannya, terhadap tindakan pihak lain di hadapan notaris. Contohnya akta berita acara rapat umum pemegang saham perseroan terbatas, akta pendaftaran atau inventarisasi harta peninggalan dan akta berita acara penarikan undian.
2. Perjanjian yang dibuat di hadapan notaris, atau disebut juga akta *partij* atau akta para pihak, dimana akta ini memuat secara otentik apa yang diterangkan oleh penghadap kepada notaris agar dikostatir atau dinyatakan notaris dalam akta otentik. Contohnya akta jual beli, akta sewa menyewa, akta perjanjian kredit dan sebagainya.

---

<sup>81</sup> *ibid*, hal.65

Kedua akta tersebut memuat mengenai perbuatan hukum para pihak, dan bukan perbuatan hukum notaris. Yang membedakan antara akta partij dengan akta relaas adalah dalam akta partij, adanya suatu tandatangan para pihak adalah suatu keharusan. Hal ini berarti, sebuah perjanjian yang dituangkan secara tertulis oleh para pihak disebut dengan akta, dan akta yang dibuat di hadapan notaris adalah akta otentik.

### 2.4.3 Akta Otentik

Akta Otentik sebagai Alat Bukti yang Sempurna, pembuktian dalam hukum acara mempunyai arti yuridis berarti hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka dan tujuan dari pembuktian ini adalah untuk memberi kepastian kepada Hakim tentang adanya suatu peristiwa-peristiwa tertentu. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1870 KUHPerdara. Akta otentik memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/dinyatakan di dalam akta ini. Kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat padanya. Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sehingga akta akan kehilangan keotentikannya dan tidak lagi menjadi akta otentik. Dalam suatu akta otentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Kekuatan pembuktian lahir berarti kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir akta itu sendiri. kekuatan pembuktian lahir sesuai dengan asas "*acta publica probant seseipsa*" yang berarti suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat- syarat yang

telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya.<sup>82</sup>

## 2. Kekuatan Pembuktian Formil

Kekuatan Pembuktian Formil berarti akta otentik itu dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah benar merupakan uraian kehendak pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta. Secara formil, akta otentik menjamin kebenaran dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, tanda tangan para pihak, notaris dan saksi dan tempat akta dibuat. Dalam arti formil pula akta notaris membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya. Akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian formil, terkecuali bila si penanda tangan dari surat/akta itu mengakui kebenaran tanda tangannya.

## 3. Kekuatan Pembuktian Materil

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta. Keterangan yang disampaikan penghadap kepada notaris dituangkan dalam akta dinilai telah benar. Jika keterangan para penghadap tidak benar, maka hal tersebut adalah tanggungjawab para pihak sendiri.

---

<sup>82</sup> Efendi, Bachtiar, dkk, *Surat Gugat dan Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, cet.2, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti), hal. 63.

## BAB 3

### TINJAUAN UMUM PROFESI NOTARIS

#### 3.1 Sejarah Perkembangan Notaris

Sistem hukum Civil Law yang dianut oleh negara Indonesia merupakan sistem hukum peninggalan dari Belanda, karena sebelum Indonesia merdeka, Indonesia sempat menganut asas konkordansi yaitu asas yang menyatakan bahwa peraturan yang berlaku di negeri Belanda berlaku pula pada pemerintahan Hindia Belanda (Indonesia). Menurut sejarahnya, sejarah notaris dimulai di masa Romawi Kuno, tepatnya pada masa pemerintahan Gereja, Notariil dikenal dan mempunyai kedudukan yang penting. Notariil Gereja ini dapat dibagi menjadi dua golongan :<sup>83</sup>

- (1) Mereka yang bekerja di bawah gereja atau di bawah pejabat gereja yang lebih rendah dari Paus.
- (2) Mereka yang diangkat oleh gereja atau oleh pejabat gereja, dan ditugaskan untuk memberi bantuan kepada publik untuk urusan- urusan yang tidak semata- mata mengenai gereja. Mereka ini dinamakan “*Clericus Notarius Publicus*”.

Menurut GHS Lumban Tobing, dalam bukunya Peraturan Jabatan Notaris, lembaga notaries masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya *Vereenigde Oost Indie Compagnie (VOC)* di Indonesia.<sup>84</sup> Sejak kehadiran VOC di Indonesia, lalu lintas hukum perdagangan dilakukan dengan akta notariil, hal ini berdasarkan pendapat Notodisoerjo yang menyatakan bahwa “Lembaga Notariat telah dikenal di Negara Indonesia, yaitu sejak Indonesia

---

<sup>83</sup> R, Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, cet. 4, (Jakarta, PT. Grafindo : 1993), hal.15

<sup>84</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (tafsir tematik terhadap UU no.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung : Refika Aditama : 2008), hal.3

dijajah oleh Belanda, semula lembaga ini diperuntukkan bagi golongan Eropa terutama dalam bidang hukum perdata, yaitu *Burgelijk Wetboek*.<sup>85</sup>

Setelah Indonesia merdeka, keberadaan notaris di Indonesia tetap diakui berdasarkan ketentuan pasal II aturan peralihan Undang- Undang Dasar 1945, yaitu segala peraturan perundang- undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang- Undang Dasar ini. Oleh karena itu peraturan tentang notaris pada zama jajahan Belanda yaitu *Reglement op Het Notaris Ambt ini Nederlands Indie* (Stbl.1860 : 3) tetap berlaku di Indonesia. Pada tanggal 13 November 1954 telah diberlakukan UU no. 33 tahun 1954 yang menegaskan berlakunya *Reglement op Het Notaris Ambt ini Nederlands Indie* (Stbl.1860 : 3) sebagai *Reglement* tentang Jabatan Notaris di Indonesia (pasal 1 huruf a) untuk notaris Indonesia.

Kemudian sejak dikeluarkannya Undang- Undang Jabatan Notaris (UUJN) pada tanggal 6 Oktober 2004, pasal 91 UUJN telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi :<sup>86</sup>

1. *Reglement op Het Notaris Ambt ini Nederlands Indie* (Stbl.1860 : 3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam lembaran negara 1954 Nomor 101
2. *Ordonantie* 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris.
3. Undang- Undang nomor 33 tahun 1954
4. Pasal 54 Undang- Undang nomor 8 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang- Undang nomor 2 tahun 1986 tentang peradilan umum.
5. Peraturan Pemerintah nomor 11 tahun 1949 tentang sumpah/janji Jabatan Notaris.

UUJN juga merupakan hukum tertulis sebagai tolak ukur bagi keabsahan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan notaris di Indonesia harus

<sup>85</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *op. cit*, hal. 1

<sup>86</sup> Habib Adjie, *op. cit*, hal.6

mengacu kepada UUJN. UUJN terdiri dari 13 (tiga belas) bab dan 92 (sembilan puluh dua) pasal, dengan rincian sebagai berikut:

Bab I. Ketentuan Umum (Pasal 1);

Bab II. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris (Pasal 2 - 14);

Bab III. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan (Pasal 15 - 17);

Bab IV. Tempat Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan Notaris (Pasal 18 - 24);

Bab V. Cuti Notaris dan Notaris Pengganti (Pasal 25 - 35);

Bab VI. Honorarium (Pasal 36 - 37);

Bab VII. Akta Notaris (Pasal 38 - 65);

Bab VIII. Pengambilan Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris (Pasal 66);

Bab IX. Pengawasan (Pasal 67 - 81);

Bab X. Organisasi Notaris (Pasal 82 - 83);

Bab XI. Ketentuan Sanksi (Pasal 84, 85);

Bab XII. Ketentuan Peralihan (Pasal 86 - 90);

Bab XIII. Ketentuan Penutup (Pasal 91, 92).

### 3.2 Definisi Notaris

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 nomor 1 Undang- Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang- undang tersebut. Sementara itu, menurut Black's Law Dictionary, istilah notaris atau disebut sebagai *notary public* adalah :

*a person authorized by a state to administer oaths, certify documents, attest to the authenticity of signatures, and perform official acts in commercial matters, such as protesting, negotiable instruments.*<sup>87</sup>

Lebih lanjutnya dijelaskan bahwa dalam Negara- Negara yang menganut system hukum *Civil Law* :

---

<sup>87</sup> Bryan A. Garner, ed., *Black's Law Dictionary*, 7<sup>th</sup> Edition, (St. Paul: West Publishing, 1999), hal.1087

*a notary public is a public official who serves as a public witness of facts transacted by private parties, and also serves as impartial legal advisor for the parties involved.*<sup>88</sup>

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* sebagaimana terdapat dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dan pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW).

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa :<sup>89</sup>

*De notarissen zijn openbare ambtenaren, uitsluitend bevoegd, om authentieke akten op te maken wegens alle handelingen, overeenkomsten en beschikkingen, waarvan eene algemeene verordening gebiedt of de belanghebbenden verlangen, dat bij authentiek geschrift blijken zal, daarvan de dagtekenig te verzekeren, de akten in bewaring te houden en darvaan grossen, afschrijf akten en uittreksels uit te geven; alles voorzoover het opmaken dier akten door ene algemene verordening niet ook aan andere ambtenaren of personen opgedragen of voorbehouden is.*

(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, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain).<sup>90</sup> Sementara, dalam UUJN Pasal 1, definisi Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN.

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada notaris saja, tapi juga diberikan kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dan pejabat lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik

---

<sup>88</sup> *Ibid*

<sup>89</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.2, (Jakarta: Erlangga, 1999), hal.31.

<sup>90</sup> *Ibid.*, hal. 31

Indonesia Nomor 338/KMK.01/2000. Dengan demikian, notaris sudah pasti pejabat umum, tapi tidak setiap pejabat umum adalah notaris, karena pejabat umum bisa juga PPAT atau Pejabat Lelang.<sup>91</sup>

Jabatan notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh undang-undang yang mengatur jabatan notaris merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat kesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap<sup>92</sup>. Dalam menjalankan jabatannya, notaris di Indonesia harus tunduk pada Undang- Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang disingkat menjadi UUN dan Kode Etik Notaris atau KEN yang merupakan peraturan yang berlaku bagi pedoman moral profesi notaris.

### 3.3 Kegiatan Notaris

#### 3.3.1 Notaris Sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta Otentik

Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan tugas jabatannya mengemban amanat yang berasal dari 2 sumber, seperti yang dinyatakan oleh Rachmat Setiawan, yaitu :<sup>93</sup>

- (1) anggota masyarakat yang menjadi klien notaris menghendaki agar notaris membuat akta otentik yang berkepentingan.
- (2) amanah berupa perintah dari undang- undang secara tidak langsung kepada notaris, agar untuk perbuatan hukum itu dituangkan dan dinyatakan dengan akta otentik, hal ini mengandung makna bahwa notaris terikat dan berkewajiban untuk mentaati peraturan yang mensyaratkan untuk sahnya sebagai akta otentik.

---

<sup>91</sup> Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2010), hal.38.

<sup>92</sup> Susanto, *op.cit.*, hal. 40

<sup>93</sup> Rahmat Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Putra A. Bardin: 1999), hal. 3.

Hal ini dapat disimpulkan dalam ketentuan yang menjadi dasar dari keberadaan notaris sebagai pejabat umum yaitu Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi :

“ Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang- undang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya”.

Berdasarkan pasal tersebut dan beberapa pendapat ahli hukum tentang Pejabat Umum, maka dapat disimpulkan bahwa kriteria sebagai Pejabat Umum yaitu :<sup>94</sup>

- a. Pejabat Umum merupakan organ Negara yang mandiri  
Pejabat umum dalam menjalankan jabatannya haruslah mandiri dan tidak berpihak dan bebas dari pengaruh eksekutif, meskipun pejabat umum diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia serta diberikan sebagian kekuasaan umum oleh Negara di bidang keperdataan, seperti mengeluarkan grosse akta, dengan irah- irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- b. Pejabat Umum mempunyai kewenangan yang bersifat umum (tidak limitatif) untuk membuat akta otentik di bidang keperdataan, sedangkan kewenangan pejabat lain adalah pengecualiannya, sepanjang oleh undang- undang dinyatakan secara tegas bahwa selain pejabat umum, pejabat lain juga turut berwenang membuat akta otentik, atau untuk pembuatan akta tertentu oleh undang- undang, pejabat lain dinyatakan sebagai satu- satunya yang berwenang untuk itu.
- c. Pejabat Umum, kewenangan dan bentuk aktanya harus ditentukan dalam bentuk undang- undang, dalam hal ini ditentukan oleh UUJN.

Sebagai Pejabat umum, notaris berwenang untuk melaksanakan tugasnya yang merupakan penjabaran dari Pasal 1 angka 1 UUJN yang terdapat dalam pasal 15 UUJN ayat 1, 2 dan 3, yaitu :<sup>95</sup>

---

<sup>94</sup> Pieter E. Latumenten, *Cacat Yuridis Akta Notaris dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, (Jakarta : Tuma Press, 2011), hal.3

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta- akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang- undang.
- (2) Notaris berwenang pula :
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.<sup>96</sup>
  - b. membukukan surat- surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
  - c. membuat kopi dari asli surat- surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
  - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
  - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
  - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan
  - g. membuat risalah lelang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang- undangan.

---

<sup>95</sup> Hadi Setia Tunggal, *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris dilengkapi Putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris*, (Jakarta : Harvarindo, 2006), hal.36

<sup>96</sup> Staatsblad 1916 nomor 46 jo 43 mengatur tentang Legalisasi dan Pendaftaran (Waarmerken) yang hingga saat ini masih berlaku dan tidak bertentangan dengan UU Jabatan Notaris.

Dalam Pasal 15 ayat 1 UUJN dapat disimpulkan bahwa kewenangan Notaris adalah membuat akta otentik yang merupakan salah satu kewenangan notaris sebagai pejabat umum, yang mencakup :

- a. Menyimpan asli akta (minuta akta);
- b. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta;
- c. Memberikan salinan, kutipan atau grosse akta;
- d. Memberikan kepastian tanda tangan seseorang;
- e. Memberi keterangan dalam suatu akta yang menggantikan tanda tangan.

Selain notaris, yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya menurut Pasal 133 ayat 2 UUJN adalah Notaris pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris. Notaris pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai notaris untuk menggantikan notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatan sebagai notaris.<sup>97</sup> Notaris pengganti khusus adalah seorang yang diangkat sebagai notaris khusus untuk membuat akta tertentu sebagaimana disebutkan dalam surat penetapannya sebagai notaris karena di dalam suatu daerah Kabupaten dan Kota terdapat hanya seorang notaris, sedangkan notaris yang bersangkutan menurut ketentuan UUJN tidak boleh membuat akta dimaksud.<sup>98</sup> Pejabat sementara notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai notaris untuk menjalankan jabatan notaris yang meninggal dunia, diberhentikan atau diberhentikan sementara.<sup>99</sup>

Perlu ditegaskan bahwa akta otentik yang dibuat oleh notaris terdiri dari dua jenis, yaitu :

---

<sup>97</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004, LN No.117 Tahun 2004 . TLN No.4432, Ps. 1 butir 3

<sup>98</sup> *Ibid.*, Pasal 1 butir 4

<sup>99</sup> *Ibid.*, Pasal 1 butir 2

1. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum (akta relaas).<sup>100</sup>

yaitu akta yang dibuat oleh notaris yang 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, yaitu notaris sendiri, di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Akta jenis ini diantaranya adalah akta berita acara rapat umum pemegang saham perseroan terbatas, akta pendaftaran atau inventarisasi harta peninggalan dan akta berita acara penarikan undian

2. Akta yang dibuat di hadapan notaris atau *Partij acten*.

yaitu akta yang berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan notaris agar keterangan atau perbuatan itu dikostatir oleh notaris di dalam suatu akta otentik. Akta jenis ini diantaranya adalah akta jual beli, akta sewa menyewa, akta perjanjian kredit dan sebagainya.

Dalam membuat akta otentik, notaris berkewajiban untuk menciptakan otentisitas dari akta- akta yang dibuat oleh atau di hadapannya. Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan formal yang ditentukan oleh undang- undang, yang kini diatur dalam UUJN. Bentuk akta notaris terdiri dari awal akta atau kepala akta, badan akta dan akhir akta atau penutup akta.<sup>101</sup>

<sup>100</sup> GHS Lumban Tobing, *op., cit*, hal 51-52

<sup>101</sup> Pasal 38 UU Jabatan Notaris : (1) Setiap akta notaris terdiri dari : 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 nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris. (3) Badan akta memuat : a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/ atau orang yang mereka wakili; b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap; c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap- tiap saksi pengenalan. (4). Akhir atau penutup akta memuat : a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7); b. uraian tentang penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada; c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir,

Apabila salah satu persyaratan di atas tidak dipenuhi, maka akta yang dibuatnya itu adalah tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat dibawah tangan jika akta itu ditandatangani oleh para penghadap, hal ini sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1869 KUHPerdara<sup>102</sup> dan Pasal 41 UUJN.<sup>103</sup> Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta. Hal mana semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan<sup>104</sup>. Tulisan dibawah tangan atau disebut juga akta dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, dan tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang.

Menurut Habib Adjie perbedaan antara akta di bawah tangan dan akta notaris adalah:<sup>105</sup>

1. Bentuk akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta notaris dibuat dalam bentuk yang sudah ditetapkan oleh undang-undang (Pasal 38 UUJN), dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat.
2. Kekuatan/nilai pembuktian dari akta di bawah tangan mempunyai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas

---

pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap- tiap saksi akta; dan uraian tentang adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

<sup>102</sup> Pasal 1869 KUH Perdata : Suatu akta, yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai umum, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.

<sup>103</sup> Pasal 41 UUJN : Apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

<sup>104</sup> Mertokusumo, *op., cit*, hal. 158.

<sup>105</sup> Adjie, *op.cit.*, hal.49

bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Akta notaris mempunyai kekuatan yang sempurna. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Akta yang dibuat baik itu akta di bawah tangan dan atau akta otentik keduanya harus memenuhi rumusan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara<sup>106</sup> dan secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati dan dipatuhi oleh para pihak (*pacta sun servanda*).<sup>107</sup> Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang untuk membuat akta itu, jika terdapat cacat dalam bentuk akta, sebagaimana disebut dalam Pasal 1869 KUHPerdara tersebut diatas. Mengenai akta di bawah tangan ini tidak ada diatur dalam HIR (*Herziene Indonesich Reglement*)<sup>108</sup>, tetapi di dalam RBg (*Reglement Buitengewesteri*)<sup>109</sup> yang diatur dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305 dan dalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1180, dan dalam Stb. 1867 No. 29. Mengenai akta dibawah tangan yang memuat pengakuan utang secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan/menyerahkan sesuatu barang yang dapat ditetapkan atas sesuatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangannya sendiri oleh orang yang menandatangani (orang yang berutang), atau paling sedikit selain tanda tangan, harus ditulis sendiri oleh sipenandatangan (orang yang berutang) suatu persetujuan yang memuat jumlah atau besarnya barang yang terutang.

---

<sup>106</sup> Pasal 1320 KUH Perdata : sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal

<sup>107</sup> *Ibid*, hal 48-49

<sup>108</sup> HIR (Herziene Indonesich Reglement) atau lebih dikenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata merupakan warisan pemerintahan kolonial Belanda, yang pada saat itu hanya berlaku untuk orang Indonesia (pribumi) di Jawa dan Madura tetapi sekarang sering diterapkan di tempat lain.

<sup>109</sup> RBg (Reglement Buitengewesten) atau dikenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata pada zaman kolonial merupakan hukum acara perdata untuk pribumi di luar Jawa dan Madura

Jika ini tidak diindahkan, maka apabila perikatan dipungkiri, akta dibawah tangan itu hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan, demikian menurut Pasal 1878 KUHPerdara, yang bersamaan isinya dengan Pasal 291 RBg dan Pasal 4 Stb. 1867 No.29. Apa yang dimaksud dengan permulaan bukti tertulis, dijelaskan dalam Pasal 1902 ayat (2) KUHPerdara, yang berbunyi: “Yang dinamakan permulaan pembuktian dengan tulisan ialah segala akta tertulis yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan, atau dari orang yang diwakili olehnya, dan yang memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa-peristiwa yang dimajukan oleh seseorang”. Jadi surat yang berasal dari penggugat atau pihak ketiga tidaklah merupakan permulaan bukti tertulis. Untuk dapat menjadi bukti sempurna atau lengkap, maka permulaan bukti tertulis itu masih harus dilengkapi dengan alat-alat bukti lain.

Seorang notaris juga harus menjalankan fungsi sosialnya sebagai seorang notaris yaitu melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat umum sesuai dengan tuntutan tugasnya. Sumpah jabatan notaris juga menyebutkan bahwa seorang notaris haruslah menjalankan jabatannya dengan jujur, seksama dan tidak memihak. Seorang notaris juga harus menepati dengan seteliti- telitinya semua peraturan- peraturan maupun undang- undang bagi notaris yang sedang berlaku atau yang akan diadakan. Hal ini berarti bahwa seorang notaris harus tetap memperhatikan seluruh peraturan perundang- undangan yang masih berlaku di Indonesia agar dapat menyesuaikannya dengan akta yang dibuatnya tersebut, sehingga dapat menghindari kesalahan- kesalahan yang mungkin dapat terjadi karena bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang ada yang dapat mengakibatkan akta menjadi hilang keotentisitasannya.

Seorang notaris juga harus merahasiakan isi- isi akta yang dibuatnya ataupun setiap rahasia yang dipercayakan kepadanya oleh klien. Jabatan yang dipangku oleh seorang notaris merupakan jabatan kepercayaan (*vertrouwensambt*), sehingga notaris berkewajiban untuk merahasiakan semua apa yang diberitahukan kepadanya selaku notaris sekalipun ada sebagian tidak dicantumkan dalam akta. Seorang notaris yang tidak dapat membatasi dirinya akan mengalami akibatnya di dalam praktek; ia akan segera kehilangan

kepercayaan publik dan ia tidak lagi dianggap sebagai orang kepercayaan (*vertrouwenspersoon*).<sup>110</sup>

Notaris juga memiliki kewajiban untuk menyimpan minuta, daftar, repertorium dan klapper mereka dengan cermat dan menyimpannya di tempat yang mudah dicapai dan aman.<sup>111</sup> Kewajiban untuk menyimpan itu tidak terbatas pada penyimpanan minuta- minuta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris itu sendiri, akan tetapi juga berlaku untuk minuta- minuta yang diambil alih dari notaris lain. Selain itu daftar- daftar, repertorium- repertorium dan klapper-klapper juga harus diperlakukan dengan cara yang sama seperti yang telah ditentukan dengan cara yang sama seperti yang telah ditentukan bagi minuta-minuta Notaris.<sup>112</sup> Selain itu Notaris juga berkewajiban untuk menyimpan akta-akta yang telah dibuatnya ke dalam suatu tempat penyimpanan yang aman, mudah dicapai serta terkunci dengan baik.

Selain membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan pengesahan (*waarmerken* dan *legaliseren*).<sup>113</sup>

### 3.3.2 Notaris sebagai Pejabat Umum yang Melakukan Kewenangan Lainnya.

#### A. Legislasi

Legislasi adalah tindakan hukum dimana akta dibawah tangan yang belum ditanda tangani diberikan kepada notaris dan setelah notaris membacaan isi akta tersebut serta menjelaskan kepada pihak yang disebut dalam akta, baru kemudian pihak yang bersangkutan menandatangani akta tersebut di hadapan notaris.<sup>114</sup> Berdasarkan penjabaran kewenangan yang dimiliki notaris dalam Pasal 15 UUJN, salah satu kewenangan yang diberikan Pasal 15 ayat 2 huruf a UUJN adalah

<sup>110</sup> Tobing., *op, cit*, hal. 118

<sup>111</sup> Tobing, *op.,cit*, hal. 327

<sup>112</sup> *Ibid.*

<sup>113</sup> Hadi Setia Tunggal, *op.cit*, hal 44-45

<sup>114</sup> Pieter Latumenten, *op,cit*, hal. 22

melakukan legislasi, atau mengesahkan tanda tangan dengan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Selain diatur dalam Pasal 15 ayat 2 huruf a UUJN, kewenangan legislasi juga diatur dalam Pasal 1874a, Pasal 1874 ayat 2 dan Pasal 1880 KUH Perdata serta Staatsblad 1916 nomor 46 jo. 43 yang masih berlaku dan tidak bertentangan dengan UUJN. Rumusan legislasi yang diatur dalam pasal 2 butir 1 Staatsblad 1916 Nomor 46 jo. 43 adalah : <sup>115</sup>

*”Ik ondergetekende..... notaris (cq. Resident, assistant resident, controleur, gezaghebber, voorzitter van den landraad enz) te....., verklaar dat ik de persoon van... mijn bekend (cq bekend gemaakt), duidelijk de inhoud der akte heb voorgehouden, waarna... vopornoemd zijne handtekening (cq, zijn vinggerafdruk) in mijne tegenwoordigheid op deze akte gesteld”.*

(Atau dapat diterjemahkan menjadi : saya yang bertandatangan di bawah ini.... notaris (walikota, wedana, sekretaris keresidenan, ketua pengadilan negeri, bupati-kepala daerah) di ..... menerangkan, bahwa kepada saya nama ..... yang saya kenal (yang dirinya diperkenalkan kepada saya oleh ..... ), telah saya jelaskan isi dari akte ini dimana sebelumnya (nama) ..... tersebut menaruhkan tanda tangannya (cap jari tangannya) di hadapan saya”.

Legislasi sebagai suatu tindakan hukum harus memenuhi beberapa syarat, yaitu: <sup>116</sup>

- (1) Notaris mengenal orang yang membubuhkan tanda tangan atau cap jempolnya atau diperkenalkan oleh 2 orang saksi pengenal atau 2 orang kawan penghadap lainnya;
- (2) Bahwa isi akta itu diterangkan dan dijelaskan oleh notaris kepada pihak yang disebut dalam akta.
- (3) Pihak yang disebut dalam akta membubuhkan tanda tangannya atau cap jempolnya di hadapan notaris.

Kekuatan bukti legalisasi terletak pada :

---

<sup>115</sup> Tan Thong Kie, *op.,cit*, hal. 371-373

<sup>116</sup> *Ibid.*, hal. 238-239

- a. Tanggal dan tanda tangan yang pasti.
- b. Isi akta yang dijelaskan oleh notaris.

#### B. *Waarmerken* (Pendaftaran)

*Waarmerken* atau *verklaring van visum* atau pendaftaran adalah suatu tindakan hukum dimana notaris memberikan tanggal pasti terhadap akta bawah tangan yang dibawa kepadanya yang merupakan keterangan bahwa notaris telah melihat akta di bawah tangan itu pada hari itu. Dasar hukum bagi kewenangan notaris melakukan pendaftaran adalah Pasal 15 ayat 2 huruf b UUJN dan Staatsblad 1916 nomor 46 jo 43. Karena *verklaring van visum* hanya memberi tanggal pasti, maka tanda tangan yang tertera dalam akta di bawah tangan itu tidak pasti dan tetap dapat disangkal oleh orang atau ahli warisnya, tetapi tanggal tidak dapat disangkal.<sup>117</sup> Rumusan legislasi yang diatur dalam pasal 2 butir 1 Staatsblad 1916 Nomor 46 jo. 43 adalah :<sup>118</sup>

*"Onderhandsche akten, voorzover niet voorzien van een verklaring als bedoeld in het eerste lid, kunnen, om te strekken tot bewijs tegen derden ten aanzien van hare dagtekening, door een notaris of een der in art.1 aangewezen ambtenaren worden gewaarmerkt door het woord "gewaarmerkt" aan den voet der akte te stellen en te ondertekenen, met vermelding van den dag waarop deze verrichting heeft plaats gehad."*

Atau dapat diterjemahkan menjadi :

"Akta bawah tangan, yang mana tidak dengan pernyataan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat pertama, dapat digunakan sebagai bukti terhadap pihak ketiga sehubungan dengan tanggal yang oleh notaris atau pejabat yang ditunjuk di pasal 1 mendaftarkan akta tersebut dan menandatangani akta yang menyatakan hari di mana peristiwa itu terjadi."

#### C. Membuat Copy *Collationee*.

---

<sup>117</sup> *Ibid.*, hal. 238

<sup>118</sup> *Ibid.*, hal. 371-373

Kewenangan lainnya yang diberikan UUJN kepada notaris adalah membuat Copy Collationee atau mencocokkan copy sesuai dengan aslinya dari surat di bawah tangan. Copy Collationee atau copy surat di bawah tangan yang telah dinyatakan sesuai dengan aslinya, mempunyai kekuatan bukti sama dengan tulisan aslinya, sepanjang isinya sama dengan aslinya. Hal ini telah disebutkan dalam Pasal 15 ayat 2 huruf c dan d UUJN dan Pasal 1888 KUH Perdata.<sup>119</sup>

Kemudian, Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*). Berkaitan dengan kewenangan tersebut, jika notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka notaris telah melakukan tindakan di luar kewenangannya, maka akta yang telah dibuat oleh notaris tersebut tidaklah mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris yang bekerja di luar kewenangannya sebagai notaris tersebut, maka notaris tersebut dapat digugat secara perdata di pengadilan negeri<sup>120</sup>.

### 3.3.3 Notaris sebagai Profesi Hukum

Notaris sebagai seorang pejabat umum dalam tugasnya haruslah bertindak berdasarkan etika. Etika yang termasuk dalam kode etik itu dimaksudkan untuk membawa suatu profesi dalam menjalankan profesinya supaya betul- betul mencerminkan pekerjaan profesional yang bermoral dengan motivasi dan orientasi pada keterampilan intelektual serta berargumentasi secara rasional dan kritis.<sup>121</sup> Profesionalisme adalah suatu paham yang mencitakan dilakukannya kegiatan- kegiatan kerja tertentu dalam masyarakat, berbekalkan keahlian yang

---

<sup>119</sup> Pasal 1888 KUH Perdata : Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan- salinan serta ikhtisar- ikhtisar hanyalah dapat dipercaya sekedar salinan- salinan serta ikhtisar- ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya.

<sup>120</sup> Hadi Setia Tunggal, *Loc, Cit.*, hal 34-35.

<sup>121</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma., *Etika Profesi Hukum*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996) hal.8

tinggi dan berdasarkan rasa keterpanggilan, serta ikrar untuk menerima panggilan tersebut, untuk dengan semangat pengabdian selalu siap memberikan pertolongan kepada sesama yang tengah dirundung kesulitan di tengah kehidupan. Dengan demikian profesi tidaklah sekali-kali boleh disamakan begitu saja dengan kerja biasa yang bertujuan mencari nafkah dan/ atau mencari kekayaan duniawi.<sup>122</sup>

Profesionalisme kerja seorang notaris mensyaratkan adanya tiga watak kerja, yaitu :

1. Bahwa kerja itu merefleksikan adanya itikad untuk merealisasikan kebajikan yang dijunjung tinggi dalam masyarakat, yang oleh karena itu tak akanlah kerja itu mementingkan atau mengharapakan imbalan upah materiil untuk para pelakunya, melainkan tegaknya kehormatan diri.
2. Bahwa kerja itu dikerjakan berdasarkan kemahiran teknis yang bermutu tinggi, yang karena itu amat mensyaratkan adanya pendidikan dan pelatihan yang berlangsung bertahun-tahun secara eksklusif dan berat;
3. Bahwa kualitas teknis dan kualitas moral yang amat disyaratkan dalam kerja- kerja pemberian jasa profesi ini dalam pelaksanaannya harus menundukkan diri pada kontrol sesama warga yang terorganisasi, berdasarkan kode- kode etik yang dikembangkan dan disepakati bersama di dalam organisasi tersebut, yang pelanggarannya akan berkonsekuensi dibawanya si pelanggar ke hadapan suatu Dewan Kehormatan.<sup>123</sup>

Seorang notaris dalam membuat akta juga tidak boleh memihak pada salah satu pihak di antara pihak- pihak yang datang kepadanya untuk membuat akta sehingga akta tersebut menjadi berat sebelah dan hanya menguntungkan salah satu pihak saja.

Selain itu dalam menjalankan jabatannya sebagai seorang pejabat umum, Notaris juga harus memiliki rasa tanggung jawab, kepribadian yang sesuai dengan etika hukum dan integritas sosial yang tinggi. Seorang notaris dalam menjalankan

---

<sup>122</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Profesi, Profesionalisme dan Etika Profesi*, Media Notariat Nomor 7 (Edisi April-Juni 2001), hal.32

<sup>123</sup> Ibid, hal. 32

tugasnya selain harus memiliki pengetahuan secara teoritis dan pengalaman secara teknis juga harus ditambah dengan memiliki tanggung jawab etika hukum yang tinggi berupa nilai- nilai atau ukuran- ukuran etika, penghayatan terhadap keluhuran dan tugas jabatannya, serta integritas moral yang baik.

Secara singkat, suatu profesi dapat didefinisikan sebagai jabatan seseorang yang tidak bersifat komersil, mekanis, pertanian, dan sebagainya. Menurut artikel Internasional Encyclopedia of Education ada 10 ciri khas dari suatu profesi : <sup>124</sup>

- (1) Suatu bidang yang terorganisir dari jenis intelektual yang terus menerus dan berkembang dan diperluas;
- (2) suatu teknik intelektual;
- (3) Penerapan praktis dari teknis intelektual pada urusan praktis;
- (4) suatu periode panjang untuk pelatihan dan sertifikasi;
- (5) beberapa standar dan pernyataan tentang etika yang dapat diselenggarakan;
- (6) kemampuan memberi kepemimpinan pada profesi sendiri;
- (7) asosiasi dari anggota- anggota profesi yang menjadi suatu kelompok yang akrab dengan kualitas komunikasi yang tinggi antar anggota;
- (8) pengakuan sebagai profesi;
- (9) perhatian yang profesional terhadap penggunaan yang bertanggungjawab dari pekerjaan profesi;
- (10) hubungan erat dengan profesi lain.

Dari uraian di atas dapat dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan profesi hukum adalah segala pekerjaan yang ada kaitannya dengan masalah hukum. Secara tradisional ada empat profesi : kedokteran, hukum, kependidikan dan kependetaan. Dengan etika profesi hukum, diharapkan para profesional hukum mempunyai kemampuan individu tertentu yang kritis, yaitu kemampuan untuk kesadaran etis, berpikir secara etis, bertindak secara etis dan kemampuan untuk kepemimpinan etis. Kemampuan tersebutlah yang merupakan landasan dasar

---

<sup>124</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), cet. 4, hal.

watak, kepribadian dan tingkah laku para profesional hukum.<sup>125</sup> Kedudukan notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar karena ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum<sup>126</sup>.

Berkaitan dengan tugas dan kewenangan notaris tersebut maka dapat dipahami bahwa keberadaan profesi notaris merupakan profesi yang penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat kewenangan dari notaris adalah sebagai pembuat akta bukti tertulis berupa akta- akta otentik.

Dalam melaksanakan tugas jabatannya seorang notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Jabatan Notaris, karena tanpa itu, harkat dan martabat profesionalisme akan hilang sama sekali<sup>127</sup>. Di dalam Kode Etik Notaris Indonesia telah ditetapkan beberapa kaidah yang harus dipegang oleh notaris selain berpegang teguh pada UUJN, diantaranya adalah :

1. Kepribadian Notaris, hal ini dijabarkan kepada :
  - a. dalam melaksanakan tugasnya dijiwai Pancasila, sadar dan taat kepada UUJN, sumpah jabatan, Kode Etik Notaris dan berbahasa Indonesia yang baik.
  - b. Memiliki perilaku profesional dan ikut serta dalam pembangunan nasional, terutama sekali dalam bidang hukum.
  - c. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan notaris, baik di dalam maupun di luar jabatannya.
2. Dalam menjalankan tugas, notaris harus :
  - a. Menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur tidak berpihak dengan penuh rasa tanggung jawab.

---

<sup>125</sup> *Ibid*, hal.14

<sup>126</sup> Tan Thong Kie, *op.,cit*, hal.157

<sup>127</sup> Suhrawardi K. Lubis, *op., cit*, hal. 35.

- b. Menggunakan satu kantor sesuai dengan yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan tidak membuka kantor cabang dan perwakilan dan tidak menggunakan perantara.
  - c. Tidak menggunakan mass media yang bersifat promosi.
3. Hubungan notaris dengan klien harus berlandaskan :
- a. Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik- baiknya.
  - b. Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya.
  - c. Notaris harus memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.
4. Notaris dengan sesama rekan notaris haruslah :
- a. Hormat menghormati dalam susunan kekeluargaan.
  - b. Tidak melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan

Saling menjaga dan membela kehormatan dan nama korps Notaris atas dasar rasa solidaritas dan sifat tolong menolong secara konstruktif.

### **3.4 Pengawasan Notaris**

Pengawasan kinerja profesi notaris berdasarkan pasal 67 UUJN dilakukan oleh Menteri dan dalam melaksanakan pengawasannya dibantu oleh Majelis Pengawas. Majelis Pengawas Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris. Pengawasan ini bertujuan agar notaris dalam menjalankan profesinya selalu menjunjung tinggi kode etik profesi notaris dan peraturan perundang-undangan dan menjadikan notaris yang bermartabat. Pengawasan ini juga berlaku bagi notaris pengganti, notaris pengganti khusus dan pejabat

sementara notaris. Majelis Pengawas Notaris memiliki kompetensi untuk melakukan pengawasan terhadap : <sup>128</sup>

1. Perilaku notaris, dengan acuan Kode Etik Notaris.
2. Pelaksanaan Jabatan Notaris, dengan acuan peraturan perundang-undangan.

Majelis pengawas berjumlah 9 orang yang terdiri dari unsur :

- a. Pemerintah sebanyak 3 orang.
- b. Organisasi Notaris sebanyak 3 orang
- c. Ahli / akademis sebanyak 3 orang.

Oleh karena itu apabila dalam suatu daerah tidak terdapat unsur instansi pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, maka keanggotaan dalam Majelis Pengawas dapat diisi dari unsur lain yang ditunjuk oleh Menteri. Pengawasan yang dilakukan meliputi perilaku notaris dan pelaksanaan jabatan notaris. Majelis pengawas tersebut terdiri dari 3 tingkatan atau jenjang, yaitu :<sup>129</sup>

- a. Majelis Pengawas Daerah
- b. Majelis Pengawas Wilayah
- c. Majelis Pengawas Pusat.

Majelis Pengawas Daerah dibentuk di kabupaten / kota yang keanggotaannya terdiri dari unsur sebagaimana tersebut di atas dan kemudian masa jabatannya adalah 3 tahun dan dapat diangkat kembali.<sup>130</sup> Majelis Pengawasan Daerah dalam hal ini berwenang untuk :

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan notaris.
- b. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan notaris.

---

<sup>128</sup> Ari Supratno, *Pedoman Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris*, (makalah disampaikan pada diskusi panel sehari tentang Penegakan Hukum berkaitan dengan Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris, Jakarta, 10 Desember 2011), hal.1

<sup>129</sup> Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, UU No.30 Tahun 2004, LN No.117 Tahun 2004 . TLN No.4432, Ps. 68

<sup>130</sup> *Ibid.*, Pasal 69 UUJN

- c. Melakukan pemeriksaan terhadap protokol notaris secara berkala yaitu 1 kali dalam 1 tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu.
- d. Memberikan izin cuti untuk jangka waktu sampai 6 bulan.
- e. Menetapkan notaris pengganti dengan memperhatikan usul calon notaris yang bersangkutan.
- f. Menunjuk notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat Negara sebagaimana dimaksud dengan Pasal 11 ayat 4 UUJN.

Sedangkan kewajibannya adalah :

- a. Mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta, serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan, jumlah akta, serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir.
- b. Membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikan kepada majelis pengawas wilayah setempat, dengan tembusan kepada notaris yang bersangkutan, organisasi notaris, dan majelis pengawas pusat.
- c. Merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan.
- d. Menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari notaris dan merahasiakannya.
- e. Memeriksa laporan masyarakat terhadap notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada majelis pengawas wilayah dan dalam waktu 30 hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, notaris yang bersangkutan, majelis pengawas pusat, dan organisasi notaris, serta menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti.
- f. Menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti Majelis Pengawas Wilayah berada di ibukota Propinsi yang meliputi seluruh kabupaten / kota,<sup>131</sup> susunan keanggotaannya serta masa jabatannya pada

---

<sup>131</sup> *Ibid.*, Pasal 72

prinsipnya sama dengan susunan keanggotaan yang ada pada Majelis Pengawas Daerah. Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah hampir sama dengan Majelis Pengawas Daerah, namun dalam tingkatan atau jenjang yang lebih tinggi, yaitu di ibukota Propinsi, sehingga Majelis Pengawas Wilayah berhak memeriksa atau memutus keputusan Majelis Pengawas Daerah, seperti dalam permasalahan cuti notaris dan mengusulkan sanksi terhadap notaris kepada Majelis Pengawas Pusat.<sup>132</sup>

Majelis Pengawas Pusat berkedudukan di ibukota negara atau Jakarta sedangkan susunan keanggotaan dan masa jabatannya sama dengan Majelis Pengawas Daerah dan Majelis Pengawas Wilayah.<sup>133</sup> Majelis Pengawasan Pusat mempunyai kewenangan :

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding dalam penjatuhan sanksi dan penolakan cuti.
- b. Memanggil notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a.
- c. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara.
- d. Mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.

Sedangkan kewajiban Majelis Pengawas Pusat adalah menyampaikan keputusan kepada Menteri dan notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Daerah yang bersangkutan serta Organisasi Notaris.

### **3.5 Organisasi Notaris**

Notaris tergabung dalam suatu wadah ikatan atau organisasi profesi berbadan hukum yang disebut sebagai Ikatan Notaris Indonesia (INI). Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris. Satu- satunya

---

<sup>132</sup> Ibid., Pasal 73

<sup>133</sup> Ibid., Pasal 76

perkumpulan atau perhimpunan para notaris di Indonesia yang dinamakan INI adalah merupakan kelanjutan dari “de Nederlandsch-Indische Notarieele Vereeniging” yang didirikan di Batavia / Jakarta.<sup>134</sup> Tujuan perkumpulan adalah :

1. Menjunjung tinggi kebenaran dan keadilan serta mengupayakan terwujudnya kepastian hukum
2. Memajukan dan mengembangkan ilmu hukum pada umumnya dan ilmu serta pengetahuan dalam bidang Notariat pada khususnya.
3. Menjaga keluhuran martabat serta meningkatkan mutu Notaris selaku Pejabat Umum dalam rangka pengabdian kepada Tuhan Yang Maha Esa, bangsa dan Negara.
4. Memupuk dan mempererat hubungan silaturahmi dan rasa persaudaraan serta rasa kekeluargaan antara sesama anggota untuk mewujudkan persatuan dan kesatuan serta kesejahteraan segenap anggotanya.<sup>135</sup>

Keanggotaan anggota INI dibedakan menjadi tiga, anggota biasa (semua notaris Indonesia termasuk di dalamnya), anggota luar biasa dan anggota kehormatan. INI mempunyai susunan kepengurusan dan alat perlengkapan organisasi yang terbagi mulai dari pengurus pusat, pengurus wilayah, hingga pengurus daerah. Selain itu INI juga memiliki Dewan Kehormatan yang bertugas untuk melakukan upaya untuk menegakkan kode etik notaris yang terdiri dari Dewan Kehormatan Pusat, Dewan Kehormatan Wilayah dan Dewan Kehormatan Daerah. Masing- masing memiliki alat perlengkapan berupa Kongres / Kongres luar biasa, Kongres wilayah / Konferensi wilayah luar biasa, dan Konferensi daerah / Konferensi daerah luar biasa. Kegiatan- kegiatan yang dilakukan INI dalam rangka melaksanakan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga antara lain adalah membuat kursus- kursus maupun seminar mengenai Notaris dalam berbagai bidang hukum yang ada kaitannya dengan dan sangat berguna bagi tugas jabatan dan fungsi notaris, menerbitkan majalah khusus notaris,

---

<sup>134</sup> Komar Andasmita, *Notaris I Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris / Notariat*, (Bandung : Ikatan Notaris Indonesia, 1991), hal.269

<sup>135</sup> *Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia*, Pasal 7

mengadakan berbagai pertemuan dengan Pejabat- Pejabat atau Instansi pemerintah yang terkait, dan sebagainya.



## BAB 4

### ANALISA TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP BATALNYA SUATU PERJANJIAN

#### 4.1 Kekuatan hukum atas suatu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris.

Kedudukan akta yang dibuat di hadapan notaris atau akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna, pembuktian dalam hukum acara mempunyai arti yuridis berarti hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka dan tujuan dari pembuktian ini adalah untuk memberi kepastian kepada Hakim tentang adanya suatu peristiwa-peristiwa tertentu. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1870 KUHPerdata. Akta otentik memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/ dinyatakan di dalam akta ini. Jika kita membahas mengenai kekuatan hukum atas suatu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris, maka kita membahas mengenai akta partij atau akta penghadap. Yang membedakan antara akta partij dengan akta relaas adalah dalam akta partij, adanya suatu tandatangan para pihak adalah suatu keharusan.

Salah satu cara untuk menentukan kekuatan hukum suatu perjanjian dapat dilakukan dengan mengetahui bagaimana kekuatan suatu perjanjian dalam menjadi alat bukti dalam pengadilan. Sesuai dengan keberadaan akta otentik yang keberadaannya dimaksudkan sebagai bukti para pihak untuk diajukan ke pengadilan dalam hal terjadi sengketa di masa yang akan datang, maka dalam Hukum Acara Perdata disebutkan macam- macam alat bukti dalam perkara perdata, antara lain :<sup>136</sup>

---

<sup>136</sup> Indonesia, *Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui RIB (H.I.R)*, diterjemahkan oleh M. Karyadi, cet.,2 Bogor : Politeia, 1992, Pasal 164 HIR / 284 RBg

1. Alat bukti tertulis (surat)
2. Kesaksian (keterangan saksi)
3. Persangkaan- persangkaan.
4. Pengakuan
5. Sumpah.

Yang termasuk dalam alat bukti surat adalah surat- surat lain yang bukan akta dan akta, sedangkan akta juga dibagi menjadi dua macam, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Oleh karena itu akta otentik digolongkan menjadi alat bukti surat. Sebagai alat bukti Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan :

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan.<sup>137</sup>

dan pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.<sup>138</sup>

Dalam Hukum Acara Perdata, akta otentik digolongkan sebagai alat bukti yang sempurna dan mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat bagi hakim, sepanjang hal itu tidak dilumpuhkan dengan bukti lawan atau apabila akta yang dibuat oleh Notaris tersebut mengalami kebohongan atau cacat, sehingga akta tersebut dapat dinyatakan oleh hakim sebagai akta yang cacat secara hukum. Oleh karena itu dalam kacamata pembuktian, akta otentik memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan mengikat. Ditambah lagi, Hukum Acara Perdata lebih menitikberatkan pencarian kebenaran formil sehingga kekuatan hukum akta otentik tidak terbantahkan lagi dalam mempengaruhi keputusan hakim.

---

<sup>137</sup> R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio (c), *op., cit*, Ps. 1867

<sup>138</sup> *Ibid.* Pasal 1868

Tidak hanya dalam Hukum Acara Perdata, namun Hukum Acara Pidana juga mengatur mengenai keberadaan akta otentik. Alat bukti yang sah menurut undang-undang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) adalah :<sup>139</sup>

1. Keterangan saksi
2. Keterangan ahli
3. Surat
4. Petunjuk
5. Keterangan terdakwa.

Alat bukti surat yang disebutkan dalam KUHAP mengacu kepada bentuk surat yang dibuat resmi secara formalitas yang ditentukan peraturan perundang-undangan, berisi keterangan resmi dari pejabat yang berwenang dan pembuatannya dilakukan atas sumpah jabatan. Oleh karena itu, dari sudut pandang Hukum Acara Pidana, alat bukti surat otentik atau akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga dengan sendirinya akta tersebut sudah benar, kecuali dapat dilumpuhkan oleh bukti lain, dan tidak dapat dinilai lagi kesempurnaan bentuk dan pembuatannya. Namun, dalam perkara pidana, akta otentik, meskipun dalam segi formal sudah dapat dikatakan benar atau sempurna, namun kebenaran tersebut dapat dikesampingkan apabila hakim memiliki keyakinan lain.

Setiap akta otentik memiliki 3 kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian lahiriah yaitu kemampuan dari akta tersebut untuk terbukti dengan sendirinya sebagai akta otentik, sehingga tidak diperlukan pengakuan-pengakuan dari pihak-pihak dalam akta otentik tersebut. Kekuatan pembuktian formal, yaitu akta tersebut terjamin kebenarannya sepanjang pejabat yang membuatnya, kemudian kekuatan pembuktian material, yaitu keterangan-keterangan yang terdapat di dalam akta tersebut adalah sesuatu yang benar dan terbukti secara sah. Oleh karena

---

<sup>139</sup> Indonesia, *Undang-undang Hukum Acara Pidana*, UU No.8 tahun 1981, LN. No.74 Tahun1974, TLN. No.2951, Ps.187

itu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris, selama itu benar- benar dibuat di hadapan notaris, adalah akta otentik, yaitu sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Jadi kekuatan hukum suatu akta, tergantung pada dimana akta tersebut dibuat, jika bukan di hadapan pejabat umum atau notaris maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik.

Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut :<sup>140</sup>

#### 1. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Kemampuan 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 (*Formele 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

---

<sup>140</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2009), hal.72-72

tanda tangan para pihak / penghadap, saksi dan notaris (pada akta pejabat / berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (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 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 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.

### 3. Materiil (Materiele Bewijskracht)

Kepastian tentang materi akta sangat penting, bahwa apa yang terdapat dalam akta tersebut 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. Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta

otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sehingga akta akan kehilangan keotentikannya dan tidak lagi menjadi akta otentik.

#### **4.2 Pertanggungjawaban seorang Notaris atas batalnya suatu perjanjian**

Akibat dari kebatalan baik karena batal demi hukum maupun adanya tuntutan akan kebatalannya mempunyai akibat yang sama yaitu tidak mempunyai akibat atau efek hukum. Meskipun dalam hal perjanjian yang dapat dibatalkan, akta tetap mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan akta baru menjadi tidak mengikat sejak ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sedangkan dalam hal perjanjian batal demi hukum, secara otomatis sejak akta tersebut ditandatangani dan tindakan hukum yang tersebut didalam akta dianggap tidak pernah terjadi dan tanpa perlu ada putusan pengadilan.

Dalam Bab Tinjauan umum perjanjian telah diterangkan bahwa syarat-syarat sah perjanjian adalah syarat subjektif (sepakat dan cakap) dan syarat objektif (hal tertentu dan causa yang halal). Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat- syarat subjektif maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak, sementara apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat objektif maka suatu perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum. Sehingga, apabila suatu perjanjian tidak jelas apa yang diperjanjikan oleh para pihak dan apabila perjanjian tersebut ternyata melanggar hukum dan kesusilaan maka perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan mengalami suatu cacatan secara yuridis sehingga batal demi hukum. Apabila suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum maka konsekuensinya adalah perjanjian tersebut dinyatakan *null* atau *void*, atau dianggap tidak pernah ada. Oleh karena itu, secara yuridis dianggap bahwa dari semula tidak ada suatu perjanjian maupun perikatan di antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Namun terdapat pengecualian terhadap ketentuan di atas, karena terdapat beberapa perjanjian yang telah ditetapkan syarat formalitasnya oleh undang-

undang, atau dapat disebut juga perjanjian formil. Misalnya untuk perjanjian hibah benda tak bergerak, yang merupakan perjanjian formil yang mengharuskan dipenuhinya adanya bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, yang harus dilakukan dengan akta notaris. Bentuk akta otentik merupakan bagian esensial dari perjanjian hibah sehingga harus memenuhi bentuk atau formalitas yang telah ditetapkan undang-undang, sehingga apabila bentuk formal tersebut tidak dipenuhi, perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

Batal demi hukumnya perjanjian tersebut tentunya memiliki konsekuensi yang harus ditanggung, khususnya untuk para pihak yang melakukan perjanjian. Apabila konsekuensi tersebut tidak menimbulkan kerugian maka tentunya tidak akan menjadi masalah, namun apabila para pihak atau salah satu pihak terpaksa mengalami kerugian, tentu hal ini melahirkan pertanggungjawaban untuk menanggulangi kerugian tersebut. Dalam hal ini, notaris sebagai pihak pembuat akta otentik tidak dapat bertanggung jawab terhadap batalnya suatu perjanjian apabila isi akta adalah keterangan-keterangan yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris, yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dalam undang-undang, karena notaris tidak bertanggung jawab atas kebenaran dari keterangan-keterangan tersebut.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Tanggungjawab tersebut sebagai kesediaan dasar untuk melaksanakan kewajibannya. Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya. Notaris tidak bertanggung jawab atas isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris hanya bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang diisyaratkan oleh undang-undang. Namun, notaris bisa dan harus bertanggung jawab apabila melakukan pelanggaran jabatan, perbuatan melawan hukum dan perbuatan pidana dalam membuat akta otentik.

Mengenai tanggung jawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materil dibedakan menjadi empat poin, yaitu :<sup>141</sup>

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya, Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya, Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam UUJN namun tanggung jawab notaris secara pidana dikenakan apabila notaris melakukan perbuatan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap UUJN, sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Terhadap notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi yang berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat.
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya, Tanggung jawab notaris disebutkan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protocol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris. Hubungan kode etik notaris dan UUJN memberikan arti terhadap profesi notaris itu sendiri. UUJN dan kode etik notaris menghendaki agar notaris dalam menjalankan tugasnya, selain harus tunduk pada UUJN juga harus taat pada kode etik profesi serta harus bertanggung jawab terhadap masyarakat yang dilayaninya, organisasi profesi (Ikatan Notaris Indonesia atau INI) maupun terhadap negara.

---

<sup>141</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (UII Press, Yogyakarta, 2009), hlm. 16.

Dalam pertanggungjawaban notaris yang berkaitan dengan kebatalan perjanjian yang dibuatnya, maka notaris bertanggung jawab apabila ia tidak melaksanakan kewajiban hukumnya sebagai notaris, yang akan dibahas oleh penulis terbatas akan pertanggungjawaban notaris berdasarkan UUJN dan berdasarkan hukum perdata.

#### **4.2.1 Pertanggungjawaban Notaris terhadap Pelanggaran UU Jabatan Notaris.**

Dalam memutuskan apakah seorang Notaris harus bertanggungjawab atau tidak dalam hal akta yang dibuatnya mengalami cacat hukum, dapat dinilai oleh Majelis Pengawas Notaris sebagai bentuk dari pengawasan notaris. Seorang Notaris harus bertindak sesuai dengan ketentuan dalam UUJN dalam melakukan tugas jabatannya mengenai tata cara dalam pembuatan akta otentik agar aktanya tidak kehilangan keotentisitasan, seperti halnya mengenai identitas para pihak, syarat- syarat seorang saksi, siapa saja yang boleh dan tidak boleh menjadi seorang saksi, tempat kedudukan notaris, ketentuan mengenai cuti notaris dan lain sebagainya. Kelalaian notaris dalam pembuatan suatu akta otentik akan menyebabkan akta tersebut hilang sifat keotentikannya dan hanya akan menjadi akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak dalam akta tersebut. Padahal, keberlakuan akta sebagai alat pembuktian yang sempurna sangat diperlukan oleh para pihak dalam akta itu.

Dalam pasal 84 UUJN diatur secara khusus akibat pelanggaran yang dilakukan notaris terhadap ketentuan- ketentuan tertentu di dalam UUJN tersebut. Akibat pelanggaran tersebut dapat menyebabkan akta notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dan menjadi batal demi hukum. Pelanggaran tersebut antara lain adalah :

1. Tidak mengirimkan daftar akta yang berkenaan dengan wasiat atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.

2. Tidak mempunyai cap / stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
3. Melanggar ketentuan kecakapan penghadap, syarat- syaratnya antara lain penghadap harus paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Penghadap juga harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan dengan saksi yang juga telah cakap melakukan perbuatan hukum. Pengenalan saksi ini kemudian dinyatakan secara tegas dalam akta.
4. Tidak menghadirkan minimal 2 orang saksi pada saat pembacaan akta, yang telah cakap melakukan perbuatan hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf dan tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak, dimana para saksi pengenalan atau pernyataan identitasnya harus dinyatakan secara tegas dalam akta.
5. Notaris, penghadap serta saksi tidak langsung menandatangani akta segera setelah akta tersebut dibacakan.
6. Isi akta diubah, ditambah baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan atau penghapusan dan penggantian dengan yang lain tanpa diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris.
7. Perubahan dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah atau tanpa menyisipkan lembar tambahan.
8. Pencoretan kata dalam akta tidak dinyatakan pada sisi akta.
9. Adanya salah ketik atau salah tulis pada Minuta Akta yang telah ditandatangani yang tidak dibetulkan oleh Notaris dengan membuat berita acara atau memberi catatan pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan.
10. Notaris yang 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 ke bawah dan atau ke atas tanpa pembatasan derajat serta garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

Atas pelanggaran pada pembuatan akta sebagaimana disebutkan di atas, maka jika berkaitan dengan perbuatan hukum yang digolongkan pada perjanjian formil atau perbuatan hukum yang mengharuskan aktanya akta notaris atau tidak dipenuhinya unsur *essentialia* mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi batal. Sedangkan untuk perbuatan hukum dimana akta notaris hanya berfungsi sebagai alat bukti, maka dengan ada pelanggaran yang disebutkan dalam Pasal 84 UUJN akan menyebabkan akta notaris menjadi akta bawah tangan.

#### **A. Kasus I**

Dalam hal kelalaian seorang Notaris dalam perkara yang diajukan kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor M-12/BANDING/MPPN/X/2009 tanggal 29 Oktober 2009 antara Emmanuel Mali, SH, seorang notaris di kota Kupang (Pembanding dahulu Terlapor) melawan Ny. Lily Leonora Tandjung (Terbanding dahulu Pelapor). Dalam perkara sebelumnya, Terlapor telah diputuskan oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris kota Kupang telah melanggar UUJN dalam hal ketidakhati-hatian dan ketidak patutan dalam laporan Terbanding mengenai dugaan pemalsuan tanda tangan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/KPG/IV/2006 antara BCA Kupang sebagai kreditur dengan Vantje Yapola (suami Pelapor). Menurut Pelapor, pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Kredit tersebut, dirinya sedang ada di luar kota dan tidak hadir dalam penandatanganan Akta Perjanjian Kredit tersebut, namun ternyata tandatangan Pelapor tertera dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut, sehingga Pelapor menduga bahwa Vantje Yapola telah memalsukan tanda tangan tersebut dan Terlapor (Notaris) dianggap ikut melancarkan lolosnya pemalsuan tanda tangan tersebut dengan tidak mempermasalahkan adanya perbedaan antara tanda tangan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit dengan tanda tangan

yang tercantum dalam KTP Pelapor. Atas kekhilafannya, Majelis Pengawas Pusat Notaris memutuskan Terlapor bersalah dan melanggar prinsip kehati-hatian dan kepatutan yang diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN dan dikenakan sanksi berupa teguran lisan.

Dalam kasus ini, Majelis Pengawas Wilayah tidak berhak membatalkan suatu akta melainkan hanya berfungsi sebagai pemberi sanksi kepada notaris secara administratif. Belum diketahui kemudian apakah kemudian akta tersebut dimintakan pelapor untuk dibatalkan di pengadilan negeri atau tidak, namun ketidakhati-hatian notaris serta pelanggaran jabatan yang menyebabkan kecacatan material dalam perjanjian serta kecacatan formal dalam akta tersebut dapat menyebabkan akta batal demi hukum.

Selain kelalaian notaris dalam berbuat sesuatu, pelanggaran jabatan yang dilakukan notaris yang dapat membuat notaris terpaksa bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya antara lain dapat disebabkan karena kelalaian notaris dalam melakukan suatu hal, atau kelalaian notaris dalam hal tidak berbuat sesuatu. Seperti misalnya yang kita lihat dalam praktek akad perjanjian kredit antara penerima kredit selaku debitur dan pihak bank selaku kreditur. Biasanya pihak bank meminta bantuan notaris untuk membuat akta perjanjian kredit berdasarkan pedoman perjanjian kredit bank yang bersangkutan. Dalam pembuatan akta perjanjian kredit, pihak bank biasanya telah menentukan klausula-klausula yang ada dalam akta perjanjian kredit sehingga pihak penerima kredit atau debitur tidak memiliki kesempatan untuk menentukan apa yang hendak mereka masukkan dalam perjanjian tersebut. Atau misalnya, dalam hal pembuatan suatu perjanjian, seorang notaris bertindak sebagai pihak ataupun salah satu saksi dalam pembuatan perjanjian atau akta tersebut, sehingga suatu akta tidak lagi menjadi akta otentik dan hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan berarti akta tersebut tidak memiliki 3 kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan material, sehingga akta tersebut masih perlu dibuktikan lagi keabsahannya. Atas dasar kerugian tersebut maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada notaris.

Seorang notaris sebagai pejabat umum seharusnya berkewajiban memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang datang kepadanya untuk meminta dibuatkan akta sebagai alat bukti atas adanya perikatan tersebut. Notaris juga harus terlebih dahulu menjelaskan kepada para pihak mengenai isi akta tersebut, dan memberikan kesempatan kepada para pihak yang belum mengerti apa isi akta tersebut. Notaris juga seharusnya melakukan pembacaan isi akta sesuai dengan ketentuan UUJN sehingga kedua belah pihak mengerti akan klausula- klausula dalam akta tersebut kepada kedua belah pihak. Seorang notaris yang mengetahui bahwa isi akta tersebut berat sebelah atau hanya menguntungkan salah satu pihak namun tidak melakukan apa- apa dapat dianggap lalai dalam tugasnya sebagai Notaris sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 huruf a. Sehingga notaris dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan UUJN. Selain itu, dalam UUJN, telah disebutkan secara rinci mengenai keadaan- keadaan yang menyebabkan suatu akta hilang sifat otentisitasnya dan berakibat hanya menjadi akta di bawah tangan jika ditanda tangani oleh para pihak. Jika syarat yang telah ditentukan ini terpenuhi, maka para pihak yang merasa dirugikan karena aktanya hanya berbentuk akta dibawah tangan dapat meminta ganti kerugian terhadap notaris, sesuai dengan ketentuan UUJN mengenai biaya ganti rugi serta bunga dapat ditemukan dalam pasal 84.

#### **4.2.2 Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum**

Hukum perdata juga mengatur mengenai tata cara untuk memperoleh ganti rugi jika terjadi kerugian yang disebabkan oleh perbuatan orang lain secara umum, yaitu melalui Pasal 1365 KUH Perdata mengenai Perbuatan melawan hukum. Ganti rugi yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan tersebut dapat diajukan berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Notaris tersebut berupa biaya- biaya ganti rugi serta bunga. Perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang dijabarkan dalam definisi dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang diinterpretasi sebagai perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian

kepada orang lain, yang mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu. Dalam dalil perbuatan melawan hukum diperlukan unsur- unsur :<sup>142</sup>

1. Perbuatan tersebut digolongkan sebagai perbuatan yang melawan hukum, antara lain : perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, kecuali perbuatan yang lenyap sifat melawan hukumnya karena adanya dasar pembeda seperti keadaan memaksa (*overmacht*), pembelaan terpaksa dan perintah jabatan.
2. Harus ada kerugian. Pasal 1365 KUH Perdata menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi. Dalam hukum perdata dipersoalkan apakah ada perbedaan pengertian antara kerugian sebagai akibat suatu perbuatan melawan hukum disatu pihak dan kerugian sebagai akibat dari tidak terlaksananya suatu perjanjian di lain pihak. Pasal 1365 KUH Perdata menamakan kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai akibat "*scade*" (rugi) saja, sedangkan kerugian akibat wanprestasi oleh Pasal 1246 KUH Perdata di namakan "*Kosten, scaden en interessen*" (biaya, kerugian dan bunga).
3. Harus ada kesalahan pada pelaku, dimana pelaku hanya bertanggung jawab apabila perbuatan dari kerugian tersebut dapat dipersalahkan kepadanya. Berdasarkan undang-undang dan yurisprudensi suatu perbuatan agar dapat masuk dalam kategori melawan hukum maka harus ada unsur kesalahan (*schuld*) dalam melakukan perbuatan tersebut.<sup>143</sup>
4. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, atau adanya hubungan sebab akibat yang menimbulkan kerugian, sehingga dapat dilihat apakah seseorang dapat bertanggung jawab atas kerugian yang

---

<sup>142</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), cet.1, hal. 117

<sup>143</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, cet. I, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal.16.

ditimbulkannya, dan seberapa jauh ia harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya tersebut.

Terdapat 4 kriteria untuk menentukan suatu perbuatan itu adalah bertentangan dengan hukum. Keempat kriteria tersebut adalah :<sup>144</sup>

a. Bertentangan dengan Kewajiban Hukum Si Pelaku

Suatu perbuatan merupakan perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang, yaitu setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat yang dikeluarkan oleh kekuasaan yang berwenang (Undang-undang dalam arti materiil). Ketentuan umum tadi dapat merupakan suatu peraturan yang termasuk dalam ruang lingkup hukum publik, termasuk di dalamnya peraturan hukum pidana.

b. Melanggar Hak Subjektif Orang Lain (Gangguan)

Berbeda dengan kriteria pertama yang melihat masalah perbuatan melawan hukum dari sisi pelaku, maka pada kriteria kedua ini melihat masalah perbuatan melawan hukum dari sisi korban, yaitu "suatu perbuatan (atau tidak berbuat) merupakan perbuatan melanggar hukum, apabila terjadi pelanggaran terhadap hak subjektif seseorang (dalam putusan H.R tahun 1883).<sup>145</sup> Ada pula pandangan yang menyebutkan bahwa suatu pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain tidak dengan begitu saja merupakan perbuatan melanggar hukum, namun masih ada syarat yaitu :

1. Terjadi pelanggaran terhadap kaidah tingkah laku, baik tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh si pelaku.
2. Tidak terdapatnya alasan pembenar menurut hukum.<sup>146</sup>

c. Melanggar Kaidah Tata Susila

---

<sup>144</sup> Setiawan, *Empat Kriteria Perbuatan Melanggar Hukum & Perkembangannya Dalam Yurisprudensi, Reader III, Jilid I* (1991), hal 122-123

<sup>145</sup> *Ibid.*, hal.126

<sup>146</sup> *Ibid.*, hal. 127

Kaidah Tata Susila adalah kaidah- kaidah moral, sejauh hal ini diterima oleh masyarakat sebagai kaidah hukum tidak tertulis. Ajaran tentang perbuatan melanggar hukum juga menentukan bahwa suatu perbuatan (ataupun tidak berbuat) yang bertentangan dengan kesusilaan adalah suatu perbuatan melanggar hukum.

d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati- hati (Patih)

Kriteria ke-empat dari perbuatan melawan hukum adalah bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati- hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap hukum tidak tertulis. Dalam pengertian ini manusia harus mempunyai tenggang rasa dengan lingkungannya dan sesama manusia, sehingga tidak hanya mementingkan kepentingan pribadi tetapi juga kepentingan orang lain sehingga dalam bertindak haruslah sesuai dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang berlaku dalam masyarakat.

Perbuatan yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan adalah<sup>147</sup>

- 1) Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak;
- 2) Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan.

Oleh karena itu dalam hal notaris melakukan kesalahan yang membatalkan perjanjian atau akta yang ia buat bilamana menerbitkan kerugian bagi orang lain maka daripada perbuatan tersebut, notaris dapat bertanggung jawab.

## A. Kasus II

Kasus antara Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court dan Sekretaris Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court sebagai para penggugat melawan beberapa tergugat yang salah satunya adalah Notaris Arikanti Natakusumah, S.H., terjadi

<sup>147</sup> Rahmat Setiawan, *op. cit.*, hal.82-83.

persoalan dimana notaris digugat atas perbuatan melawan hukum. Kasus ini berawal pada saat 147 pemegang unit Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMRS) yang tergabung dalam Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court (Perhimni MDC) ingin memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, penggugat sebagai pemilik satuan rumah susun dari Apartemen Mangga Dua Court baru mengetahui bahwa ternyata status tanah Apartemen yang mereka miliki tersebut adalah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL). Padahal sebelum terjadi jual beli, Developer menginformasikan bahwa status tanah Apartemen tersebut adalah tanah Hak Guna Bangunan (HGB), sehingga Penggugat berminat untuk membelinya sehingga kemudian terjadilah jual beli apartemen yang dituangkan dalam sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan dikukuhkan menjadi Akta Jual Beli di hadapan Notaris Arikanti sebagai pejabat umum yang mengesahkan akta tersebut. Akibatnya, penggugat terpaksa harus membayar uang pemasukan kepada negara dengan jumlah yang tidak sedikit karena status tanah Apartemen Mangga Dua Court ternyata adalah HGB di atas tanah HPL atas nama Pemda DKI Jakarta. Notaris Arikanti menjadi turut tergugat dalam kasus ini karena ia dianggap telah melanggar unsur kepatutan, kehati-hatian dan ketelitian dalam kapasitasnya sebagai seorang pejabat umum. Oleh karena itu sesuai dengan putusan No.205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst, Notaris Arikanti dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap Para Penggugat dan harus membayar ganti rugi sebesar jumlah yang telah ditentukan kepada Penggugat.

Dalam kasus ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana sahnya suatu perjanjian, dalam hal ini perjanjian jual beli, maka harus ada persetujuan antara para pihak. Bahwa di kemudian hari ternyata ditemukan adanya cacat tersembunyi berupa tidak diberitahukannya keadaan objek perjanjian atau objek jual beli berupa Apartemen Mangga Dua Court yang ternyata berdiri di atas tanah HGB di atas tanah HPL, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan penipuan, sehingga dapat dijadikan alasan menuntut ganti rugi dan pembatalan. Sehingga, Notaris Arikanti, sebagai pihak yang dianggap sebagai yang mengetahui hukum

seharusnya meneliti terlebih dahulu mengenai status tanah tersebut serta dapat menginformasikan status tanah tersebut kepada Penggugat sebelum sampai pada tahapan pembuatan Akta Jual Beli, sesuai dengan kapasitasnya sebagai Notaris yang merupakan pejabat umum yang berkewajiban untuk dapat bersikap mandiri dan tidak berpihak dan berkewajiban untuk membela tidak hanya kepentingan Tergugat namun juga kepentingan Para Penggugat. Dalam kasus, Penggugat memang tidak menuntut pembatalan akta, yang menyebabkan Hakim tidak dapat memutuskan pembatalan akta, karena pada dasarnya hakim dilarang menjatuhkan putusan tentang hal- hal yang tidak dituntut atau meluluskan lebih dari yang dituntut,<sup>148</sup> namun dengan tidak terpenuhinya syarat objektif dari perjanjian yaitu kesepakatan maka akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

### **B. Kasus III**

Notaris juga dapat diduga melakukan perbuatan melawan hukum apabila ia tidak hati- hati dan tidak cermat dalam menjalankan pekerjaannya. Sebagai akibat dari ketidakhati- hatiannya, apabila terdapat gugatan dari pihak yang berkepentingan, maka Hakim dalam Pengadilan berwenang memutuskan pembatalan akta notaris. Salah satu contohnya adalah dalam kasus II yaitu kasus antara Tuan A (Penggugat) melawan Tuan X (sebagai Tergugat I), Nyonya B (sebagai Tergugat II), Notaris C (sebagai Tergugat III) dan Badan Pertanahan Kotamadya Bekasi (sebagai Tergugat IV). Ringkasan kasusnya adalah sebagai berikut. Tuan A adalah pemilik tanah dan pemilik sertipikat hak milik nomor xx / Harapan Jaya GS No.xx/1991 dengan luas 4730 m<sup>2</sup> atas nama penggugat sendiri. Tuan A sebelumnya pernah menikah dengan Nyonya B (Tergugat II) pada tahun 1982, namun sudah bercerai pada tahun 1994. Setelah perkawinan tersebut putus, kemudian penggugat meninggalkan tanah air sementara mantan istrinya yaitu Nyonya B tetap tinggal di rumah penggugat untuk sementara waktu. Pada saat penggugat kembali dari luar negeri, ia mendapati bahwa sertipikat hak milik

---

<sup>148</sup> Indonesia, *Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui RIB (H.I.R)*, diterjemahkan oleh M. Karyadi, cet.,2 Bogor : Politeia, 1992, Ps. 178 HIR

Nomor xx / Harapan Jaya GS No.xx/1991 yang tertulis atas nama penggugat telah hilang. Selanjutnya penggugat mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Kotamadya Bekasi untuk mendapatkan sertipikat pengganti, namun ternyata penggugat baru mengetahui kemudian adanya jual beli tanah miliknya yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Tuan X (Tergugat I) di hadapan Notaris C (Tergugat III) setelah Tergugat menunjukkan sertipikat hak milik atas nama penggugat yang hilang yang telah beralih menjadi nama Tergugat I. Permasalahannya adalah penggugat tidak pernah merasa mengenal Tergugat I, kemudian penggugat masih terdaftar sebagai wajib pajak di Kantor Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana tercantum dalam buku daftar wajib pajak di Kantor Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dengan sertipikat hak milik Nomor xx / Harapan Jaya GS No.xx/1991, kemudian penggugat juga tidak merasa pernah memberikan surat kuasa apapun kepada tergugat II untuk menjual tanah, karena penggugat dengan tergugat II sudah tidak lagi berstatus sebagai suami dan istri. Hakim dalam kasus ini akhirnya memutuskan bahwa akta yang dibuat Notaris C dalam kasus ini berupa akta jual beli serta seluruh akta yang sifatnya mengalihkan kepemilikan tanah penggugat dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum oleh pengadilan. Akta notaris tersebut tunduk pada Pasal 15 UUJN.

Berdasarkan kasus di atas, dapat dilihat ketidakhati-hatian serta ketidakcermatan Notaris pada saat pembuatan akta tanah tersebut. Untuk pengalihan hak atas tanah, harus sudah mendapat persetujuan dari kedua belah pihak, baik suami maupun istri. Selain itu, notaris juga harus memeriksa keaslian dan kelengkapan dokumen yang menjadi dasar peralihan, contohnya sertipikat harusnya dicek terlebih dahulu ke Badan Pertanahan Nasional untuk dilihat apakah benar tanah tersebut telah sesuai dengan identitas pemilik tanah sesuai dengan nama yang tertera dalam sertipikat tanah. Kemudian dilihat juga apakah sertipikat tersebut sedang dijadikan jaminan hutang kepada orang lain, dan masih banyak lagi. Kecermatan serta kehati-hatian notaris inilah yang harus dilakukan. Jika notaris tidak teliti saat membuat akta, maka notaris harus bertanggung jawab.

Perjanjian yang dituangkan dalam akta dalam kasus di atas adalah perjanjian jual beli antara Tuan X (tergugat I) dengan Nyonya B (tergugat II).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, 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, yang pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas. Dalam pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian adalah :

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

Berdasarkan ketentuan tersebut, dalam kasus dapat kita lihat bahwa dalam perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tuan X dengan Nyonya B telah memenuhi syarat kesepakatan dan kecakapan. Kesepakatan, karena di antara Tuan X dengan Nyonya B telah timbul suatu perikatan yang mana masing-masing pihak harus memberikan sesuatu kepada pihak yang lainnya, Tuan X memberikan sejumlah uang dan Nyonya B memberikan setipikat hak milik atas tanah yang dikuasainya. Dalam KUHPerdara, syarat kecakapan tercantum dalam Pasal 330 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "seseorang dinyatakan dewasa apabila telah berumur 21 tahun atau telah menikah". Sehingga melihat dari usia dan status Tuan X dan Nyonya B adalah pihak yang telah dewasa dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu syarat subjektif dari perjanjian ini telah terpenuhi.

Kemudian, syarat sah perjanjian yang lain adalah suatu hal tertentu atau suatu objek tertentu serta suatu sebab yang halal. Yang menjadi objek dari perjanjian jual beli ini adalah sebidang tanah dengan sertipikat hak milik Nomor xx / Harapan Jaya GS No.xx/1991. Yang menjadi permasalahan adalah, objek jual beli tersebut bukan dimiliki oleh Nyonya B, melainkan tanah tersebut dimiliki

oleh Tuan A, sehingga dapat disimpulkan bahwa Nyonya B menjual tanah yang bukan miliknya. Dalam hal ini perjanjian di antara mereka didasari oleh sebab yang tidak halal sehingga jika perjanjian melanggar syarat objektif, maka perjanjian yang bersangkutan batal demi hukum sehingga perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Unsur perbuatan melawan hukum dalam kasus ini adalah bahwa tergugat II telah melakukan kecurangan dengan melakukan jual beli tanah tanpa sepengetahuan pemilik tanah atau penggugat serta melakukan balik nama atas tanah tersebut atas namanya sendiri. Dalam hal perbuatan yang dilakukan tergugat II dapat kita lihat bahwa tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga perjanjian yang dibuat oleh Nyonya B dengan Tuan X dinyatakan batal demi hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Terhadap kedua kasus di atas, apabila dikaitkan dengan teori relativitas atau *Schutznorm Theorie*, maka perbuatan yang bertentangan dengan kaidah hukum dan karenanya adalah melawan hukum akan menyebabkan di pelaku dapat dipertanggung-jawabkan atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan tersebut, bilamana norma yang dilanggar itu dimaksudkan untuk melindungi penderita dalam kepentingannya yang dilanggar.<sup>149</sup> Teori ini berasal dari Jerman dan diperkenalkan di Belanda oleh Gelein Vitringa yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum. Gelein Vitringa menolak teori yang menyatakan bahwa sebagai dasar daripada tuntutan karena Pasal 1365 KUHPerdara adalah cukup bila dapat dibuktikan bahwa kerugian telah ditimbulkan karena adanya suatu perbuatan melawan hukum. Menurut Gelein Vitringa syarat tersebut tidak lengkap dan harus ditambah dengan teori relativitas atau *Schutznorm theorie*. Teori ini mengajarkan bahwa perbuatan yang bertentangan dengan kaidah hukum dan karenanya adalah melawan hukum, akan menyebabkan si pelaku dapat dipertanggung-jawabkan atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan tersebut, bilamana norma yang dilanggar itu dimaksudkan untuk melindungi penderita dalam kepentingannya yang dilanggar. Menurut ajaran ini, dalam membuktikan adanya suatu Perbuatan

---

<sup>149</sup> M.A. Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 2, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal.107

Melawan Hukum, tidak cukup bila hanya dibuktikan dari kerugian yang ditimbulkan saja, namun juga harus ada hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian, dan adanya hubungan antara sifat melawan hukum dengan perbuatan dan kerugian.

Hal ini berarti bahwa perbuatan melawan hukum adalah relative, yaitu tidak terhadap setiap orang merupakan perbuatan hukum, tetapi hanya terhadap orang yang mempunyai kepentingan saja yang dilindungi oleh norma tersebut. Contohnya, seseorang yang tidak berhak karena tidak mempunyai izin telah membuka praktek dokter, sehingga dokter- dokter yang berada di tempat itu berkurang pasiennya. Sekalipun perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum, akan tetapi dokter- dokter tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi, karena norma yang dilanggar bertujuan untuk melindungi kesehatan masyarakat dan bukan untuk melindungi kepentingan penghasilan dari para dokter tersebut. Teori ini berpangkal pada relativitas daripada perbuatan melawan hukumnya, dimana suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan seseorang dapat merupakan perbuatan melawan hukum bagi orang lain, namun belum tentu merupakan perbuatan melawan hukum bagi orang lainnya lagi. Sehingga, persoalannya adalah bukan apakah perbuatan melawan hukum terhadap orang yang dirugikan, namun apakah norma yang dilanggar oleh si pelaku dimaksudkan untuk melindungi kepentingan orang yang kepentingannya dilanggar.

Berdasarkan ajaran *Schutznorm*, penulis berpendapat bahwa dalam kasus, Notaris yang digugat atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dapat bertanggung jawab atas perbuatannya, karena Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang termasuk dalam Buku ketiga tentang perikatan bertujuan untuk melindungi kepentingan para pihak yang melakukan perikatan dan perjanjian. Sehingga, dalam pembuatan perjanjian, perbuatan Notaris Arikanti yang tidak hati- hati dalam mengesahkan perjanjian dan tidak menginformasikan adanya cacat tersembunyi dalam status hak Apartemen dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang melanggar kepentingan para pihak sehingga karenanya Notaris dapat bertanggung jawab terhadap kerugian yang diderita oleh pihak yang merugi.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Ira Lasmiarsih, SH, MH, MKn, Notaris yang berdomisili di Kota Depok, sekaligus Ketua Majelis Pengawas Daerah Depok, menanggapi permasalahan tanggung jawab notaris berpendapat bahwa notaris bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya, namun tanggung jawab itu bukannya tak terbatas, melainkan terbatas pada hal-hal yang sifatnya formil saja. Sehingga, notaris tidak berkewajiban untuk meneliti materiil suatu akta.<sup>150</sup> Oleh karena itu, agar dapat terhindar dari tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya, Notaris juga dapat membebaskan dirinya dari tanggung jawab, dalam artian terkait dengan materiil akta sepanjang persyaratan pembuatan akta telah dilakukan oleh notaris dengan adanya klausula dalam akta, misalnya dalam akta jual beli, yang menyatakan bahwa "Notaris dibebaskan dari segala tuntutan hukum di kemudian hari".

Sebagai pejabat umum yang menjalankan servis publik di bidang pelayanan jasa hukum, terdapat kesalahan Notaris yang perlu dibedakan antara kesalahan yang bersifat pribadi dan kesalahan dalam menjalankan tugas.<sup>151</sup> Terhadap kesalahan yang sifatnya pribadi, notaris dapat dituntut sama dengan warganegara lainnya, sehingga berlaku mekanisme perlindungan hukum yang sama bagi seorang warga masyarakat biasa. Namun, berkaitan dengan tugas pekerjaannya atau hasil pekerjaannya maka Notaris perlu diberi perlindungan hukum yang berbeda mekanismenya dengan anggota warga masyarakat biasa. Hal ini dikarenakan bahwa pelanggaran secara profesional hanya dapat dimengerti orang dengan profesi yang sama juga sehingga apabila notaris melakukan pelanggaran maka terlebih dahulu harus diperiksa oleh Majelis Pengawas baik dari tingkat daerah, wilayah dan propinsi.

---

<sup>150</sup> Hasil wawancara penulis dengan notaris pada tanggal 21 Desember 2011

<sup>151</sup> Paulus Effendie Lotulung, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya*. Media Notariat

### **Sanksi Hukum bagi Notaris dalam hal ketidakhati-hatian dalam melakukan pekerjaannya.**

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

#### **A. Pertanggungjawaban secara administratif**

Yaitu apabila notaris terbukti melakukan pelanggaran, maka dalam pasal 85 UUJN telah ditentukan beberapa sanksi atau hukuman bagi notaris yang telah mengabaikan keluhuran dari martabat atau tugas jabatannya ataupun telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan umum serta kesalahan- kesalahan lainnya, baik dalam menjalankan jabatan maupun di luar tugasnya sebagai notaris. Sanksi- sanksi tersebut dapat berupa :

- a. Peneguran secara lisan
- b. Peneguran secara tertulis
- c. Pemberhentian sementara
- d. Pemberhentian dengan hormat ataupun
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat seorang notaris setelah meminta pertimbangan dari Mahkamah Agung.

Jenis sanksi yang dijatuhkan kepadanya disesuaikan dengan berat- ringannya kesalahan yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. Berdasarkan Pasal 84 UUJN yang mengatur mengenai hal- hal yang berkaitan dengan akta, maka apabila dilanggar akan menyebabkan akta yang dibuat notaris menjadi hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta batal demi hukum. Hal ini dapat menjadi alasan bagi para pihak untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Selain itu, sesuai dengan ketentuan UUJN, Organisasi Notaris juga dapat menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris dalam rangka Ikatan Notaris Indonesia atau INI juga memiliki kode etik notaris yang merupakan keseluruhan kaedah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan Keputusan Kongres

Ikatan Notaris Indonesia. Sanksi yang dapat diterapkan kepada anggota INI yang telah terbukti melakukan pelanggaran selaku seorang Notaris dapat berupa :

- a. Peringatan secara lisan
- b. Peringatan secara tertulis
- c. Skorsing
- d. Pemecatan sementara dari keanggotaan INI
- e. Pemecatan dari keanggotaan INI
- f. Pemberhentian dari keanggotaan INI secara tidak hormat.

Penjatuhan sanksi- sanksi tersebut disesuaikan terhadap kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris yang menjadi anggota INI tersebut.

#### **B. Pertanggungjawaban secara Hukum Perdata**

Apabila notaris melakukan perbuatan yang merugikan orang lain karena akta yang dibuatnya, maka sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerduta, "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian". Oleh karena itu Notaris harus mengganti kerugian yang diderita orang lain yang dirugikan akibat akta yang dibuatnya. Oleh karena itu bentuk pertanggungjawaban notaris adalah sanksi untuk mengganti kerugian, bunga, biaya atau memulihkan keadaan hukum seseorang karena perbuatannya atau kesalahannya yang menimbulkan kerugian yang tidak dikehendaki.

## BAB 5

### PENUTUP

#### 3.1 Kesimpulan

Berdasarkan keseluruhan pembahasan terhadap pokok permasalahan yang telah diuraikan oleh penulis maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Kekuatan hukum perjanjian yang dibuat di hadapan notaris atau dapat disebut juga sebagai akta otentik adalah alat bukti yang terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Salah satu cara untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum suatu akta otentik adalah melihat kepada ketentuan perundang-undangan yang mensyaratkan bentuk-bentuk tertentu dalam pembuktian, yaitu dalam Hukum Acara, baik perdata maupun pidana. Menurut keduanya, akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian karena akta otentik merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.
2. Notaris bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya baik secara administratif, perdata maupun pidana. Dalam hal terjadinya kebatalan perjanjian, apabila notaris melakukan pelanggaran jabatan atau melakukan perbuatan yang tergolong dalam perbuatan melawan hukum serta menimbulkan kerugian bagi para pihak yang dibuatkan aktanya oleh notaris, maka notaris dapat bertanggung jawab. Dalam membuat akta otentik, seorang notaris dianggap harus benar-benar melaksanakan tugasnya baik sebagai pejabat hukum maupun profesi hukum, karena kedua kewenangan tersebut memiliki kaitan satu sama lain. Dalam melaksanakan tugasnya seorang notaris dianggap tahu hukum sehingga diharapkan dapat melaksanakan tugasnya dengan mengusung prinsip kemandirian dan tidak berpihak serta menjalankan profesinya dengan menjunjung tinggi kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian. Berdasarkan

teori *schutznorm*, perbuatan yang bertentangan dengan kaidah hukum dan karenanya adalah melawan hukum, akan menyebabkan si pelaku dapat dipertanggung-jawabkan atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan tersebut, bilamana norma yang dilanggar itu dimaksudkan untuk melindungi penderitanya dalam kepentingannya yang dilanggar. Berdasarkan undang-undang, apabila seorang notaris melanggar prinsip kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian yang menyebabkan akta yang dibuatnya tidak memiliki kekuatan hukum, batal demi hukum atau bergeser kadar keotentikannya sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak yang melakukan permohonan pembuatan akta, maka seorang notaris dapat bertanggung jawab. Namun, tanggung jawab itu terbatas karena notaris tidak bertanggungjawab terhadap kebenaran hal-hal yang disampaikan para pihak, sehingga kebenaran materiil yang disampaikan para pihak adalah tanggungjawab para pihak.

3. Pertanggungjawaban notaris secara administratif akan melahirkan dampak atau sanksi administratif terhadap jabatan kenotarisannya yang dinyatakan dalam Pasal 85 UUJN yang menyebutkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan notaris antara lain :
  - a. Teguran lisan;
  - b. Teguran tertulis;
  - c. Pemberhentian sementara;
  - d. Pemberhentian dengan hormat;
  - e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Selain itu, di luar jabatan kenotarisannya, menurut Pasal 84 UUJN yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan akta menyatakan bahwa apabila terdapat pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap akta yang mengakibatkan akta batal demi hukum atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka para pihak yang menderita kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris. Berdasarkan ketentuan tersebut maka apabila

dalam pengadilan notaris terbukti bersalah telah membuat akta yang merugikan pihak lain maka notaris dapat dihukum untuk mengganti :

- a. Biaya;
- b. Ganti rugi;
- c. Bunga kepada notaris.

### 3.2 Saran

1. Dalam membuat atau mengesahkan suatu akta maka diharapkan notaris dapat melakukan prinsip kehati-hatian serta ketelitian sehingga di masa yang akan datang apabila terdapat kesalahan yang menyebabkan kerugian terhadap pihak-pihak lain maka notaris memiliki alasan pembena sebagai pembelaan terhadap kesalahan yang dibuatnya, yaitu telah menerapkan prinsip kehati-hatian serta ketelitian.
2. Mengingat kapasitas notaris yang dianggap sebagai orang yang mengerti hukum mengakibatkan begitu luasnya lingkup pekerjaan notaris maka diharapkan Majelis Pengawas Notaris dapat melaksanakan tugasnya secara adil dan bijaksana sehingga dapat melindungi notaris terhadap kesalahan tak terduga yang terjadi dalam pekerjaannya dengan porsi yang sewajarnya.
3. Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan begitu besar, notaris diharapkan menyadari betul akibat kewenangannya ini dan menjunjung tinggi UUJN serta Kode Etik Notaris serta hukum nasional di Indonesia. Apalagi karena tuntutan masyarakat Indonesia terhadap notaris begitu tinggi, yaitu dianggap sebagai orang yang mengerti hukum, maka notaris diharapkan selalu memperdalam ilmunya dengan mengikuti perkembangan hukum yang berkaitan dengan kenotariatan.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. Peraturan Perundang-undangan

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

Indonesia, *Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui RIB (H.I.R)*, diterjemahkan oleh M. Karyadi, cet.,2 Bogor : Politeia, 1992

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. cet.37. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.

### II. Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia (tafsir tematik terhadap UU no.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Bandung : Refika Aditama : 2008.

Adjie, Habib. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, cet. 1, Bandung : Mandar Maju, 2009.

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung : PT. Refika Aditama, 2009.

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.1, Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Andasasmita, Komar. *Notaris I Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris / Notariat*, Bandung : Ikatan Notaris Indonesia, 1991.

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009.

Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*, cet. 2, Bandung: Alumni, 2005.

Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, cet. 2, Jakarta : PT Citra Aditya, 2010.

Djojodirdjo, M.A. Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Efendi, Bachtiar, dkk, *Surat Gugat dan Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, cet. 2, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

- Hadisoepipto, Hartono. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, cet.1, Yogyakarta : Liberty, 1984
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet.2, Bandung: Penerbit Alumni, 1986
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat I : Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. 4, Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoeve, 2000.
- Latumenten, Pieter E. *Cacat Yuridis Akta Notaris dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, Jakarta : Tuma Press, 2011.
- Lubis, Suhwardi K. *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, cet.1, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, cet. 3, Liberty: Yogyakarta, 1981.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan : Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta : PT.RajaGrafindo Persada, 2003.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, cet. 4, Jakarta : PT. Grafindo 1993.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung : Mandar Maju, 2000.
- Projdikoro, Wiryono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, cet.1, Bandung : Penerbit Sumur Bandung, 1981.
- Setiawan, Rahmat. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Putra A. Bardin, 1999.
- Soekanto, Surjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, Jakarta: UI-Press, 1986.
- Soetantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*”, cet.2, Bandung : Mandar Maju, 2005.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*, cet.2, Jakarta: PT.Intermasa, 2005.
- Subekti. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, cet.2, Bandung : Alumni,1976
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. 18, Jakarta : PT. Interimesa, 1984.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*, Ed.1, cet. 4, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004.

Susanto, Herry. *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak*, Yogyakarta: FH UII Press, 2010.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 2, Jakarta: Erlangga, 1999.

Tunggal, Hadi Setia. *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris dilengkapi Putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris*, Jakarta : Harvarindo, 2006.

Widjaja, Gunawan. *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis Arbitrase VS. Pengadilan Persoalan Kompetensi (Absolut) Yang Tidak Pernah Selesai*, cet.1, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

Widyadharma, Ignatius Ridwan. *Etika Profesi Hukum*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996.

Wignjosuebrototo, Soetandyo. *Profesi, Profesionalisme dan Etika Profesi*, Media Notariat Nomor 7, Edisi April-Juni 2001.

### **III. Jurnal-Jurnal/Artikel-Artikel**

Setiawan. “*Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangan dalam Yurisprudensi.*” *Varia Peradilan* Nomor 16 Tahun II. (Jakarta. Januari 1987).

Setiawan, “*Kekuatan Hukum Akta Notaris sebagai Alat Bukti*”, *Varia Peradilan* Nomor 48 Tahun II. Jakarta: September 1989.

Erawati, Elly dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta : National Legal Reform Program.

Setiawan, *Empat Kriteria Perbuatan Melanggar Hukum & Perkembangannya Dalam Yurisprudensi, Reader III, Jilid I*, 1991.

Lotulung, Paulus Effendie, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya*. Media Notariat

### **IV. Kamus**

Garner, Bryan A. ed., *Black’s Law Dictionary*, 7<sup>th</sup> Edition, St. Paul: West Publishing, 1999.

ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 05 November 2009 oleh Majelis Pemeriksa, yang terdiri atas Winanto Wiryomartani, SH, M.Hum., sebagai Ketua, Prof. Abdul Bari Azed, SH, MH dan Akhlar Salmi, SH, MH masing-masing sebagai anggota, dibantu oleh Andi Yulia Hertaty, SH, M.Kn. sebagai Sekretaris Majelis, yang dihadiri oleh Penbanding dahulu Terlapor serta tidak dihadiri oleh Terbanding dahulu Pelapor.

Ketua,  
ttd

Winanto Wiryomartani, SH, M.Hum.

Anggota,  
ttd

Prof. Abdul Bari Azed, SH, MH

Anggota,  
ttd

Akhiar Salmi, SH, MH

Sekretaris Sidang  
ttd

Andi Yulia Hertaty, SH, M.Kn.

**Putusan Nomor: 13/B/Mj. PPN/2009**

**Emmanuel Mali, SH**

**Melawan**

**NY. Lilly Leonora Tandjung**

PUTUSAN

Nomor: 13/B/Mj.PPN/2009

DENGAN RAKHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MAJELIS PEMERIKSA PUSAT NOTARIS

Majelis Pemeriksa Pusat Notaris yang memeriksa dan memutuskan permohonan banding terhadap putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor: 01/MPWN/NTT/2009 tanggal 06 Februari 2009, menjatuhkan putusan dalam perkara:

Nama : Emmanuel Mali, SH  
Tempat Tanggal Lahir : Weain, 10 Juni 1970  
Pekerjaan : Notaris di kota Kupang  
Agama : Katholik  
Alamat : Jl. Ahmad Yani No.53 Kupang

Dahulu disebut Terlapor, sekarang Terbanding;

Melawan

Nama : Ny. Lily Leonora Tandjung  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Jl. Amabi No.54 Kupang  
Dahulu disebut Pelapor, sekarang Perbanding;

Majelis Pemeriksa Pusat Notaris;

Setelah membaca dan mengacu pada ketentuan Pasal 29 ayat (3) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10Tahun2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, dan Penetapan Ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor M-16.MPPN.03.01 Tahun 2009 tanggal 15 Juli 2009 tentang Penunjukan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris;

Setelah membaca berkas perkara banding Nomor M-12/BANDING/MPPN/X/2009 tanggal 29 Oktober 2009;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, adanya laporan masyarakat atas nama NY. LILY LEONORA TANDIJUNG sebagai Pelapor beralamat di Jl. Arnabi No.54 Kupang, melaporkan dugaan pelanggaran jabatan yang dilakukan oleh Notaris EMMANUEL MALISH (Telapor) ber Kantor di Jl. Ahmad Yani No.53 Kupang yang disampaikan melalui kuasa hukumnya VIVI MA VIALINDANI, SH dari Kantor Advokat Boutros Jakarta Barat, sebagai berikut:

1. Pemalsuan tanda tangan pada surat Persetujuan Jaminan Pembebanan Hak Tanggungan tertanggal 1 Juni 2006 antara Pelapor dan suami Pelapor bernama Venjie Yapola.
2. Keterangan bohong dan pemalsuan tanda tangan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor.178/MLF/HT/IV/2006 tertanggal 26 April 2006 antara Venjie Yapola dan Herman J.R Marpaung dan Robert Melkianus Adoe dari BCA Cabang Kupang.
3. Pemalsuan tanda tangan pada Akta Perjanjian Kredit Nomor.016/PK/KPG/IV/2006 dengan nomor rekening: 314010705-0, tertanggal 26 April 2006 antara Herman J.R Marpaung sebagai Kreditor dan Venjie Yapola sebagai Debitur.

Menimbang, bahwa terhadap laporan masyarakat tersebut Majelis Pengawas Daerah Kota Kupang telah melakukan pemeriksaan kepada Telapor dan Pelapor sebagaimana dihangkakan dalam Berita Acara Kesimpulan Hasil Pemeriksaan Nomor: 07/B/MJ.PDN/XI/2008 tanggal 10 November 2008, antara lain menyebutkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa surat Persetujuan Jaminan Pembebanan Hak Tanggungan tertanggal 01 Juni 2006 tersebut adalah surat akta yang dibuat di bawah tangan serta diandatangani oleh Pelapor sendiri bersama suaminya Venjie Yapola, yang kemudian dibawakan kepada Telapor untuk dibukukan dan didaftarkan setahun kemudian tepatnya pada hari Jumat tanggal 8 Juni 2007. Karenanya, Telapor menerangkan tidaklah mungkin jika Telapor memalsukan tanda tangan Pelapor dalam surat akta di bawah tangan tersebut;

2. Bahwa keterangan bohong dan tanda tangan palsu, pada Akta Pemberian Hak Tanggungan tertanggal 26 April 2006 tersebut, sangatlah tidak beralasan Telapor diduga sebagai pelakunya, oleh karena Telapor

hanya merekam (mencatat) semua keterangan dari para pihak sebagai isi akta yang keberatarannya di jamin oleh para pihak dengan membutuhkan tanda tangannya dengan dikuatkan oleh para saksi di hadapan Telapor;

3. Bahwa tanda tangan palsu pada Surat Perjanjian Kredit tertanggal 26 April 2006 tersebut, hanyalah suatu pengingkaran oleh Pelapor terhadap fakta yang sesungguhnya telah terjadi, oleh karena Telapor telah menyaksikan sendiri penandatanganan akta tersebut oleh para pihak, dimana Pelapor pada saat hari Rabu, 26 April 2006 turut hadir dan duduk disamping suaminya Venjie Yapola (sebagai debitur) di Kantor BCA Cabang Kupang dan atas permintaan pihak BCA yang disetujui oleh Telapor, Pelapor turut menandatangani serta menulis nama terang pada bagian tertentu akta di bawah nama suaminya Venjie Yapola sebagai Debitur sebagai tanda persetujuannya sebagai isteri.

Bahwa untuk memperoleh kejelasan terhadap laporan Pelapor tersebut Majelis Pemeriksa Daerah Kota Kupang menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang secara langsung menjadi subjek hukum dalam perjanjian kredit, yaitu:

- a) Saksi Robert Melkianus Adoe:  
Saksi tersebut menerangkan bahwa, Pelapor hadir bersama suaminya Venjie Yapola di Kantor BCA Cabang Kupang, dan memberikan persetujuan secara lisan kepada suaminya untuk membuat perjanjian kredit dengan BCA Cabang Kupang, serta bersedia menulis nama serta membubuhkan tanda tangan sendiri pada bagian bawah tanda tangan suaminya sebagai Debitur.

- b) Saksi Venjie Yapola:  
Saksi tersebut menerangkan bahwa, ia bersama isterinya (Pelapor) bersama-sama mendatangi Bank BCA Cabang Kupang untuk membuat serta menandatangani suatu Akta Perjanjian Kredit dengan BCA Cabang Kupang.

Bahwa kepada Pelapor Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang meminta agar Pelapor bersedia membubuhkan beberapa kali tanda tangan serta menuliskan nama terang di atas lembaran kosong di hadapan Majelis Pemeriksa Daerah Notaris.

Bahwa berdasarkan pengamatan Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota

Kupang terhadap sejumlah specimen tanda tangan Pelapor memang terdapat perbedaan (tidak identik) dengan tanda tangan yang terdapat pada beberapa Akta perkara, bahkan ada juga beberapa tanda tangan yang diberikan dihadapan Majelis Pemeriksa toh masih terdapat perbedaan (tidak identik) disana sini diantara yang satu dengan yang lain.

Bahwa Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang berpendapat untuk menentukan apakah suatu tanda tangan itu asli atau palsu bukanlah ditentukan oleh adanya perbedaan diantara dua atau lebih tanda tangan seseorang melainkan ditentukan oleh suatu keadaan dimana seseorang itu telah secara langsung dan nyata membubuhkan sejumlah tanda tangan baik yang sama maupun yang berbeda-beda di depan orang lain, pada suatu waktu dan suatu tempat tertentu.

Bahwa Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang berpendapat pemalsuan sebagai suatu tindak pidana sesungguhnya menjadi wewenang penegak hukum untuk memeriksa dan mengadili, namun demikian adalah penting bagi Majelis Pemeriksa untuk mengetahui perihal tanda tangan Pelapor pada beberapa surat/Akta perkara.

Bahwa meskipun pihak Pelapor dalam laporannya menduga bahwa Terlapor yang memalsukan tanda tangannya, namun di depan Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang ternyata Pelapor sendiri telah menegaskan bahwa "keterangan bohong dan tanda tangan palsu yang terdapat pada beberapa surat/akta perkara diduga keras telah dilakukan oleh suami Pelapor bernama Venije Yapola".

Bahwa pernyataan tegas Pelapor dihadapan Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang tersebut patut dijadikan masukan penting bagi Majelis Pemeriksa dalam menentukan terbukti atau tidaknya kebenaran Pelapor terhadap pihak Terlapor.

Bahwa mengenai keberadaan tanda tangan Pelapor yang diduga palsu pada beberapa surat/akta perkara, telah ditegaskan baik oleh Terlapor sendiri maupun oleh saksi bahwa sesungguhnya tidak terdapat tanda tangan palsu milik Pelapor pada setiap surat/akta perkara, oleh karena misalnya pada surat/Akta Perjanjian Kredit Nomor: 016/PK/KPG/IV/2006 tanggal 26 April 2006, Pelapor sendiri hadir dan telah secara langsung dan nyata nyata membubuhkan tanda tangan serta memuliskan nama terang pada

bagian tertentu dari surat/akta tersebut tepatnya di bawah nama dan tanda tangan suaminya.

Bahwa untuk membuktikan laporan dari Pelapor telah ditunjukkan bukti-bukti surat kepada Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang, berupa :

- Fotocopy Surat Persetujuan tanggal 1 Juni 2006.
- Fotocopy Pemberian Hak Tanggungan tanggal 26 April 2006.
- Fotocopy Akta Perjanjian Kredit tanggal 26 April 2006.
- Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 22 Mei 2008 yang selanjutnya di sebut dengan bukti P1 sampai P4 (sebagaimana terlampir dalam berkas perkara).

Bahwa untuk membuktikan kebenaran bantahan dari pihak Terlapor, maka Terlapor telah mengajukan alat bukti berupa 2 (dua) orang saksi dan bukti surat kepada Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang, berupa:

- Fotocopy surat persetujuan tanggal 1 Juni 2006.

- Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 26 April 2006.
- Fotocopy Akta Perjanjian Kredit tanggal 26 April 2006.

- Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 22 Mei 2008, yang selanjutnya disebut dengan T1 sampai dengan T4 (sebagaimana terlampir dalam berkas perkara).

Bahwa sekalipun Pelapor telah mengajukan alibi kepada Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang, bahwa ia berada di tempat lain ketika terjadi penandatanganan surat/Akta Perjanjian Kredit oleh suaminya dengan Bank BCA Cabang Kupang pada tanggal 26 April 2006 yang lalu, namun Pelapor sendiri tidak dapat membuktikan kebenaran alibinya, sebaliknya pihak Terlapor dengan dikuatkan oleh 2 (dua) orang saksi yang sekaligus menjadi para pihak (Kreditur dan Debitur) telah menegaskan bahwa sesungguhnya Pelapor hadir pada saat penandatanganan akta tersebut, maka haruslah dinyatakan bahwa alibi Pelapor tidak dapat diterima.

Bahwa hasil pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang terhadap pihak Pelapor, dan pihak Terlapor maupun para saksi telah dipandang cukup menjadi bahan pertimbangan dalam perkara ini sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Majelis Pemeriksa

Notaris Kota Kupang Nomor: 07/B/Mj.PDN/XI/2008 tanggal 10 November 2008.

Bahwa untuk mempersingkat uraian dalam kesimpulan ini maka segala sesuatu yang terjadi di dalam pemeriksaan, dicatat dalam berita acara sidang dan dianggap telah menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Berita Acara Kesimpulan Hasil Pemeriksaan ini.

Menimbang, bahwa Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur telah pula melakukan pemeriksaan dalam persidangan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur kepada Pelapor dan Terlapor, serta telah mendengar keterangan saksi-saksi maupun mempertimbangkan fakta-fakta hukum berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah Kota Kupang dan pemeriksaan terhadap bukti-bukti yang diajukan, Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur mempertimbangkan, sebagai berikut:

1. Bahwa laporan Pelapor mengenai adanya tanda tangan palsu dan keterangan bohong pada beberapa surat/akta Notaris terperkara yang diduga telah dilakukan oleh Terlapor tidak tepat dan tidak ada kaitannya dengan tugas-tugas yang secara nyata dikerjakan oleh Terlapor yang hanya membubuhkan dan menandatangani surat/melegalisasikan penandatanganan surat/akta Pemberian Hak Tanggungan tertanggal 26 April 2006, dan menyetujui penandatanganan dan mengesahkan/melegalisasikan surat/akta Perjanjian Kredit tertanggal 26 April 2006;
2. Bahwa keterangan dan pernyataan sikap tegas Pelapor di depan Majelis Pemeriksa yang menyebut orang lain (saudara Yentje Yapola, suami Pelapor sendiri) sebagai pelaku pemalsuan tandatangannya dan membuat keterangan bohong di dalam surat/akta yang menjadi objek perkara, menjadi dasar pertimbangan bagi Majelis Pemeriksa Wilayah dalam membuat kesimpulan hasil pemeriksaan;
3. Bahwa gambaran mengenai perilaku Terlapor sebagai Notaris di dalam menjalankan tugas jabatannya berkaitan dengan beberapa surat/akta terperkara sudah menunjukkan suatu etika baik dan profesionalisme kerja yang standar sesuai ketentuan undang-undang dan harapan masyarakat, sehingga tidak ditemukan adanya suatu pelanggaran Kode Etik maupun pelanggaran ketentuan undang-undang dalam pelaksanaan

jabatan Notaris yang dilakukan oleh Terlapor dalam perkara ini;

4. Bahwa dengan tidak dipertahankannya kebenaran laporan tersebut oleh Pelapor dihadapan Majelis Pemeriksa Wilayah, dan tidak dapat dibuktikan adanya suatu pelanggaran yang dilakukan oleh Terlapor dalam pelaksanaan jabatannya sebagai Notaris, maka oleh karenanya laporan Pelapor terhadap Terlapor dinyatakan ditolak;

Bahwa terhadap hasil pemeriksaan tersebut, Pengaju Keberatan (Pelapor) telah mengajukan keberatan tertanggal 21 Nopember 2008 yang diterima pada tanggal 2 Desember 2008 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang telah menarik kesimpulan yang tidak sesuai dengan substansi laporan klien kami tanggal 20 Juni 2008. Dalam surat itu, begitu juga dalam keterangan Pelapor di persidangan, Pelapor memang tidak pernah menuduh Sdr. Notaris/PPAT EMANUEL MALL, SH sebagai pihak yang melakukan pemalsuan tandatangan klien kami, tetapi dugaan keras Pelapor tentang pelaku pemalsuan tandatangannya adalah saudara Yantje Yapola, tetapi peran saudara Notaris/PPAT EMANUEL MALL, SH adalah melancarkan lolosnya pemalsuan tandatangan tersebut, karena adalah sangat tidak masuk akal bila Pelapor pada waktu itu benar-benar hadir dihadapan Sdr. Notaris/PPAT EMANUEL MALL, SH tetapi secara kasat mata tandatangan yang dibubuhkan baik pada Minuta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 178/MLF/HT/2006 tanggal 26 April 2006 maupun pada surat Perjanjian Kredit tanggal 26 April 2006 berbeda jauh dengan yang ada di KTP Pelapor, tetapi Sdr. Notaris/PPAT EMANUEL MALL, SH telah dengan sengaja melakukan pelanggaran terhadap *prinsip duty care* kepatutan dan kehati-hatian dalam tugas sebagai Notaris/PPAT profesional sebagaimana diwajibkan peraturan perundang-undangan;
2. Bahwa sekarang tandatangan Pelapor tersebut sudah dapat kami pastikan, sehingga bukan lagi merupakan dugaan, melainkan secara sah dan meyakinkan memang sudah dinyatakan sebagai tandatangan yang palsu/non identik dengan tandatangan asli Pelapor oleh Laboratorium Forensik POLRI Denpasar sebagai terbukti dari Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminolistik Barang Bukti Dokumen No. LAB:391/

DTE/2008, tanggal 14 Agustus 2008 (bukti terlampir);

Bahwa terhadap keberatan tersebut, Teraju Keberatan (Terlapor) telah memberikan tanggapannya tertanggal 05 Desember 2008 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa menurut Terlapor Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang telah melakukan pemeriksaan secara cermat, teliti dan akurat dan tidak berpihak, oleh karena untuk menarik kesimpulan tersebut telah didahului dengan beberapa kali persidangan yang antara lain melakukan pemeriksaan terhadap Pelapor, Terlapor, dokumen-dokumen yang terkait juga mengambil keterangan/memeriksa dari pihak BCA Cabang Kupang dan Tn. Vanjie Yapola yang adalah juga suami sah Pelapor;

2. Bahwa dugaan terlapor meloloskan tandatangan yang diduga palsu adalah tidak mendasar oleh karena acuan yang dipakai adalah perbedaan tandatangan sementara Ny. LILLY L. TANJUNG memiliki beberapa tandatangan yang memang berbeda satu sama lain (fotocopy sebagaimana terlampir) dan yang lebih penting adalah secara fisik Ny. LILLY L. TANJUNG hadir bersama suaminya Tn. Vanjie Yapola pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Perjanjian Kredit di Kantor BCA Cabang Kupang pada tanggal 26 April 2006;

3. Bahwa tentang pelaksanaan penandatanganan akta telah diatur dalam Pasal 44 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi:

Ayat (1) segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris, kecuali ada penghadap yang tidak membolehkan tandatangan dengan menyebutkan alasannya.

Ayat (4) pembacaan, penjemahan atau penjelasan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dan ayat (4) dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

Bahwa demikian halnya dengan akta PPAT telah diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi serta ditandatangani oleh para pihak saksi-saksi dan PPAT yang bersangkutan.

414 • *Himpunan Putusan Banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Tahun 2005-2009*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Notaris tidak berkewajiban untuk membandingkan setiap tandatangan klien yang datang membutuhkan jasa Notaris. Hal yang wajib dilakukan oleh Notaris adalah membacakan dan menyaksikan proses penandatanganan akta dihadapan Notaris dengan dihadiri oleh para pihak dan saksi-saksi, untuk memenuhi kekuatan pembuktian formal dari akta yang bersangkutan.

Bahwa pernyataan Pelapor tentang tandatangan tersebut adalah palsu adalah tidak benar, dan oleh karena pernyataan dari Lab. Forensik Denpasar menyatakan non identik tidak dapat diartikan sebagai tandatangan palsu, tetapi tidak sama atau tidak identik dengan tandatangan perbandingan lainnya;

Bahwa untuk membuktikan laporannya, Pengaju Keberatan (Pelapor) telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 26 April 2006 Pengaju Keberatan (Pelapor) tidak hadir dalam penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit antara Bank Cental Asia Cabang Kupang dengan kreditur dan Vanjie Yapola (suami Pelapor) berada di Bali dan lebih banyak berada di Jakarta;

2. Bahwa Pengaju Keberatan (Pelapor) tidak dapat menunjukkan bukti tiket pesawat tentang kebergiannya ke Bali dan Jakarta tetapi ada 3 (tiga) orang yang mengetahui bahwa Pengaju Keberatan (Pelapor) tidak berada di Kupang;

3. Bahwa pada akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit tersebut tercantum nama dan tanda tangan Pengaju Keberatan (Pelapor);

4. Bahwa tanda tangan yang tertera dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit tersebut adalah dipalsukan oleh Vanjie Yapola;

5. Bahwa peran Teraju Keberatan (Terlapor) adalah melancarkan jalannya pemalsuan tanda tangan tersebut dengan tidak memperlakukan adanya perbedaan tanda tangan antara tercantum dalam akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit dengan tercantum pada KTP Pengaju Keberatan (Pelapor);

Bahwa selanjutnya Pengaju Keberatan (Pelapor) telah mengajukan hasil Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Barang Bukti Dokumen No. LAB: 391/

*Himpunan Putusan Banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Tahun 2005-2009* • 415

DTE/2008, tanggal 14 Agustus 2008 dari Labfor POLRI Denpasar yang artinya menyatakan pada specimen tanda tangan yang diajukan sebagai barang bukti untuk diperiksa ternyata tidak oretik;

Bahwa untuk membuktikan sanggahan atau tanggapan atas laporan Pengaju Keberatan (Pelapor), Teraju Keberatan (Terlapor) telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 26 April 2006 Pengaju Keberatan (Pelapor) hadir dalam penandatanganan Akta Pemberian Hak tanggungan dan Perjanjian Kredit antara Bank Central Asia Kupang sebagai Kreditur dan Venjie Yapola (suami Pengaju Keberatan / Pelapor) bertempat di Kantor BCA Kupang;
2. Bahwa tanda tangan Pengaju Keberatan (Pelapor) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit tersebut adalah benar-benar di tanda tangan sendiri oleh Pengaju Keberatan (Pelapor) dan tidak ada kewajiban bagi Teraju Keberatan (Terlapor) untuk membandingkan tanda tangan;
3. Bahwa sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maka segera setelah akta dibacakan, akta tersebut dianda tangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris;
4. Bahwa penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit tersebut telah sesuai dengan asas kepatutan dan kehati-hatian sesuai dengan sumpah jabatan;  
Bahwa selanjutnya Pengaju Keberatan (Pelapor) dan pihak Teraju Keberatan (Terlapor) memohon untuk dijatuhkan Putusan  
Bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang adalah satu kesatuan dengan putusan ini dan karena itu telah turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Bahwa Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam persidangan pemeriksa membuat pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa maksud dan tujuan pengajuan keberatan Pelapor sebagaimana telah diuraikan diatas;

2. Bahwa pengajuan keberatan telah disampaikan dalam waktu yang telah

416 • *Himpunan Putusan Banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Tahun 2005-2009*

ditentukan oleh undang-undang dan karena itu telah memenuhi syarat formil pengajuan keberatan;

3. Bahwa setelah mencermati fakta persidangan maka yang menjadi pokok permasalahan adalah "Apakah Teraju Keberatan (Terlapor) telah dengan sengaja melakukan pelanggaran terhadap prinsip duty care, kepatutan, dan kehati-hatian dalam tugas sebagai seorang Notaris /PPAT?"
4. Bahwa latar belakang dari pokok permasalahan diatas adalah disinyalir adanya pemalsuan tanda tangan Pengaju Keberatan (Pelapor) oleh Venjie Yapola yang adalah suami dari Pengaju Keberatan (Pelapor) dan Teraju Keberatan (Terlapor) disinyalir telah dengan sengaja melancarkan lolosnya pemalsuan tanda tangan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit antara Bank Central Asia Kupang dan Venjie Yapola;
5. Bahwa Majelis Pemeriksa Wilayah tidak sependapat dengan kesimpulan / hasil pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah yang pada pokoknya menyatakan bahwa Teraju Keberatan (Terlapor) tidak terbukti melakukan perbuatan yang didalilkan Pengaju Keberatan (Pelapor) dan karena itu laporan tersebut harus di tolak;
6. Bahwa Majelis Pemeriksa Wilayah berpendapat bahwa untuk membuktikan apakah Teraju Keberatan (Terlapor) telah dengan sengaja melancarkan lolosnya pemalsuan tanda tangan Pengaju Keberatan (Pelapor) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit maka terlebih dahulu haruslah dibuktikan bahwa tanda tangan yang tercantum atas nama Pengaju Keberatan (Pelapor) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit tersebut adalah Palsu;
7. Bahwa untuk membuktikan tanda tangan yang tercantum atas nama Pengaju Keberatan (pelapor) dalam Akta pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit tersebut palsu adalah kewenangan Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang;
8. Bahwa selama berlangsungnya persidangan, pihak Pengaju Keberatan (Pelapor) tidak dapat membuktikan bahwa tanda tangan yang tercantum atas nama Pengaju Keberatan (Pelapor) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit adalah Palsu yaitu melalui suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Bahwa terhadap hasil Pemeriksaan Laboratoris Kriminialistik Barang

*Himpunan Putusan Banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Tahun 2005-2009* • 417

Bukti Dokumen No.LAB 391/DTF/2008, tanggal 14 Agustus 2008 dari Laboratorium Forensik POLRI Dempasar yang intinya menyatakan pada specimen tanda tangan yang diajukan sebagai barang bukti untuk diperiksa ternyata tidak identik, Majelis Pemeriksa Wilayah berpendapat bahwa hasil Laboratorium forensik hanya menunjukkan identik atau tidak identiknya specimen tanda tangan dari beberapa contoh tanda tangan yang diteliti dan bukan tentang palsu atau tidaknya suatu tanda tangan, karena itu hasil Laboratorium forensik tersebut hanya memberikan petunjuk tentang tidak identiknya beberapa specimen tanda tangan atas nama Pengaju Keberatan (Pelapor);

10. Bahwa dikarenakan Pengaju Keberatan (Pelapor) tidak dapat membuktikan bahwa tanda tangan atas namanya yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 178/MLE/HT/IV/2006 dan Perjanjian Kredit Nomor : 016/PK/KPG/IV/2006 melancarkan lolosnya pemalsuan tanda tangan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit antara Bank Central Asia Kupang dan Yentje Yapola belum dapat dipertimbangkan pula oleh Majelis Pemeriksa Wilayah;

11. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Pengaju Keberatan (Pelapor) haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur, dan berdasarkan rapat permusyawaratan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur, memutuskan:

1. Menerima permohonan keberatan pengaju keberatan.
  2. Membatalkan kesimpulan/hasil kesimpulan Pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Kupang.
  3. Menyatakan keberatan pengaju keberatan tidak dapat diterima.
- Menimbang, bahwa terhadap putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 01/MPWN/NTT/2009 tertanggal 6 Februari 2009 yang diajukan keberatan oleh Pelapor sekarang Perbandingan menyampaikan Memori Banding tanggal 12 Maret 2009 kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa keberatan atas keputusan tersebut sudah Pelapor/Perbandingan

kemukakan langsung ke hadapan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur pada tanggal 6 Februari 2009 yaitu sesaat setelah dibacakannya keputusan tersebut oleh Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan demikian Keberatan/Banding tersebut dilakukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana di tentukan Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.01 tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris;

2. Bahwa dalam keputusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur ternyata dipakai irah-irah " Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sedangkan dalam putusan Majelis Pemeriksa Daerah di pakai irah-irah " Dengan Rachmat Tuhan Yang Maha Esa". Pertama, hal ini menunjukkan adanya ketidak konsistenan penggunaan irah-irah dari suatu lembaga pengawas Notaris tersebut. Kedua, irah-irah tersebut mempunyai makna, implikasi dan konsekuensi hukum yang berbeda satu dengan yang lainnya. Ketiga, menurut Pasal 67 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Majelis Pengawas hanyalah organ yang dibentuk Menteri untuk melaksanakan pengawasan terhadap Notaris, maka dengan demikian berarti Majelis Pengawas Notaris bukan institusi pengadilan dan karenanya tidak berhak menggunakan irah-irah " Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Karena berdasarkan hukum yang berlaku, irah-irah tersebut hanya dapat digunakan oleh lembaga pengadilan dan bukan organ Menteri.

Bahwa pokok-pokok memori banding terhadap keputusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 01/MPWN/NTT/2009 tertanggal 6 Februari 2009, adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya di alinea 3 (hal 8) Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur mengatakan : "menimbang, bahwa setelah memerhati fakta-fakta persidangan maka yang menjadi pokok permasalahan adalah apakah Terlapor dengan sengaja melakukan pelanggaran terhadap prinsip *duty care*, kepatuhan dan kehati-hatian dalam tugas sebagai seorang Notaris/PPAT?"

2. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya di alinea 4 (hal 8 ) Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur mengatakan: " menimbang bahwa latar belakang dari pokok permasalahan di atas adalah disinyalir adanya pemalsuan tanda tangan Pelapor oleh Venjie Yapola yang adalah suami dari Pelapor disinyalir telah dengan sengaja melancarkan lolosnya pemalsuan tanda tangan dalam akta pemberian hak tanggungan dan perjanjian kredit antara Bank BCA Cabang Kupang dan Venjie Yapola",
  3. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya di alinea 5 (hal 8) Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur mengatakan: " menimbang bahwa Majelis Pemeriksa Wilayah tidak sependapat dengan kesimpulan hasil Pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah yang pada pokoknya menyatakan Terlapor/ Terbanding tidak terbukti melakukan perbuatan yang didalilkan Pelapor /Perbandingan dan karena itu laporan tersebut harus ditolak",
  4. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya di alinea 6 (hal 8) Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur mengatakan : " Menimbang bahwa Majelis Pemeriksa Wilayah berpendapat bahwa untuk membuktikan apakah Terlapor telah dengan sengaja melancarkan lolosnya pemalsuan tanda tangan Pelapor dalam Akta Pemberian hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit maka terlebih dahulu haruslah dibuktikan bahwa tanda tangan yang tercantum atas nama pengaju keberatan dalam akta pemberian hak tanggungan dan perjanjian kredit adalah palsu".
- Bahwa Pelapor/Perbandingan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur pada alinea ke enam tersebut, karena secara materil dan substansial pertimbangan hukum tersebut tidak beresesuaian dengan pertimbangan hukum alinea 3,4,dan 5;
- Bahwa isi dan esensi pertimbangan hukum alinea 3,4 dan 5 kami pandang sudah tepat, namun dengan adanya pertimbangan hukum alinea 6, khususnya pada anak kalimat " Terlebih dahulu haruslah dibuktikan bahwa tanda tangan yang tercantum atas nama Pengaju Keberatan dalam akta pemberian hak tanggungan dan perjanjian kredit adalah palsu" tersebut, maka Pelapor/Perbandingan berpendapat bahwa Majelis Pemeriksa secara halus telah membelokkan logika dan pokok permasalahan sedemikian rupa,

sehingga dengan cara tersebut Majelis Pemeriksa memiliki celah masuk untuk mengambil kesimpulan yang salah dan menyesatkan, yaitu menggeser masalah kepada beban pembuktian palsu/tidaknya tanda tangan, padahal persoalan tersebut jelas bukan konteks diujukannya keberatan oleh Pelapor/Perbandingan;

Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum tersebut menjadi terlalu melebar dan tidak proposional. Seharusnya yang menjadi fokus perhatian Majelis Pemeriksa Wilayah adalah tentang duduk masalah sebagaimana yang Pelapor/Perbandingan uraikan dalam butir 1 alasan banding, tanggal 21 November 2008, yaitu pada intinya mempertanyakan:

Mengapa bila Terlapor/ Terbanding keberatan disatu sisi dengan yakin menyatakan bahwa: pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 178/MLF/HT/2006 tanggal 26 April 2006 dan Perjanjian Kredit Nomor: 016/PK/KPG/IV/2006 tanggal 26 April 2006, Pelapor/Perbandingan ikut hadir, disisi lain ternyata Pelapor/Perbandingan membubuhkan tanda tangan yang secara kasat mata bukan hanya berbeda tapi sangat berbeda dengan tanda tangannya yang ada di KTP, tetapi Terlapor/ Terbanding tidak mempermasalahkan perbedaan tanda tangan itu;

Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang- Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatakan: " Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum". Dengan adanya perbedaan tersebut, dapatkan Terlapor/ Terbanding dipandang telah bertindak jujur, saksama mandiri dan menjaga kepentingan pihak terkait?

Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatakan: "Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh..", ayat (3) mengatakan "Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta". Jika Terlapor/ Terbanding sungguh sudah mengenal Pelapor/Perbandingan bagaimana mungkin ia tidak mempermasalahkan terhadap perbedaan tanda tangannya tersebut. Jadi apakah sungguh keterangan Terlapor/ Terbanding sudah mengenal Pelapor/Perbandingan dan memasitkan yang bersangkutan hadir pada saat penandatanganan Akta

Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit tanggal 26 April 2006 dapat dipertanggungjawabkan?;

Bahwa selain itu juga baik nama maupun nomor KTP Pelapor/Perbandingan yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan juga salah yang benar adalah LILY LEONORA TANDJUNG, tetapi yang tertulis dalam akta "LILY L.TANJUNG". Demikian juga dengan KTP yang benar adalah 24.5003.470565.0001 tetapi yang ditulis dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah 24.5008.470565.0001;

Bahwa nama Pelapor/Perbandingan Ny. LILY LEONORA TANDJUNG yang ada dalam halaman akhir Perjanjian Kredit, ditempatkan sebagai DEBITOR tetapi hanya ditulis tangan dan dengan tanda tangan yang bukan hanya berbeda tetapi sangat berbeda dengan tanda tangannya yang ada di KTP ternyata tidak ikut disahkan oleh NOTARIS/PPAT EMMANUEL MALL, SH padahal tanda tangan suami Pelapor/Perbandingan VENTJE YAPOLA disahkan oleh Terlapor/Terbanding NOTARIS/PPAT EMMANUEL MALL, SH. Bukankah anomali ini juga merupakan sebab yang meyakinkan untuk menilai Terlapor/Terbanding Notaris/PPAT EMMANUEL MALL, SH telah melanggar pasal 16 ayat 1 huruf a U: 30/2004 tentang Jabatan Notaris?

Bahwa menurut pandangan hukum Pelapor/Perbandingan, adanya perbedaan-perbedaan dalam hal tanda tangan, nama dan no KTP dalam suatu akta otentik yang dibuatnya, sudah cukup membuktikan secara sah dan meyakinkan tentang kesalahan Terlapor/Terbanding Notaris/PPAT EMMANUEL MALL,SH yang sangat fatal dan materil sekali sifatnya, karena dengan adanya perbedaan perbedaan tsb mengakibatkan akta otentik yang dibuatnya itu memiliki cacat yuridis formil yang berakibat lebih lanjut harus batal demi hukum, tanpa perlu kesalahan itu dibuktikan lebih dulu, juga apakah tanda tangan tersebut palsu atau tidak, karena hal tsb sudah menyangkut ranah peradilan pidana yang bukan merupakan kompetensi absolut Majelis Pengawas Notaris. Pasal ayat (6) UU: 30/2004 tentang Jabatan Notaris mengatakan: "Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris";

Bahwa selanjutnya mengenai pertimbangan hukum Majelis Pemeriksa Wilayah di alinea 9 (hal 9), Pelapor/Perbandingan jelaskan bahwa maksud dan tujuan Pelapor/Perbandingan memberikan hasil uji pemeriksaan laboratorium

422 • *Himpunan Putusan Banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Tahun 2005-2009*

kriminialistik barang bukti dokumen No LAB: 391/DTE/2008 tanggal 14 Agustus 2008 yang dikeluarkan Labfor Polri cabang Denpasar agar Majelis Pemeriksa Wilayah mendapat petunjuk yang meyakinkan bahwa benar tanda tangan Pelapor/Perbandingan Ny. LILY LEONORA TANDJUNG yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit dimaksud adalah berbeda dengan tanda tangan aslinya seperti yang ada di KTP, sehingga dengan demikian hal tersebut meniadakan Majelis Pemeriksa Wilayah akan adanya kesalahan Terlapor/Terbanding Notaris/PPAT EMMANUEL MALL, SH karena melanggar prinsip kehati-hatian dan kepatutan sebagaimana dimaksud pasal 16 ayat (1) huruf a UU: 30/2004 tentang Jabatan Notaris dan dalam hal ini unsur kesalahan tersebut tidak perlu dibuktikan lebih dulu berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap seperti pendapat Majelis Pemeriksa Wilayah dalam pertimbangan hukumnya di alinea 8 (hal 9), melainkan cukup bila Notaris/PPAT yang bersangkutan adalah subyek hukum yang dapat dipertanggungjawabkan, hal ini analog dengan doktrin dan yurisprudensi tentang perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata;

Bahwa sebenarnya yang patut dihargai Majelis Pemeriksa Wilayah adalah Pelapor/Perbandingan dengan dua alat bukti yang sah dan meyakinkan, yaitu KTP, Hasil Pemeriksaan Laboratoris Kriminialistik dan tiga orang saksi sudah mampu membuktikan bahwa tanda tangannya yang ada di Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Perjanjian Kredit adalah berbeda atau artinya yuridis praktis palsu, dan bahwa pada bulan April 2006 Pelapor/Perbandingan lebih banyak tidak berada di Kupang, tetapi sebaliknya Terlapor/Terbanding Notaris/PPAT EMMANUEL MALL, SH ternyata sedikitpun tidak mampu mempertanggungjawabkan mengapa perbedaan itu ia biarkan jika pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit tanggal 26 April 2008 Pelapor/Perbandingan Ny. LILY LEONORA TANDJUNG benar-benar hadir. Dengan kata lain dengan adanya perbedaan-perbedaan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun perjanjian kredit tersebut, Terlapor/Terbanding Notaris/PPAT EMMANUEL MALL, SH ternyata tidak mampu membuktikan bahwa dia telah menjalankan amanat undang-undang sebagaimana dimaksud Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Bahwa Pelapor/Perbandingan mencermati, bahwa Majelis Pemeriksa Wilayah tidak memasukkan Berita Acara Pemeriksaan tiga orang saksi atas

*Himpunan Putusan Banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Tahun 2005-2009* • 423

nama Pdt. Joni Laisana, Sdr. Erwin Tandjung dan Ny. Nurma Tjung yang Pelapor/Pembanding diajukan diawal persidangan, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Pelapor/Pembanding Nomor 03/BA/Mj.PWN/XII/2008 tanggal 3 Desember 2008 cq pertanyaan butir ke 7 kedalam berkas Berita Acara Pemeriksaan Nomor 01/BA/Mj.PWN/XI/2008 tanggal 6 Februari 2009. Hal ini tentu sangat merugikan Pelapor/Pembanding, karena dari keterangan tiga orang saksi tersebut secara sah dan menyakinkan terungkap fakta hukum bahwa pada bulan April 2006 Pelapor/Pembanding memang berada di luar Kota Kupang.

Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, secara nyata dan terang dapat diketahui, bahwa dalam rangka menguatkan dalil bandingnya, Pelapor/Pembanding sesungguhnya telah menyediakan dua alat bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum yaitu alat bukti berupa KTP dan hasil pemeriksaan Laboratoris Kriminal Labfor Cabang Bali dan tiga orang saksi.

Bahwa Pelapor/Pembanding juga menolak kesimpulan Majelis Pemeriksa Wilayah, yang pada intinya menyatakan karena ketidak mampuan Pelapor/Pembanding membuktikan tanda tangan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Perjanjian itu palsu, maka Majelis Pemeriksa Wilayah belum dapat mempertimbangkan dalil Pelapor/Pembanding bahwa Terlapor/Terbanding telah secara sengaja melancarkan lolosnya pemalsuan tanda tangan dalam surat-surat dinakud di atas. Oleh karena itu Pelapor/Pembanding memohon kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris agar berkenan melakukan pemeriksaan sendiri terhadap permohonan banding ini dan memutuskan Terlapor/Terbanding bersalah dan melanggar prinsip sehat-hatian dan kepatuhan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Menimbang, bahwa sampai pada saat Majelis Pemeriksa Pusat melakukan pemeriksaan terhadap permohonan banding dari Pelapor/Pembanding, Terlapor/Terbanding tidak menyampaikan bantahan maupun Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding Pelapor/Pembanding.

#### TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Pembanding dahulu Pelapor maupun Terbanding dahulu Terlapor berhak melakukan upaya hukum banding atas putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor

01/MPWN/NTT/2009 tertanggal 06 Februari 2009 kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Pelapor menyatakan keberatan atas putusan Majelis Pengawas Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 01/MPWN/NTT/2009 tertanggal 06 Februari 2009, sebagaimana tertera dalam Memori Banding Pembanding yang disampaikan kepada Majelis Pengawas Pusat yang tercatat dalam register perkara Nomor: M-12/BANDING/MPPN/X/2009 tanggal 29 Oktober 2009;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding/Pelapor terhadap putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris mempertimbangkan ketentuan sebagaimana diatur pada Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris yang menyebutkan bahwa, upaya hukum banding dinyatakan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak putusan diucapkan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan permohonan banding Pembanding/Pelapor Majelis Pemeriksa Pusat Notaris terlebih dahulu mempertimbangkan, apakah upaya hukum banding yang diajukan oleh Pembanding/Pelapor telah sesuai dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 06 Februari 2009 sebagaimana tersebut dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah Wilayah Notaris Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 01/MPWN/NTT/2009 tertanggal 6 Februari 2009, maka berdasarkan Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris tersebut diatas, Pembanding/Pelapor menyatakan banding paling lambat tanggal 13 Februari 2009

sejak putusan diucapkan;

Menimbang, bahwa Perbandingan/ Terlapor menyampaikan permohonan banding kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris tertanggal 12 Maret 2009;

Menimbang, bahwa permohonan banding Perbandingan/ Pelapor tidak sesuai dengan ketentuan jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, maka oleh karena itu permohonan Banding Perbandingan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal-pasal Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan pelaksanaannya, serta berdasarkan hasil rapat musyawarah Majelis Pemeriksaan Pusat dalam memeriksa perkara banding ini, mengadili:

#### MEMUTUSKAN

Menyatakan menolak permohonan banding Perbandingan dahulu Pelapor.

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Pemeriksaan Pusat pada hari Rabu tanggal 04 November 2009, yang terdiri atas Winanto Wiryomartani, SH, M.Hum., sebagai Ketua, Prof. Abdul Bari Azed, SH, MH dan Akhlar Salmi, SH, MH masing-masing sebagai anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 05 November 2009 oleh Majelis Pemeriksaan, yang terdiri atas Winanto Wiryomartani, SH, M.Hum., sebagai Ketua, Prof. Abdul Bari Azed, SH, MH dan Akhlar Salmi, SH, MH masing-masing sebagai anggota, dibantu oleh Andi Yulia Hertaty, SH, M.Kn. sebagai Sekretaris Majelis, yang dihadiri oleh Perbandingan dahulu Terlapor serta tidak dihadiri oleh Terbandingan dahulu Pelapor.

Ketua,

tttd

Winanto Wiryomartani, SH, M.Hum.

Anggota,

tttd

Prof. Abdul Bari Azed, SH, MH

Anggota,

tttd

Akhlar Salmi, SH, MH

Sekretaris Sidang

tttd

Andi Yulia Hertaty, SH, M.Kn.