

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERKAIT AKTA YANG  
MENGANDUNG UNSUR PENYELUNDUPAN HUKUM  
(AKTA DIBUAT OLEH GM NOTARIS DI MEDAN)**

**TESIS**

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



**Febrina Annisa Simanungkalit**

**1006738765**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MAGISTER KENOTARIATAN**

**Depok**

**Juni 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Febrina Annisa Simanungkalit**

**NPM : 1006738765**

**Tanda Tangan :** 

**Tanggal : 8 Juni 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Febrina Annisa Simanungkalit, S.H.  
NPM : 1006738765  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Tanggung Jawab Notaris Terkait Akta Yang Mengandung Unsur Penyelundupan Hukum (Akta Dibuat Oleh GM Notaris Di Medan).

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

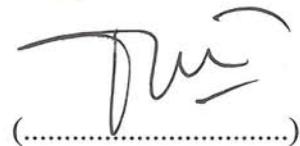
## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : DR. Roesnastiti Prayitno, S.H., M.A.



(.....)

Penguji : Wenny Setiawati S.H., M.L.I.



(.....)

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



(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : Juni 2012

## KATA PENGANTAR

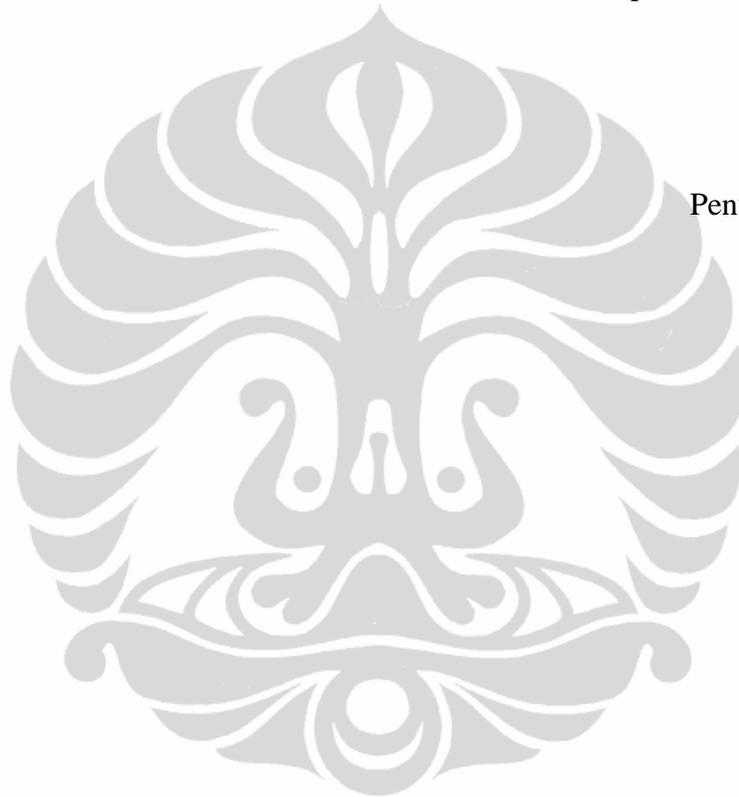
Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan, pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu DR. Roesnastiti Prayitno S.H., M.A., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia
3. Segenap Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia atas bimbingan dan pengetahuan yang diberikan kepada penulis selama perkuliahan dan juga kepada seluruh Staf dan Pimpinan di Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok yang selama ini banyak membantu penulis dibidang administratif.
4. Orang tua tercinta Siti Khatijah Khan.SE dan Alm.TH.Simanungkalit yang selalu mendukung dalam doa sehingga terselesaikannya perkuliahan dan tesis ini.
5. Kakak tercinta Iriani Fahillah Simanungkalit.SH yang telah memberikan dukungan serta doa hingga terselesaikannya perkuliahan dan tesis ini.
6. Sahabat-sahabat tercinta Erika Sofyan, Eva Buida, Namira Ali Umar, Audra Nicole Manembu, dan Marshella Laksana yang telah memberikan dukungan dan semangat hingga terselesaikan perkuliahan dan tesis ini.

7. Seluruh rekan-rekan Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2010 yang telah memberikan semangat dan informasi dalam penyusunan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 8 Juni 2012



Penulis

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

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

Nama : Febrina Annisa Simanungkalit  
NPM : 1006738765  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

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

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERKAIT AKTA YANG  
MENGANDUNG UNSUR PENYELUNDUPAN HUKUM**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan sama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Depok  
Pada Tanggal: 8 Juni 2012  
Yang membuat pernyataan

(Febrina Annisa Simanungkalit)

## ABSTRAK

**Nama** : Febrina Annisa Simanungkalit  
**Program Studi** : Magister Kenotariatan  
**Judul** : Tanggung Jawab Notaris Terkait Akta Notaris Yang Mengandung Unsur Penyelundupan Hukum

Pembatasan oleh pemerintah Indonesia dalam perolehan Hak Milik atas Tanah menutup kesempatan Warga Negara Asing untuk menguasai Hak Milik atas Tanah di Indonesia. Saat ini keinginan Warga Negara Asing untuk menguasai Hak Milik atas Tanah di Indonesia semakin meningkat. Pemerintah Indonesia telah memberikan kesempatan bagi Warga Negara Asing untuk mendapatkan Hak Pakai atas Tanah, namun nampaknya pihak asing tidak cukup puas dengan pemberian Hak Pakai atas Tanah yang memiliki jangka waktu. Keinginan Warga Negara Asing untuk dapat menguasai Hak Milik atas Tanah di Indonesia akhirnya melahirkan sebuah ide baru yang diciptakan guna melewati batasan yang telah diberikan oleh Pemerintah Indonesia dalam hal penguasaan Hak Milik atas Tanah. Cara yang paling sering dilakukan guna memenuhi keinginan Warga Negara Asing untuk menguasai Hak Milik atas Tanah di Indonesia adalah melalui pembuatan Akta Pemindahan Hak dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing. Akta semacam ini biasanya juga diikuti dengan Surat Kuasa Mutlak, yang isinya pemberian kuasa kepada seorang Warga Negara Asing untuk menjual, memindah tangankan maupun menjaminkan sebidang tanah tersebut kepada pihak lain. Hal ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

Kata Kunci : Tanggung jawab notaris, penyelundupan hukum

## ABSTRACT

**Name** : Febrina Annisa Simanungkalit  
**Study Program** : Master Of Notary Programme  
**Title** : **The Responsibility of Notaries In Relation To The Notarial Deed Containing The Legal Elements Of Smuggling**

Restriction by Indonesian government in the acquisition of Right of Ownership close the opportunity of a foreign citizen to get the Right of Ownership in Indonesia. Currently the desire of foreigners to get the Right of Ownership is increasing. Indonesian government has provided an opportunity for foreign citizen to obtain Right to Use. However it seems that foreign citizens are not quite satisfied with Right to Use that has special period. The desire of foreign citizens to get the Right of Ownership in Indonesia finally give birth to a new idea that created for pass the restriction of Indonesian Government about the rules of having Right of Ownership in Indonesia. The most usual way to satisfy the desire of foreigners to get the Right of Ownership is through the deeds that contains transfer of Right of Ownership from an Indonesian citizen to a foreign citizen. This kind of deed usually followed by absolute power of attorney that contains granting authority to a foreign citizen to sell, transfer, or pledge that land to other parties. This thing is contrary to the laws and regulations applicable in article 26 paragraph (2) of Law number 50 year 1960 on agrarian. It is contrary to and Instructions interior minister number 14 Year 1982 about ban the use of absolute power as the transfer of land rights.

**Key Words** : Responsibilities of Notaries, Smuggling Law

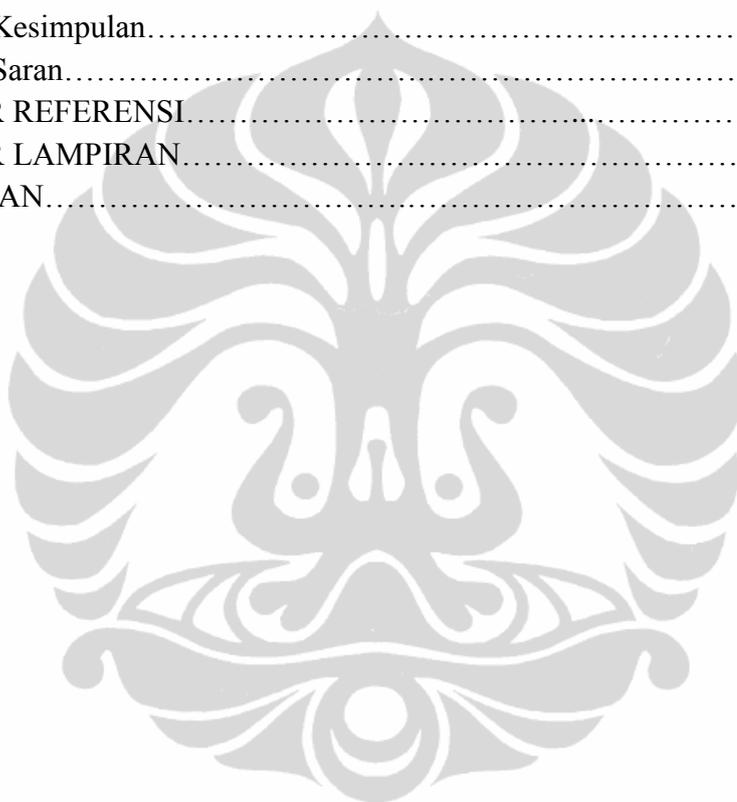
## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN.....	i
LAMARAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
<b>1. PENDAHULUAN.....</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	13
1.3. Metode Penelitian.....	13
1.4. Sistematika Penulisan.....	14
<b>2. TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERKAIT AKTA YANG MENGANDUNG UNSUR PENYELUNDUPAN HUKUM</b>	
2.1. Notaris Sebagai Pejabat Umum.....	16
2.2. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Bagi Notaris.....	19
2.2.1. Kewenangan Notaris.....	19
2.2.2. Kewajiban Notaris.....	22
2.2.3. Larangan Notaris.....	26
2.3. Aspek Pertanggungjawaban Notaris.....	28
2.3.1. Aspek Tanggung Jawab Perdata.....	30
2.3.2. Aspek Tanggung Jawab Administratif.....	31
2.3.3. Aspek Tanggung Jawab Pidana.....	33
2.4. Pengawasan Notaris.....	34
2.4.1. Majelis Pengawas Daerah.....	34
2.4.2. Majelis Pengawas Wilayah.....	35
2.4.3. Majelis Pengawas Pusat.....	36
2.5. Akta Notaris.....	37
2.6. Tanggung Jawab Notaris Terkait Akta Notaris Yang Mengandung Unsur Penyelundupan.....	40
2.6.1. Analisa Penyelundupan Hukum Dalam Akta Notaris.....	40
2.6.1.1. Perjanjian Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing.....	40
2.6.1.2. Pemindahan Hak Milik Kepada Warga Negara Asing.....	46
2.6.1.3. Analisa Kuasa Mutlak dalam Pemindahan Hak.....	

Atas Tanah.....	50
2.6.1.4. Pemilikan Rumah Tempat Tingal Oleh Warga.....	
Negara Asing.....	54
2.6.2. Analisa Tanggung Jawab Notaris Terkait Akta Notaris .....	
Yang mengandung unsur Penyelundupan Hukum.....	57
2.6.3. Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Membuat Akta .....	
Notaris Yang Mengandung Unsur Penyelundupan Hukum.....	59

### **3. PENUTUP**

3.1. Kesimpulan.....	63
3.2. Saran.....	63
DAFTAR REFERENSI.....	64
DAFTAR LAMPIRAN.....	67
LAMPIRAN.....	68



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar belakang Permasalahan

Dewasa ini, penyelundupan hukum dalam akta notaris dianggap sebagai jalan keluar untuk melewati batasan-batasan dalam beberapa tindakan tertentu yang telah ditetapkan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Penyelundupan hukum muncul sebagai suatu konsep baru yang dilahirkan oleh individu tertentu untuk mencapai keinginannya yang sesungguhnya telah dilarang oleh Peraturan Perundang-Undangan.

Salah satu tindakan yang menyebabkan individu tertentu melahirkan konsep baru yang merupakan penyelundupan hukum dalam akta notaris adalah keinginan individu tersebut untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia. Sebagaimana telah diatur oleh Peraturan Perundang-undangan bahwa Warga Negara Asing tidak diperbolehkan menjadi pemegang Hak Milik Atas tanah di Indonesia. Warga Negara Asing hanya diperbolehkan menjadi pemegang Hak Pakai. Namun, karena Hak Milik dianggap lebih kuat dan penuh jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, maka seolah individu tertentu merasa tidak puas jika hanya memegang Hak Pakai, bukan Hak Milik. Terlihat dalam wujud konkritnya, Hak Milik itu penggunaannya yang lebih luas, nilai tanggungannya lebih tinggi jika dijadikan objek hak tanggungan, dan pembayaran ganti kerugiannya lebih besar jika menjadi objek pencabutan/pelepasan hak maupun juga nilai jualnya lebih mahal namun haknya tetap penuh tidak dipengaruhi oleh waktu penggunaannya.

Hal inilah yang akhirnya menjadi alasan terciptanya suatu konsep baru dalam akta notaris, dimana seorang Warga Negara Indonesia yang memiliki Hak Milik atas tanah membuat sebuah pernyataan dalam bentuk Akta Notaris yang menyatakan bahwa Tanah Hak Milik yang dimilikinya adalah dikuasai sepenuhnya seorang Warga Negara Asing.

Hal ini jelas bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang melarang seorang Warga Negara Asing memiliki Hak Milik atas Tanah di Indonesia. Namun demikian, pada kenyataannya masih banyak notaris yang bersedia membuat akta yang tujuannya adalah memberikan penguasaan Hak Milik atas Tanah di Indonesia kepada Warga Negara Asing. Pada umumnya, akta yang tujuannya memberikan penguasaan kepemilikan Hak Milik atas tanah tersebut dibuat dalam akta notaril yang berupa perjanjian atau pernyataan. Meskipun akta notaril seperti ini mengandung unsur penyelundupan hukum di dalamnya, tetapi pada kenyataannya masih banyak notaris yang bersedia membuat akta-akta tersebut.

Dalam akta yang dibuat oleh notaris GM di Medan, dapat dikategorikan sebagai perjanjian simulasi absolut. Karena dalam akta tersebut jelas tujuannya adalah pemindahan Hak Milik atas tanah dan bangunan oleh Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing. Sehingga, jelas terlihat bahwa akta tersebut mengandung unsur penyelundupan hukum. Ini berakibat akta tersebut menjadi batal demi hukum karena bertentangan dengan pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Tanah di dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia.<sup>1</sup> Hubungan bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang abadi dan tidak ada satu kekuasaanpun dapat melepaskan hubungan tersebut selama negara Republik Indonesia ini eksis sebagai negara dengan ikatan bangsa.<sup>2</sup>

Di dalam UUPA diatur dan ditetapkan jenjang hak-hak penguasaan atas tanah, yakni<sup>3</sup> :

- a. Hak Bangsa Indonesia, hak yang disebut di dalam pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik ;

---

<sup>1</sup> Budi harsono *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2003) hlm. 3 .

<sup>2</sup> Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, ( Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2003) hlm. 19

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2005), hlm 24

- b. Hak Menguasai dari negara, yang disebut di dalam pasal 2, semata-mata beraspek publik ;
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, disebut di dalam pasal 3, beraspek perdata dan publik ;
- d. Hak-hak perorangan / individual, semuanya beraspek perdata yang terdiri :
  - i. Hak-Hak atas Tanah sebagai hak individual ;
  - ii. Wakaf
  - iii. Hak Jaminan Atas Tanah yang disebut Hak Tanggungan.

Hak-hak atas tanah bagi orang asing dan/atau badan hukum asing baik untuk rumah tempat tinggal maupun untuk keperluan bisnis, diberikan dengan syarat-syarat dan pembatasan jangka waktu.<sup>4</sup> Pembatasan tersebut diatur di dalam terdapat di dalam pasal 42 dan pasal 45 UUPA yakni ketentuan Hak Pakai dan Hak Sewa. Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai, selanjutnya akan disebut dengan PP No. 40 tahun 1996. Selain itu pembatasan tentang kepemilikan orang asing yang di dalamnya juga dimuat tentang Hak Pakai diatur di dalam Peraturan Pemerintah 41 tahun 1996 tentang Pemilikan dan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, yang selanjutnya akan disebut dengan PP No.41 tahun 1996.

Karena Warga Negara Asing tidak dapat memperoleh Hak Milik, maka sering timbul gagasan untuk memungkinkan Warga Negara Asing memiliki bangunannya saja, sedangkan tanahnya (Hak Milik dari Warga Negara Indonesia) diserahkan dengan cara memberikan Hak Sewa untuk bangunan atau Hak Pakai. Secara singkat Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain yang member wewenang dan kewajiban tertentu bagi pemegang haknya (pasal 41 ayat 1). Sedangkan Hak Sewa untuk bangunan adalah hak yang member wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar uang sewa yang dapat diserahkan satu kali atau secara berkala (tiap

<sup>4</sup> Ida Bagus Wyasa Putra, *et al*, *Hukum Bisnis Parawisata*, (Jakarta : PT. Refika Aditama, 2003) hlm. 88

bulan, tahun) sebelum atau sesudah tanah digunakan (pasal 44). Pemilik menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud penyewa yang akan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Pada prinsipnya bangunan itu menjadi milik penyewa, kecuali ditentukan lain dalam perjanjiannya. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat menjadi subjek Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan.

Pada prinsipnya, hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah menurut Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut "UUPA"). Orang asing (yang berkedudukan di Indonesia) hanya dapat mempunyai hak pakai, hak sewa dan hak guna bangunan, dan hak guna usaha menurut UUPA. Dalam Pasal 9 dan Pasal 21 ayat 1 dikatakan, hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang (pasal 26 ayat 2). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat 2).

Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai menurut pasal 28, 35 dan 41).

Status Hak Pakai yang diberikan kepada Warga Negara Asing seolah dirasakan tidak memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah di Indonesia. Sehingga muncul praktek *Nominee* sebagai cara untuk memperoleh Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing. Dalam praktek *Nominee* seperti ini jelas terdapat unsur penyelundupan hukum. Praktek *Nominee* digunakan agar seorang Warga Negara Asing dapat menguasai Hak Milik atas Tanah di Indonesia, melalui perjanjian ataupun pernyataan yang di buat di hadapan Notaris, dimana dengan menggunakan perjanjian atau pernyataan tersebut, seorang Warga Negara Asing dapat memperoleh Hak Milik atas Tanah di Indonesia dengan cara

mendaftarkan tanah tersebut atas nama Warga Negara Indonesia yang ditunjuk sebagai *Nominee*.

Hak Pakai atas tanah Hak Milik paling lama jangka waktunya adalah 25 (dua puluh lima) tahun dan tidak dapat diperpanjang. Atas kesepakatan pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, maka dapat diperbaharui dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang selanjutnya hak itu wajib didaftarkan. Di dalam UUPA Hak Pakai diatur di dalam pasal 41 sampai dengan pasal 44. UUPA yang menjadi payung hukum untuk ruang lingkup agraria ada memberikan beberapa pilihan lembaga penguasaan tanah yang dapat digunakan oleh WNA di dalam kesempatan untuk menguasai tanah di Indonesia. Di dalam pasal 41 diatur tentang hak pakai, sedangkan di dalam pasal 44 disebutkan hak sewa untuk bangunan.

Hak sewa untuk bangunan yang dimaksud ditujukan untuk bangunan-bangunannya saja, bukan sebagaimana yang dimaksud sebagai hak sewa untuk tanah pertanian di dalam pasal 10 UUPA. Hak sewa dimaksud adalah suatu bentuk hubungan hukum perjanjian sewa menyewa rumah/bangunan yang sudah ada diatas sebidang tanah untuk dihuni tanpa penguasaan hak atas tanahnya. Hak sewa untuk bangunan itu sendiri yang diatur di dalam pasal 44 merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus. Oleh karena itu selanjutnya tidak akan masuk di dalam pembahasan karena yang menjadi fokus penelitian adalah hak atas tanah bukan kepada bangunan yang ada diatas tanah tersebut, melainkan penguasaan atas tanahnya.

Adapun hal-hal yang diatur di dalam UUPA tentang Hak pakai adalah sebagai berikut :

- a. Pasal 41 tentang definisi hak pakai termasuk di dalamnya jangka waktu dan syarat pelaksanaannya di dalam ayat 2 dan 3.
- b. Pasal 42 tentang subjek dari hak pakai
- c. Pasal 43 tentang ketentuan terhadap objek hak pakai yang diatur ketentuannya. Ayat 1 yakni untuk hak pakai atas tanah negara dan ayat 2 untuk hak pakai atas tanah hak milik
- d. Pasal 44 dan 45 mengatur tentang hak sewa untuk bangunan yang telah dijelaskan diatas sebagai bentuk hak pakai khusus.

Dalam prakteknya, penyelundupan hukum yang dilakukan guna kepentingan pihak asing dalam menguasai Hak Milik atas tanah, yang dibuat dalam bentuk surat pernyataan, biasanya diikuti dengan sebuah surat kuasa yang tentunya di dalamnya juga mengandung unsur penyelundupan hukum. Di dalam surat kuasa tersebut biasanya berisi tentang kuasa yang diberikan oleh seorang Warga Negara Indonesia pemegang Hak Milik atas tanah kepada seorang Warga Negara Asing untuk menjual tanah Hak Milik tersebut kepada pihak lain. Inilah alasan mengapa surat kuasa seperti ini dikatakan mengandung unsur penyelundupan hukum. Terlebih lagi, jika surat kuasa tersebut adalah surat kuasa mutlak yang tentunya dilarang oleh Undang-Undang. Terlebih lagi, dalam prakteknya bukan tidak jarang sebuah surat kuasa mutlak dicabut kembali. Surat kuasa mutlak yang dibuat di hadapan seorang notaris, lalu kemudian surat kuasa mutlak tersebut dicabut kembali dengan pencabutan kuasa yang dilakukan di hadapan notaris pula. Hal seperti ini tentunya tidak jarang menimbulkan masalah diantara para pihak dan tentunya melibatkan notaries sebagai pihak yang disalahkan.

Perjanjian dengan penggunaan kuasa mutlak seperti yang disebutkan diatas, dengan menggunakan pihak Warga Negara Indonesia sebagai *trustee* atau *nominee* merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Pasal 26 Ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut :<sup>5</sup>

Setiap Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dalam praktek pada umumnya sebuah surat kuasa akan dianggap sebagai surat kuasa mutlak dengan dicantumkan klausula bahwa pemberi kuasa akan

---

<sup>5</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No.05 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps.26 ayat (2)

mengabaikan Pasal 1813 jo. Pasal 1814 KUHPerdara mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa. Menurut kedua pasal itu, kuasa berakhir dengan penarikan kembali kuasa dari penerima kuasa, pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa, meninggal, pengampuan atau pailitnya pemberi kuasa maupun penerima kuasa, dan penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa.

Secara khusus larangan kuasa mutlak untuk bidang pertanahan dapat ditemui dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Surat Kuasa Mutlak pada saat ini tidak diperbolehkan lagi khususnya dalam hubungannya dengan Tanah (benda tidak bergerak) yaitu berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 nomor 14 Tahun 1982 jo. Jurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 nomor 2584. Pembuatan kuasa mutlak ini sebelumnya banyak disalah gunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan kata lain kuasa mutlak ini merupakan jual beli tanah secara terselubung, dimana didalam klausul kuasa mutlak tersebut selalu dicantumkan “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali” dan si penerima kuasa tidak dapat melakukan perbuatan apapun juga baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Sedangkan kuasa mutlak dalam transaksi selain jual beli tanah masih dapat dipergunakan.

Sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang sekarang telah dimuat dalam pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Kuasa Mutlak yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa adalah dilarang. Karena, hal itu jelas melanggar ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni klausul yang halal. Didalam suatu perjanjian, oleh undang-undang disyaratkan adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan atau dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Dalam KUHPerdara Pasal 1337 dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan baik dengan ketertiban umum. Keempat syarat

sahnya suatu perjanjian diatas harus benar-benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi akan membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum. Yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

Notaris yang membuat akta seperti ini tentunya tau dan sadar bahwa akta yang dibuatnya adalah jenis akta yang dilarang oleh undang-undang. Namun, berbagai alasan pun muncul untuk membenarkan tindakan yang mereka lakukan. Namun sebenarnya, akta yang mengandung unsur penyelundupan hukum sewaktu-waktu bisa menimbulkan masalah yang pastinya akan ikut menyeret notaris yang bersangkutan. Tetapi tetap saja banyak sekali notaris dengan berbagai alasan bersedia membuat akta yang berisi unsur penyelundupan hukum guna mencapai keinginan dan kepentingan pihak-pihak tertentu. Seolah notaris mengabaikan peraturan dan Kode Etik guna kepentingannya sendiri.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Jabatan notaris (untuk selanjutnya disebut “UUJN”). Akta otentik adalah suatu akta yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Hal tersebut tercantum dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya menerangkan apa yang dinamakan “akta otentik”, akan tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksudkan dengan “pejabat umum” itu, juga tidak menjelaskan tempat dimana ia berwenang sedemikian, sampai dimana ia berwenang sedemikian, sampai dimana batas-batas wewenangnya dan bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud, sehingga pembuat undang-undang masih harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal tersebut, Satu dan lain diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris, sehingga dengan demikian dapat dikatakan, bahwa Peraturan Jabatan Notaris adalah merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Notarislah yang dimaksud dengan pejabat umum itu.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> GHS Lumban Tobing , Peraturan Jabatan Notaris (Jakarta:Penerbit Erlangga,1996), hlm.35

Notaris berdasarkan sistem hukum nasional, merupakan Pejabat Umum yaitu organ Negara yang mewakili serta bertindak untuk dan atas nama Negara di dalam melaksanakan tugasnya memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata.<sup>7</sup> Masyarakat telah menganggap bahwa seorang Notaris adalah pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar, ia adalah

pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>8</sup> Sudikno Metrokusumo mengatakan :<sup>9</sup>

Akta Notaris merupakan salah satu jenis dari akta otentik, karena akta Notaris dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa dan Undang-undang. Dalam hal menjamin otentitas dari akta otentik itu pejabat terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam Undang-undang, sehingga hal itu merupakan jaminan dipercayainya pejabat tersebut, maka akta otentik itu cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri. Jadi akta otentik dianggap dibuat sesuai dengan kenyataan seperti yang dilihat oleh pejabat itu, sampai dibuktikan sebaliknya

Profesi notaris adalah profesi yang bertugas memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat umum. Sebagai pejabat umum, notaris harus tunduk pada peraturan-peraturan yang mengatur tentang jabatannya. Adapun peraturan-peraturan yang mengatur tentang Notaris diantaranya adalah:

1. Peraturan Jabatan Notaris yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
2. Kode Etik Notaris (untuk selanjutnya disebut Kode Etik) yang dibuat oleh Ikatan Notaris Indonesia (untuk selanjutnya disebut “INI”)
3. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang juga dibuat oleh INI.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, menyatakan bahwa akta Notaris mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu:<sup>10</sup>

<sup>7</sup> Herlien Budiono, Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (Dilema Notaris Diantara Negara, Masyarakat dan Pasar), (Jakarta: Majalah Renvoi, 2005), hlm.33

<sup>8</sup> Tan Thong Kie, Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Buku I (Jakarta, Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 7

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia (Yogyakarta:Liberty, 2002), hlm.147-148

<sup>10</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan) (Jakarta: Rajawali Pers, 1982), hlm. 55

1. Kekuatan pembuktian luar (*uitwendige bewijskracht*). yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*). yaitu kepastian, bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
3. Kekuatan Pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*). yaitu kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta tersebut merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*)

Peraturan Jabatan Notaris termasuk dalam rubrik Undang-Undang dan peraturan-peraturan organik, oleh karena itu mengatur jabatan Notaris. Materi yang diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris termasuk dalam hukum public, sehingga ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalamnya adalah peraturan-peraturan yang memaksa (*dwingend recht*).<sup>11</sup> Peraturan Jabatan Notaris telah memberikan ketentuan-ketentuan dalam jabatan Notaris secara terperinci. Peraturan Jabatan Notaris terdiri dari 66 pasal dan mengandung 39 ketentuan hukuman dan di samping itu dengan tidak mengurangi banyak ancaman-ancaman untuk membayar ongkos, kerugian dan bunga. Ketentuan-ketentuan hukuman tersebut menyangkut 3 hal tentang hilangnya jabatan, 5 tentang pemecatan, 9 tentang pemecatan sementara dan 22 tentang denda.<sup>12</sup> Seorang Notaris yang telah dilantik, pada saat itulah ia boleh memasarkan jasanya dengan mengingat perilaku profesional.<sup>13</sup> Dalam pasal 1 ayat 1 dan 2 Kode Etik Notaris Indonesia disebutkan “Notaris sebagai pejabat umum dalam melaksanakan tugasnya dijiwai Pancasila, sadar dan taat kepada hukum Peraturan Jabatan Notaris, sumpah jabatan, Kode Etik Notaris dan berbahasa Indonesia yang baik”.<sup>14</sup> Juga disebutkan, “Notaris

---

<sup>11</sup> Tobing, *Op.Cit.*, hlm.35

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm . 30

<sup>13</sup> Budi Untung, *Visi Global Notaris* (Yogyakarta : Andi, 2005), hlm . 67

<sup>14</sup> Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris* (Bandung : 27 Januari 2005),Ps.1 ayat (1)

dalam melakukan profesinya harus memiliki perilaku profesional dan ikut serta dalam pembangunan Nasional, khususnya di bidang hukum”.<sup>15</sup>

Selain peraturan-peraturan tersebut, Notaris juga harus mematuhi Perundang-undangan yang berlaku dan norma-norma dalam masyarakat. Notaris harus bisa menjaga nama baik profesi maupun nama baik sendiri. Dalam pasal 1 ayat (1.3) Kode Etik Notaris Indonesia disebutkan “Notaris berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan Notaris, baik di dalam maupun di luar tugas jabatannya”. Namun, perlu dicermati saat sekarang situasi dan kondisinya sudah jauh berbeda, di mana jumlah pekerjaan yang ada di banding dengan jumlah notarisnya jauh tidak berimbang. Notaris harus menjaga wibawanya dengan mematuhi seluruh peraturan yang ada, agar masyarakat tetap memandang profesi Notaris sebagai profesi yang dihormati. Pada prakteknya, apabila banyak notaris yang tidak mematuhi peraturan Perundang-undangan dan menghalalkan segala cara guna mencapai kepentingan pribadi maupun kepentingan pihak-pihak tertentu, dapat menghilangkan kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris sebagai profesi yang dihormati. Pada prakteknya, apabila banyak notaris yang tidak mematuhi peraturan Perundang-undangan dan menghalalkan segala cara guna mencapai kepentingan pribadi maupun kepentingan pihak-pihak tertentu, dapat menghilangkan kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris sebagai profesi yang dihormati.

Notaris dalam menjalankan tugasnya tidak boleh memihak kepada salah satu pihak. Dalam penyelundupan dalam akta notaris semacam ini, Notaris lebih mengutamakan kepentingan Warga Negara Asing yang ingin menguasai hak milik atas tanah di Indonesia. Notaris tersebut tidak memperhatikan hak Warga Negara Indonesia untuk menguasai Hak Milik Atas tanah di Indonesia. Hanya semata-mata kepentingan pribadi, secara tidak langsung notaris tersebut telah memihak ke salah satu pihak, dalam hal ini pihak Warga Negara Asing. Dalam hal ini notaris telah melanggar kewajibannya untuk tidak berpihak kepada siapapun, untuk berada pada posisi netral. Namun kenyataannya, dengan membuat akta yang mengandung unsur penyelundupan hukum dengan maksud untuk memindahkan

---

<sup>15</sup> *Ibid.*,Ps.1 ayat (2)

hak milik atas tanah kepada Warga Negara Asing, maka notaris tersebut telah memihak ke salah satu pihak, yakni pihak Warga Negara Asing.

Notaris dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya (posisinya) yang tidak memihak dan mandiri (independen), bahkan dengan tegas dikatakan “bukan sebagai salah satu pihak”. Notaris selaku pejabat umum di dalam menjalankan fungsinya memberikan pelayanan kepada menyangkut antara lain di dalam pembuatan akta otentik sama sekali bukan pihak dari yang berkepentingan. Notaris, sekalipun ia adalah aparat hukum bukanlah sebagai “penegak hukum”, Notaris sungguh netral tidak memihak kepada salah satu dari mereka yang berkepentingan.<sup>16</sup> Hal ini jelas dilanggar oleh seorang Notaris apabila terlibat dalam pembuatan akta yang mengandung unsur penyelundupan hukum dengan maksud untuk memindahkan hak milik atas tanah dari seorang Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing. Tidak sepatutnya Notaris berpihak kepada salah satu pihak dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.

Notaris memiliki kewajiban yang harus dipatuhi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. Pemberian sanksi bermaksud untuk menyadarkan pihak yang melanggar aturan hukum tersebut, agar pihak tersebut menyadari bahwa apa yang telah ia lakukan adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan diberikannya sanksi, maka diharapkan pihak yang melakukan perbuatan tersebut untuk bertindak sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum.

Aspek pertanggung jawaban notaris terdiri atas 3 aspek, yaitu aspek pertanggung jawaban perdata, aspek pertanggung jawaban administratif dan aspek pertanggung jawaban pidana. Dalam tiap-tiap aspek pertanggung jawaban tersebut telah ditetapkan sanksi yang akan dikenakan bagi pihak yang melakukan

---

<sup>16</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung : Mandar Maju, 2011), hlm.65

perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun sayangnya, di Indonesia sanksi yang diberikan belum cukup tegas dan jelas. Hal ini membuat celah yang akhirnya dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku semata-mata demi kepentingan pribadi, namun dapat menghindari sanksi yang telah ditetapkan.

Dari segi aspek pertanggung jawaban pidana, Indonesia sangat tidak tegas dalam menetapkan sanksi. Berbeda dengan beberapa Negara tetangga seperti Singapura dan Malaysia yang sudah lebih dahulu menetapkan sanksi yang tegas dari segi perdata, pidana dan administratif dalam hal penyelundupan hukum dengan maksud memindahkan hak milik atas tanah kepada Warga Negara Asing. Indonesia sudah sepatutnya membentuk suatu peraturan disertai dengan sanksi yang tegas kepada pihak-pihak yang terlibat dalam penyelundupan hukum dengan maksud memindahkan hak milik atas tanah kepada Warga Negara Asing, agar tidak terdapat celah yang memberikan kesempatan kepada pihak-pihak tertentu untuk melakukan penyelundupan hukum guna memenuhi kepentingan pribadi.

## **1.2 Pokok Permasalahan**

1. Bagaimana tanggung jawab notaris terkait pembuatan akta Notaris yang mengandung unsur penyelundupan hukum berdasarkan UUJN dan Kode Etik?
2. Apakah akibat hukum terhadap akta notaris yang mengandung unsur penyelundupan hukum?

## **1.3. Metode Penelitian**

Penelitian ini akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yakni yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai literatur yang sifatnya tidak terbatas oleh waktu dan tempat, dan dilakukan dengan cara mengkaji berbagai literatur baik yang berupa buku-buku maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Ditinjau dari sifatnya, penelitian ini akan menggunakan tipologi penelitian deskriptif, yakni penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat

sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala. Penelitian ini ditujukan untuk menggambarkan secara jelas mengenai tanggung jawab dan akibat hukum bagi notaris terkait akta yang mengandung unsur penyelundupan hukum berdasarkan UUJN dan Kode Etik serta memberikan jalan untuk menyelesaikan temuan masalah, yaitu bagaimana agar Notaris tidak lagi membuat akta yang mengandung unsur penyelundupan hukum di dalamnya. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Data sekunder ini terdiri dari tiga golongan, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier, yang akan diuraikan sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer, yakni merupakan bahan hukum yang bersifat landasan hukum. Dalam penulisan tesis ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah:
  1. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijke Wetboek*];
  4. Kode Etik Notaris yang dibuat oleh Ikatan Notaris Indonesia.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yakni memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berikut hal-hal yang berkaitan dengan isi bahan hukum primer. Dalam penulisan tesis ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku, jurnal hukum dan sumber-sumber dari internet yang membahas tentang penyelundupan hukum dalam akta notaris.
- c. Bahan Hukum Tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penulisan tesis ini yang digunakan adalah kamus hukum dalam bahasa Inggris.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri atas tiga bab, yang secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut:

## BAB 1 PENDAHULUAN.

Bab ini menguraikan tentang latar belakang yang menjadi alasan penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang berisi uraian masalah apa yang dibahas dalam tesis ini, metode penelitian dan sistematika penulisan.

## BAB II TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERKAIT ADANYA UNSUR PENYELUNDUPAN HUKUM DALAM AKTA YANG DIBUATNYA

Bab ini berisi mengenai penjelasan tentang penyelundupan hukum dalam akta notaris, tinjauan notaris sebagai pejabat umum, analisa tanggung jawab notaris terhadap akta yang mengandung unsur penyelundupan hukum yang dibuatnya serta akibat hukumnya dikaitkan dengan UUJN dan Kode Etik, dan juga tanggung jawab notaris yang membuat surat pernyataan penguasaan Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing.

## BAB III PENUTUP

Merupakan bab akhir dari penulisan ini, yang berisi kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan dalam penelitian penulisan tesis ini, termasuk berisi saran dari Penulis

**BAB II**

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERKAIT AKTA YANG  
MENGANDUNG UNSUR PENYELUNDUPAN HUKUM  
(AKTA DIBUAT OLEH GM NOTARIS DI MEDAN)**

**2.1 Notaris Sebagai pejabat Umum**

Pasal 1868 KUHPerdara hendak mencoba memberikan batasan atau definisi mengenai akta otentik, namun tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan Pejabat Umum, juga tidak menjelaskan sampai dimana batas wewenangnya dan tempat dimana ia berwenang, serta bagaimana bentuk dari suatu akta yang ditentukan oleh Undang-Undang. Oleh karena Pasal 1868 KUHPerdara belum jelas dan lengkap mengatur siapa yang dimaksud dengan Pejabat Umum, maka pembentuk Undang-Undang menjabarkan kedalam suatu peraturan khusus, peraturan yang dimaksud yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan dapat dikatakan bahwa Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) merupakan peraturan pelaksana dari pasal 1868 KUHPerdara. G.H.S. Lumban Tobing memberikan komentarnya atas pasal 1868 KUHPerdara sebagai berikut :<sup>17</sup>

Di dalam Pasal 1868 KUHPerdara hanya menerangkan apa yang dinamakan akta otentik, akan tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan “Pejabat Umum” itu, juga tidak menjelaskan tempat dimana ia berwenang sedemikian, sampai dimana batas-batas wewenangnya dan bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud, sehingga pembuat Undang-Undang masih harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal tersebut, satu dan lain diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris, sehingga dengan demikian dapat dikatakan bahwa Peraturan Jabatan Notaris adalah merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdara, Notarislah yang dimaksud dengan Pejabat Umum itu.

Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, disebutkan “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini.” Sebelum berlakunya UUJN,

<sup>17</sup> G.H.S Lumban Tobing , *op.cit.*, hlm. 35

definisi notaris juga terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (“selanjutnya disebut PJN”) atau *Reglement op Het Notaris Ambt Indonesie (Stb. 1860:3)*, menurut peraturan ini definisi notaris adalah:

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>18</sup>

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris di dalam Pasal 1 angka 1 memberikan definisi Notaris sebagai berikut : “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”. Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan, bahwa wewenang Notaris sebagai Pejabat Umum membuat akta otentik, bersifat umum, sedangkan wewenang pejabat lainnya merupakan pengecualian, artinya wewenang itu tidak lebih dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh Undang-Undang.

Pada Pasal 1868 KUHPerdara, juga disebutkan bahwa: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”. Untuk pelaksanaan dari Pasal 1868 KUHPerdara tersebut, pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan oleh karena itulah para notaris ditunjuk sebagai pejabat yang sedemikian berdasarkan Pasal 1 PJN.<sup>19</sup>

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, Notaris adalah Pejabat Umum *Openbare ambtenaren*, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta otentik.<sup>20</sup> Selain Notaris, Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik adalah pegawai pencatatan

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 31.

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 33.

<sup>20</sup> R. Soegondo Notodosoerjo., *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Cet. 2, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 42.

jiwa *burgerlijke stand*, jurusita *deurwaarder*, hakim, panitera pengadilan dan lain sebagainya.<sup>21</sup>

Dari uraian-uraian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana ditentukan dalam ketentuan yang berlaku. Untuk dapat diangkat menjadi Notaris seseorang harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:<sup>22</sup>

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap.

Sebelum menjalankan jabatannya Notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya dihadapan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atau pejabat yang ditunjuk. Sumpah atau janji tersebut berbunyi:

“Saya bersumpah/berjanji:

bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Undang-undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya.

bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak.

<sup>21</sup> R.Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Cet.1, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 77.

<sup>22</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004, LN No.117 Tahun 2004, TLN No.4432, Ps.3

bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.

bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.

bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan nama atau dalih apapun tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun.”<sup>23</sup>

Pengucapan sumpah/janji jabatan Notaris dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal keputusan pengangkatan sebagai Notaris. Dalam hal tidak dilakukan sesuai waktu tersebut diatas maka keputusan pengangkatan dapat dibatalkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

## 2.2 Kewenangan, Kewajiban Dan Larangan Bagi Notaris

### 2.2.1. Kewenangan Notaris

Wewenang umum dari seorang Notaris itu terbatas pada lapangan hukum perdata *privaat rechtelijk terrain*.<sup>24</sup> Adapun akta-akta yang pembuatannya juga ditugaskan kepada pejabat lain atau oleh Undang-Undang dikecualikan pembuatannya dari Notaris antara lain :

1. Akta pengakuan anak luar kawin (pasal 281 KUHPerdato)
2. Akta Berita Acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (pasal 1227 KUHPerdato)
3. Akta Berita Acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (pasal 1405 dan 1406 KUH Dagang)
4. Akta protes wesel dan cek (pasal 143 dan 218 KUH Dagang)
5. Akta catatan sipil (pasal 4 KUHPerdato).<sup>25</sup>

<sup>23</sup> *Ibid*, Ps.4

<sup>24</sup> Komar Andasmita, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas, Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, (Bandung : Sumur Bandung, 1981), hlm.95

<sup>25</sup> Sjaifurrachman, *op.cit.*, hlm.64

Untuk pembuatan akta-akta yang dimaksud dalam angka (1) sampai dengan angka (4) tersebut merupakan wewenang pejabat lain, Notaris masih tetap berwenang membuat akta-akta tersebut, artinya baik Notaris maupun pejabat lain yang bukan Notaris sama-sama memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik tersebut, akan tetapi mereka yang bukan Notaris hanya untuk perbuatan itu saja, yaitu yang secara tegas sudah diatur dalam Undang-Undang. Untuk akta yang dimaksud dalam angka (5), Notaris tidak turut berwenang membuatnya. Hanya pegawai kantor catatan sipil saja yang berwenang membuat akta-akta tersebut.

Kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 adalah sebagai berikut:<sup>26</sup>

- a. 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, sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
- b. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar pada buku khusus;
- c. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar pada buku khusus;
- d. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - a. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - b. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - c. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
  - d. Membuat akta risalah lelang atau kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam ketentuan pasal 15 ayat (2) huruf g UUJN disebutkan, bahwa Notaris berwenang membuat akta risalah lelang. Pengertian risalah lelang tidak

---

<sup>26</sup> Indonesia, Undang-undang tentang Jabatan Notaris, *op.cit.*, Ps. 15.

ditemukan dalam UUJN tersebut. Jadi yang digunakan adalah pengertian risalah lelang yang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana disebutkan bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Yang dimaksud dengan pejabat lelang disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor:40/PMK.07/2006 adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan penjualan barang secara lelang. Jadi, menurut Peraturan Menteri tersebut yang berwenang membuat risalah lelang adalah orang yang diangkat oleh Menteri Keuangan.

Jadi, secara nyata pemberian kewenangan Notaris untuk membuat akta risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 UUJN tidak dapat diterapkan begitu saja. Artinya seorang Notaris tidak dapat serta merta memangku jabatan sebagai pejabat lelang. Hal ini dikarenakan pengangkatan pejabat lelang dilakukan oleh Menteri Keuangan, sedangkan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Notaris dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya (posisinya) yang tidak memihak dan mandiri (independen), bahkan dengan tegas dikatakan “bukan sebagai salah satu pihak”. Notaris selaku pejabat umum di dalam menjalankan fungsinya memberikan pelayanan kepada menyangkut antara lain di dalam pembuatan akta otentik sama sekali bukan pihak dari yang berkepentingan. Notaris, sekalipun ia adalah aparat hukum bukanlah sebagai “penegak hukum”, Notaris sungguh netral tidak memihak kepada salah satu dari mereka yang berkepentingan.<sup>27</sup>

Sebagai gambaran mengenai ruang lingkup tugas dan wewenang Notaris dalam membuat akta otentik, dapat dipahami melalui kutipan di bawah ini :<sup>28</sup>

1. Bahwa kewenangan Notaris membuat akta otentik itu hanya apabila hal itu diminta atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau dengan kata lain, akta itu adalah bukti adanya perbuatan hukum pihak-

---

<sup>27</sup> Sjaifurrachman, *op.cit.*, hlm.65

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm.6

pihak, bukan Notaris yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan

2. Bahwa kewenangan Notaris membuat akta otentik ditentukan dan sangat tergantung dari adanya kemauan atau kehendak pihak-pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tersebut, tanpa adanya pihak-pihak yang berkepentingan yang melakukan perbuatan hukum mustahil Notaris dapat mewujudkan suatu akta otentik.
3. Notaris tidak mungkin membuat akta otentik atas kemauannya sendiri tanpa adanya pihak-pihak, juga tidak berwenang mengambil keputusan sendiri untuk menyatakan membuat atau membatalkan sendiri akta itu artinya Notaris tidak boleh dan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum secara jabatan (*secara amtsshalve*).
4. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta di bidang hukum public (*publiek rechtelijke acten*), kewenangannya terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata saja. Demikian pula Notaris tidak berwenang membuat atau mengeluarkan atau menerbitkan suatu “surat keputusan” (*beschikking*) karena hal itu menjadi kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negara.

### 2.2.2 Kewajiban Notaris

- Kewajiban notaris berdasarkan Pasal 16 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 adalah sebagai berikut:<sup>29</sup>
  - a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum;
  - b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris. Menyimpan Akta ini tidak diperlukan dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk Originali. Akta Originali adalah akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun, akta penawaran pembayaran tunai, akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga, akta kuasa, akta keterangan kepemilikan atau akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

<sup>29</sup> Indonesia, Undang-undang tentang Jabatan Notaris, *op.cit.*, Ps. 16.

Akta originali dapat dibuat lebih dari rangkap 1 (satu), ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama dengan ketentuan setiap akta tertulis, kata-kata “berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua”. Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap;

- c. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
  - d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan yang berlaku; kecuali ada alasan untuk menolaknya;
  - e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah / janji jabatan, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;
  - f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan apabila jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
  - g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
  - h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
  - i. Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan pada hari kelima dari minggu pertama setiap bulan berikutnya;
  - j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
  - k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh

penghadap, saksi, dan Notaris. Pembacaan ini tidak wajib dilakukan, jika para penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman meminta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Dalam hal persyaratan ini tidak dipenuhi, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Namun, sanksi ini tidak berlaku bagi pembuatan akta wasiat;

- m. Menerima magang calon notaris.

Dalam jangka waktu 30 hari setelah setelah disumpah/janji sebagai Notaris wajib menjalankan tugasnya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 7 UUJN yang menyatakan bahwa dalam jangka waktu tiga puluh hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:<sup>30</sup>

- a. Menjalankan dengan nyata;
- b. Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada menteri, organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah;
- c. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan dan paraf serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan, organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah serta Bupati atau Walikota di tempat Notaris diangkat.

Kewajiban notaris berdasarkan Kode Etik adalah sebagai berikut:<sup>31</sup>

- a. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
- b. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris;
- c. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan;
- d. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;

<sup>30</sup> Sjaifurrachman, *op.cit.*, hlm.72

<sup>31</sup> Ikatan Notaris Indonesia *Op.Cit.*, Ps.3

- e. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
- f. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- g. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa ke-Notarisan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
- h. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- i. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan/ di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat nama lengkap dan gelar yang sah, tanggal dan nomor surat keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris, tempat kedudukan, alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud;
- j. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan;
- k. Menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan Perkumpulan;
- l. Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib;
- m. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia;
- n. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan Perkumpulan;
- o. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan dilakukan di kantornya, kecuali karena ada alasan-alasan yang sah;
- p. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi;

- q. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya;

Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, isi Sumpah Jabatan Notaris dan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia.

### 2.2.3 Larangan Notaris

Larangan bagi notaris berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah sebagai berikut:<sup>32</sup>

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

Larangan bagi notaris berdasarkan Kode Etik Notaris adalah sebagai berikut<sup>33</sup>

<sup>32</sup> Indonesia, Undang-undang Tentang Jabatan Notaris, *op.cit.*, Ps. 17

<sup>33</sup> Ikatan Notaris Indonesia, *op.cit.*, Ps. 4

- a. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan;
- b. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” di luar lingkungan kantor;
- c. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik dalam bentuk iklan, ucapan selamat, ucapan belasungkawa, ucapan terimakasih, kegiatan pemasaran, kegiatan sponsor, baik dalam bidang social, keagamaan, maupun olahraga;
- d. Bekerja sama dengan Biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien;
- e. Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain;
- f. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani;
- g. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
- h. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumendokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya;
- i. Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan semua rekan Notaris;
- j. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan;
- k. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan;
- l. Menjelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya;
- m. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut

wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;

- n. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi;
- o. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- p. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, isi sumpah jabatan Notaris, hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau Keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia tidak boleh dilakukan oleh anggota.

### 2.3 Aspek Pertanggungjawaban Notaris

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia , tanggung jawab (*liability*) berarti menanggung segala sesuatu kerugian yang terjadi akibat perbuatannya atau perbuatan orang lain yang bertindak untuk dan atas namanya.<sup>34</sup> Dengan demikian apabila terjadi sesuatu, dapat diajukan gugatan di muka pengadilan oleh orang yang dirugikan.

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitul*iability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya

<sup>34</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet.4, (Jakarta:Gramedia Pustaka Utama,2008),hlm.1398

atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>35</sup>

Pengertian *responsipility* dalam Black's Law Dictionary adalah *The obligation to answer for an act done, and to repair any injury it may have caused*.<sup>36</sup> Pengertian *liability* dalam Black's Law Dictionary adalah *The state of being bound or obliged in law or justice to do, pay, or make good something*.<sup>37</sup>

Mengenai Menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandas persoalan pertanggungjawaban pejabat, yaitu:<sup>38</sup>

- a. teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung

Tanggung jawab (*responsibility*) merupakan suatu refleksi tingkah laku manusia. Penampilan tingkah laku manusia terkait dengan kontrol jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektualnya atau mentalnya.

<sup>35</sup> Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 335-337

<sup>36</sup> <<http://thelawdictionary.org/responsibility/>> diakses pada tanggal 5 Juni 2012

<sup>37</sup> <<http://thelawdictionary.org/liability/>> diakses pada tanggal 5 Juni 2012

<sup>38</sup> Ridwan.HR, *Op.Cit.*, hlm.365

Bilamana suatu keputusan telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat pilihannya. Tidak ada alasan lain mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan. Keputusan tersebut dianggap telah dipimpin oleh kesadaran intelektualnya.<sup>39</sup>

Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum.

Hakekat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum. Sanksi yang ditujukan terhadap Notaris juga merupakan sebagai penyadaran, bahwa Notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris sebagaimana tercantum dalam UUJN dan untuk mengembalikan tindakan Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai dengan UUJN. Di samping itu, pemberian sanksi terhadap Notaris juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan, misalnya membuat akta yang tidak melindungi hak-hak yang bersangkutan sebagaimana tersebut dalam akta Notaris.

Sanksi tersebut untuk menjaga martabat lembaga Notaris sebagai lembaga kepercayaan karena apabila Notaris melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Notaris. Secara individu sanksi terhadap Notaris merupakan suatu nestapa dan pertaruhan dalam menjalankan tugas jabatannya, apakah masyarakat masih mau mempercayakan pembuatan akta terhadap Notaris yang bersangkutan atau tidak.<sup>40</sup>

### 2.3.1 Aspek Tanggung Jawab Perdata

---

<sup>39</sup> Masyhur Efendi, *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional* (Jakarta Ghalia Indonesia, 1994), hlm. 121

<sup>40</sup> Sjaifurrachman, *op.cit.*, hlm.194

Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad*. Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para penghadap apabila akta yang bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta batal demi hukum.<sup>41</sup>

Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Dengan demikian, seharusnya suatu akta Notaris yang batal demi hukum tidak menimbulkan akibat memberikan penggantian biaya, ganti rugi atau bunga kepada pihak yang tersebut dalam akta.

Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat digugat terhadap Notaris harus dengan mendasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan menurut pasal 84 UUJN tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris dengan para penghadap.

### 2.3.2 Aspek Tanggung Jawab Administratif

Di samping sanksi keperdataan yang dijatuhkan terhadap Notaris yang telah melakukan pelanggaran hukum, terhadap Notaris tersebut dapat juga dijatuhkan sanksi administratif. Secara garis besar sanksi administratif meliputi :

#### a. Paksaan pemerintah (*bestuurdwang*)

Paksaan pemerintah atau *bestuurdwang* sebagai tindakan-tindakan yang nyata atau *feitelijke handeling* dari penguasa guna mengakhiri suatu keadaan yang dilarang oleh suatu kaidah hukum administrasi atau (bila

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm.195

masih) melakukan apa yang seharusnya ditinggalkan oleh para warga Negara karena bertentangan dengan Undang-Undang

- b. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi)

Sanksi yang digunakan dengan mencabut atau menarik kembali suatu keputusan atau ketetapan yang menguntungkan, dengan mengeluarkan ketetapan baru. Sanksi seperti ini diterapkan dalam hal terjadi pelanggaran terhadap peraturan atau syarat-syarat yang dilekatkan pada penetapan tertulis yang telah diberikan, juga terjadi pelanggaran Undang-Undang yang berkaitan dengan izin yang dipegang oleh si pelanggar. Pencabutan atau penarikan yang menguntungkan merupakan suatu sanksi situatif yaitu sanksi yang dikeluarkan bukan dengan maksud sebagai reaksi terhadap perbuatan yang tercela dari segi moral, melainkan dimaksudkan untuk mengakhiri keadaan-keadaan yang secara objektif tidak dapat dibenarkan lagi.

- c. Pengenaan denda administratif

Sanksi pengenaan denda administratif ditujukan kepada mereka yang melanggar peraturan perundang-undangan tertentu, dan kepada si pelanggar dikenakan sejumlah uang tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, kepada pemerintah diberikan wewenang untuk menerapkan sanksi tersebut.

- d. Pengenaan uang paksa oleh pemerintah

Sanksi pengenaan uang paksa oleh pemerintah ditujukan untuk menambah hukuman yang pasti, di samping denda yang telah disebutkan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Mengenai sanksi administratif bagi Notaris yang melakukan kesalahan dapat dilihat dalam pasal 85 UUJN ditentukan ada 5 (lima) jenis sanksi administratif, yaitu:

1. Teguran lisan
2. Teguran tertulis
3. Pemberhentian sementara
4. Pemberhentian dengan hormat

### 5. Pemberhentian tidak hormat

Sanksi-sanksi tersebut berlakunya secara berjenjang mulai dari teguran lisan sampai dengan pemberhentian tidak hormat. Dimulai dari teguran lisan hingga yang terberat adalah pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut dilakukan hanya apabila Notaris terbukti melanggar ketentuan pasal-pasal tertentu sebagaimana yang tersebut dalam pasal 85 UUJN.

#### 2.3.3 Aspek Tanggung Jawab Pidana

Dalam praktek Notaris ditemukan kenyataan, apabila ada akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lainnya sering pula Notaris ditarik sebagai salah satu pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu kedalam akta Notaris. Dalam UUJN diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata, administrasi, sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa baik sebelumnya dalam Peraturan Jabatan Notaris maupun sekarang dalam UUJN dan kode etik Notaris, tetapi tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap Notaris. Karena Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak mengatur sanksi pidana, maka apabila terjadi pelanggaran pidana terhadap Notaris dapat dikenakan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHPidana, dengan catatan bahwa pemidanaan terhadap Notaris tersebut dapat dilakukan dengan batasan yaitu :

1. Ada tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek lahirian, formal dan materil akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat di hadapan Notaris oleh Notaris bersama-sama (sepakat) para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana.
2. Ada tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta di hadapan atau oleh Notaris yang apabila diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN.

Tindakan Notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris

## 2.4 Pengawasan Notaris

### 2.4.1 Majelis Pengawas Daerah

Majelis Pengawas Daerah dibentuk di kabupaten atau kota, yang mana Ketua dan Wakil Ketuaanya dipilih dari dan oleh anggota dengan masa jabatan 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali. Majelis Pengawas Daerah dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Daerah. Wewenang Majelis Pengawas Daerah adalah sebagai berikut:<sup>42</sup>

- a. Menyenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris;
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam satu tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;
- c. Memberikan cuti izin untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
- d. Menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul notaris yang bersangkutan;
- e. Menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
- f. Menunjuk notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara;
- g. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang Jabatan Notaris;
- h. Membuat dan menyampaikan laporan mengenai hal-hal di atas kepada Pengawas Wilayah

Kewajiban Majelis Pengawas Daerah adalah sebagai berikut:<sup>43</sup>

- a. Mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat di bawah tangan yang yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir;

<sup>42</sup> Indonesia, Undang-undang tentang Jabatan Notaris, *loc.cit.*, Ps. 70.

<sup>43</sup> *Ibid.*, Ps. 71.

- b. Membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya 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 dalam waktu 30 (tiga puluh) hari dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat dan Organisasi Notaris; Menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti.

#### 2.4.2 Majelis Pengawas Wilayah

Majelis Pengawas Wilayah dibentuk dan berkedudukan di ibukota provinsi. Ketua dan Wakil Ketuaanya dipilih dari dan oleh anggota dengan masa jabatan 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali. Majelis Pengawas Wilayah dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Wilayah.

Wewenang Majelis Pengawas Wilayah adalah sebagai berikut:<sup>44</sup>

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui Majelis pengawas Wilayah. Pemeriksaan dalam sidang Majelis Pengawas Wilayah bersifat tertutup untuk umum, dan Notaris berhak untuk membela diri dalam pemeriksaan dalam sidang Majelis Pengawas Wilayah;
- b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan;
- c. Memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1(satu) tahun;
- d. Memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh notaris pelapor;
- e. Memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis;
- f. Mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) sampai 6 (enam)

<sup>44</sup> *Ibid.*, Ps. 73.

bulan, pemberhentian dengan tidak hormat atau membuat berita acara atas setiap keputusan penjatuhan sanksi.

Kewajiban Majelis Pengawas Wilayah adalah sebagai berikut:<sup>45</sup>

- a. Menyampaikan keputusan kepada Notaris bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas dan Organisasi Notaris; dan
- b. Menyampaikan pengajuan banding dari Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti.

#### 2.4.3 Majelis Pengawas Pusat

Majelis Pengawas Pusat dibentuk dan berkedudukan di DKI Jakarta (ibukota Negara), yang Ketua dan Wakil Ketuaanya dipilih dari dan oleh anggota dengan masa jabatan 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali. Majelis Pengawas Pusat dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Pusat.

Majelis Pengawas Pusat berwenang untuk:<sup>46</sup>

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti;
- b. Pemeriksaan ini sifatnya terbuka untuk umum, dan Notaris berhak untuk membela diri dalam pemeriksaan sidang Majelis Pengawas Pusat;
- c. Memanggil Notaris terlapor untuk pemeriksaan;
- d. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara;
- e. Mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri;
- f. Mengusulkan pejabat sementara Notaris kepada Menteri selama Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya (Menteri yang akan menunjuk Notaris yang akan menjadi pejabat sementara Notaris).

Kewajiban Majelis Pengawas Pusat adalah menyampaikan keputusan sidang pemeriksaan kepada Menteri dan Notaris bersangkutan dengan tembusan kepada

<sup>45</sup> *Ibid.*, Ps. 75.

<sup>46</sup> *Ibid.*, Ps. 77.

Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Daerah yang bersangkutan serata Organisasi Notaris.<sup>47</sup>

## 2.5 Akta Notaris

Akta menurut A.Pitlo merupakan surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>48</sup> Menurut Sudikno Metrokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>49</sup> Dengan demikian, akta merupakan surat yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa atau perbuatan hukum dan digunakan sebagai pembuktian.<sup>50</sup> Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, selanjutnya dikatakan bahwa kata akta bukan berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.<sup>51</sup>

Berdasarkan pada pengertian akta Notaris sebagaimana disebutkan diatas, maka selanjutnya mengenai fungsi akta bagi pihak-pihak yang berkepentingan dapat dijelaskan sebagai berikut :<sup>52</sup>

- b. Sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum
- c. Sebagai alat pembuktian
- d. Sebagai alat pembuktian satu-satunya

Salah satu fungsi akta adalah sebagai alat bukti, dan selanjutnya mengenai alat bukti ini di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam ketentuan pasal 1866 KUHPerdata, terdiri dari :

1. Alat bukti tulisan;
2. Pembuktian dengan saksi-saksi;
3. Persangkaan-persangkaan;
4. Pengakuan; dan

<sup>47</sup> *Ibid.*, Ps. 79.

<sup>48</sup> A.Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa, Alih Bahasa M.Isa Arief*, (Jakarta : Intermasa, 1986)., hlm.52

<sup>49</sup> Sudikno Metrokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Liberty, 1999)., hlm.157

<sup>50</sup> Sjaifurrachman, *op.cit.*, hlm.99

<sup>51</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : Intermasa, 1980)., hlm 29

<sup>52</sup> A.Pitlo, *op.cit.*, hlm.54

## 5. Sumpah

Selanjutnya mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi supaya surat dapat disebut dengan akta dan memiliki kekuatan pembuktian terhadap adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak yang berkepentingan, maka akta tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Surat itu harus ditandatangani;
2. Surat itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan; dan
3. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.<sup>53</sup>

Surat yang berupa akta itu harus ditandatangani, kewajiban penandatanganan ini dimaksudkan untuk mengetahui pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang tanda tangannya dibubuhkan dalam suatu surat atau akta tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah pihak yang membubuhkan tanda tangan tersebut mempunyai kekuasaan untuk itu. Keharusan penandatanganan ini sesuai dengan ketentuan pasal 1869 KUHPerdara, yang menentukan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasanya atau tidak cakupnya pegawai dimaksud atau karena cacat dalam bentuknya tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika surat tersebut ditandatangani oleh para pihak. Jadi, apabila suatu surat tersebut adalah akta, namun karena sesuatu hal, misalnya cacat bentuk atau sebab lain yang berakibat cacatnya akta, meskipun akta tersebut otentik otomatis berubah menjadi akta di bawah tangan bagi pihak-pihak yang menandatangani akta-akta tersebut, sehingga derajat kekuatannya di bawah akta otentik.

Menurut pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik, maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Jadi, akta sebagai bukti terdiri dari akta di bawah tangan dan akta otentik. Akta di bawah tangan merupakan akta yang ditandatangani di bawah tangan, seperti surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum

---

<sup>53</sup> Victor M. Situmorang dan Comentya Sitanggang, *Gross Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, (Jakarta : Rinika Cipta, 1993), hlm.26

demikian bunyi pasal 1874 KUHPperdata. Jadi, akta di bawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat oleh pihak-pihak sendiri, tidak dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta yang oleh para pihak dipergunakan sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum. Oleh karena dibuat oleh pihak-pihak saja, maka kekuatan pembuktiannya akta itu hanya sebatas pihak-pihak yang membuatnya saja. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPperdata yang mengatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris bentuknya sudah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN, yang terdiri dari:

1. Setiap akta notaris terdiri atas:<sup>54</sup>
  - a. Awal akta atau kepala akta;
  - b. Badan akta; dan
  - c. Akhir atau penutup akta.
2. Awal akta atau kepala akta memuat:<sup>55</sup>
  - a. Judul akta;
  - b. Nomor akta;
  - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan akta memuat:<sup>56</sup>
  - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadapdan/atau orang yang mereka wakili;
  - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap;
  - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan; dan
  - d. Nama lengkap, tempat tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup akta memuat:<sup>57</sup>

<sup>54</sup> Indonesia, Undang-undang tentang Jabatan Notaris, *loc.cit.*, Ps. 38 ayat (1)

<sup>55</sup> *Ibid.*, ayat (2)

<sup>56</sup> *Ibid.*, ayat (3)

<sup>57</sup> *Ibid.*, ayat (4)

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

## **2.6 Tanggung Jawab Notaris Terkait Akta Yang Mengandung Unsur Penyelundupan Hukum**

### **2.6.1 Analisa Penyelundupan Hukum Dalam Akta Notaris**

#### **2.6.1.1 Perjanjian Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing**

Penyelundupan berasal dari kata selundup. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang diterbitkan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka 1989, kata selundup diartikan menyelunduk, menyuruk, masuk dengan sembunyi-sembunyi atau secara gelap (tidak sah). Sedangkan penyelundupan diartikan pemasukan barang secara gelap untuk menghindari bea masuk atau karena menyelundupkan barang-barang terlarang. Dalam bahasa Inggris, selundup disebut *smuggle* dan penyelundupan disebut *smuggling*. Menurut Black's Law Dictionary, *Smuggle* artinya :<sup>58</sup>

*The act, with intent to defraud, of bringing into the United States, or with like intent, attempting to bring into the United States, dutiable articles, without passing the same, or the package containing the same, through the custom-house, or submitting them to the officers of the revenue for examination*

*Smuggling* dalam Black's Law Dictionary diartikan sebagai:<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> <<http://thelawdictionary.org/smuggle/>> diakses pada tanggal 5 Juni 2012

<sup>59</sup> <<http://thelawdictionary.org/smuggling/>> diakses pada tanggal 5 Juni 2012

*The offense of importing prohibited articles, or of defrauding the revenue by the introduction of articles into consumption, without paying the duties chargeable upon them. It may be committed indifferently either upon the excise or cus- toms revenue. Wharton.*

Hak-hak atas tanah bagi orang asing dan/atau badan hukum asing baik untuk rumah tempat tinggal maupun untuk keperluan bisnis, diberikan dengan syarat-syarat dan pembatasan jangka waktu.<sup>60</sup> Pembatasan tersebut diatur di dalam terdapat di dalam pasal 42 dan pasal 45 UUPA yakni ketentuan Hak Pakai dan Hak Sewa. Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai, selanjutnya akan disebut dengan PP No. 40 tahun 1996. Selain itu pembatasan tentang kepemilikan orang asing yang di dalamnya juga dimuat tentang Hak Pakai diatur di dalam Peraturan Pemerintah 41 tahun 1996 tentang Pemilikan dan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, yang selanjutnya akan disebut dengan PP No.41 tahun 1996.

Dalam praktik, minat orang asing untuk memiliki tanah (tanpa atau beserta bangunan) yang berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan ditempuh melalui cara-cara yang sejatinya merupakan penyelundupan hukum.<sup>61</sup> Walaupun terdapat banyak variasi dalam perjanjian penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing, tetapi secara garis besar perjanjian yang ditempuh pada umumnya terdiri dari :<sup>62</sup>

1. Perjanjian Induk yang terdiri dari Perjanjian Pemilikan Tanah (*Land Agreement*) dan Surat Kuasa;
2. Perjanjian Opsi;
3. Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*)
4. Kuasa Menjual (*Power Of Attorney To Sell*)
5. Hibah Wasiat; dan
6. Surat Pernyataan Ahli Waris.

<sup>60</sup> Ida Bagus Wyasa Putra, *et al, Hukum Bisnis Parawisata*, (Jakarta:PT. Refika Aditama, 200), hlm.88

<sup>61</sup> Maria S.W Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta : Kompas, 2007), hlm. 14

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm.14

Bila dilihat sepintas lalu, perjanjian (Notariil) tersebut di atas seolah-olah tidak menyalahi perundang-undangan yang berlaku karena tidak dalam bentuk pemindahan hak secara langsung. Namun, bila isi perjanjian diperiksa dengan seksama maka semua perjanjian tersebut secara tidak langsung dimaksudkan untuk memindahkan tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan kepada Warga Negara Asing.<sup>63</sup>

1. Perjanjian Pemilikan Tanah (PPT) dan pemberian kuasa.

Dalam PPT pihak Warga Negara Indonesia mengakui bahwa tanah Hak Milik yang terdaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik Warga Negara Asing yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah Hak Milik beserta bangunan. Selanjutnya pihak Warga Negara Indonesia member kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak Warga Negara Asing untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah Hak Milik dan bangunan.

2. Perjanjian Opsi

Pihak Warga Negara Indonesia memberikan Opsi untuk membeli tanah Hak Milik dan bangunan kepada pihak Warga Negara Asing karena dana untuk pembelian tanah Hak Milik dan bangunan itu disediakan pihak Warga Negara Asing

3. Perjanjian Sewa Menyewa

Pada prinsipnya dalam perjanjian ini diatur tentang jangka waktu sewa berikut opsi untuk perpanjangannya beserta hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (Warga Negara Indonesia) dan penyewa (Warga Negara Asing)

4. Kuasa Untuk Menjual

Berisi pemberian kuasa dengan hak substitusi dari pihak Warga Negara Indonesia (Pemberi kuasa) kepada pihak Warga Negara Asing (Penerima kuasa) untuk melakukan perbuatan hukum menjual atau memindahkan tanah Hak Milik dan bangunan.

5. Hibah Wasia

---

<sup>63</sup> *Ibid.*, hlm.15

Pihak Warga Negara Indonesia menghibahkan tanah Hak Milik dan bangunan atas namanya kepada pihak Warga Negara Asing

#### 6. Surat Pernyataan Ahli Waris

Istri pihak Warga Negara Indonesia dan anaknya menyatakan bahwa walaupun tanah Hak Milik dan bangunan terdaftar atas nama suaminya, tetapi suaminya bukanlah pemilik sebenarnya atas tanah Hak Milik dan bangunan tersebut.

Cara yang paling sering dipakai untuk memungkinkan Warga Negara Asing memiliki hak atas tanah yang dilarang oleh UUPA adalah dengan jalan melakukan jual-beli atas nama seorang Warga Negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan.<sup>64</sup> Disamping jual beli ini, dilakukan pula perjanjian antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing tersebut dengan cara pemberian kuasa (sering disebut dengan istilah Kuasa Mutlak) yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (Warga Negara Indonesia) dan memberikan kewenangan pada penerima kuasa (Warga Negara Asing) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah tersebut, yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak (Warga Negara Indonesia) yang pada intinya ini merupakan sebuah perjanjian pemindahan hak atas tanah.

Perjanjian yang dibuat antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing tersebut tidak sah karena secara substansial melanggar ketentuan Undang-Undang, yakni pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.<sup>65</sup>

Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, artinya perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Menurut Sjaifurrachman perjanjian terlarang dapat ditinjau dari 3 aspek, yaitu :<sup>66</sup>

#### a. Substansi yang terlarang

Dalam kaitannya dengan aspek substansi dapat dikemukakan contoh mengenai pembuatan kuasa mutlak yang objeknya adalah hak atas tanah.

<sup>64</sup> Sumardjono, *op.cit.*, hlm.166

<sup>65</sup> *Ibid*

<sup>66</sup> Sjaifurrachman, *op.cit.*, hlm.171

Dalam perjanjian ini dikatakan mengandung kausa yang dilarang apabila melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Pengalihan Brang Jaminan kepada kreditur dalam hal debitur wanprestasi atau lalai, dilarang oleh Undang-Undang pasal 1154 KUHPerdara, pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dan pasal 32 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia.

b. Pelaksanaan perjanjian yang terlarang

Mengenai perjanjian yang terlarang dapat dikemukakan contoh bahwa jual beli pisau tidak dilarang, namun apabila pisau tersebut digunakan untuk membunuh, maka perjanjian ini menjadi terlarang asalkan sejak semula kedua belah pihak telah mengetahui adanya kausa yang terlarang (penggunaan pisau untuk membunuh) dalam pembuatan perjanjian jual beli pisau. Jual beli kayu bulat tidak dilarang namun jika diekspor keluar negeri menjadi terlarang, karena adanya larangan ekspor kayu gelondongan (pelaksanaan perjanjian menjadi terlarang). Perjanjian ini menjadi batal demi hukum, jika kausa yang terlarang (pengiriman kayu ke luar negeri) diketahui sejak semula oleh para pihak.

c. Motivasi atau maksud dan tujuan perjanjian yang terlarang

Maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang adalah perjanjian yang sengaja dibuat untuk menyelundupi Undang-Undang atau menghindari ketentuan Undang-Undang. Motivasi membuat perjanjian yang dilarang dikenal dengan perjanjian simulasi. Ada 2 macam perjanjian simulasi, yaitu:

1. Perjanjian simulasi relative yaitu perjanjian dimana para pihak menginginkan akibat hukumnya tapi memakai bentuk hukum yang lain. Contohnya jual beli bidang tanah berangsur-angsur dalam kurun waktu tertentu agar penjualan tersebut berada di bawah nilai harga yang tidak kena pajak. Perjanjian simulasi relative semacam ini tetap

sah karena objek hukumnya tidak mensyaratkan subjek hukum tertentu.

2. Perjanjian simulasi absolut yaitu suatu perjanjian dimana para pihak membuat perjanjian yang terhadap pihak luar menimbulkan kesan yang berbeda dengan perjanjian yang oleh para pihak secara diam-diam mengingkarinya. Contohnya jual beli hak atas tanah antara A dan B, dan kemudian B dan C (Warga Negara Asing) membuat perjanjian yang isinya memuat pengakuan B bahwa uang untuk membeli bidang tanah dari A adalah milik C, merupakan perjanjian simulasi absolut yang memuat kausa yang tidak halal, untuk menghindari larangan pemilikan tanah dengan Hak Milik oleh Warga Negara Asing berdasarkan pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, dengan akibat batal demi hukum.

Banyak yang mengartikan perjanjian simulasi sama dengan perjanjian semu. Purwahid Patrik mengartikan simulasi sebagai:<sup>67</sup>

“Perbuatan atau beberapa perbuatan-perbuatan, dimana dua orang atau lebih bahwa mereka keluar menunjukkan seolah-olah terjadi perjanjian antara mereka, namun sebenarnya secara rahasia mereka setuju bahwa perjanjian yang nampak keluar itu tidak berlaku, ini dapat terjadi dalam hal hubungan hukum antara mereka tidak ada perubahan apa-apa atau bahwa dengan perjanjian pura-pura itu akan berlaku hal lain.”

Pengertian perjanjian semu oleh Hilman Hadikusuma:<sup>68</sup>

“Suatu perjanjian dikatakan perjanjian semu atau simulasi apabila perjanjian yang dibuat berbeda dengan pelaksanaannya. Lain kulit lain isi, lain yang tersurat lain pula yang tersirat, ibarat bertopeng dengan raut muka yang cantik sedangkan mukanya sebenarnya buruk. Jadi perjanjian yang diterangkan kepada masyarakat umum atau yang ditulis menyatakan perjanjian yang baik sedangkan yang dilaksanakan sebenarnya tidak sesuai dengan kenyataan yang diumumkan atau yang ditulis.”

Dalam akta yang dibuat oleh notaris GM di Medan, dapat dikategorikan sebagai perjanjian simulasi absolut. Karena dalam akta tersebut jelas tujuannya adalah pemindahan Hak Milik atas tanah dan bangunan oleh Warga Negara

<sup>67</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari undang-undang)*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm.57.

<sup>68</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Alumni:Bandung, 1982), h1m.63.

Indonesia kepada Warga Negara Asing. Sehingga, jelas terlihat bahwa akta tersebut mengandung unsur penyelundupan hukum. Ini berakibat akta tersebut menjadi batal demi hukum karena bertentangan dengan pasal 26 ayat (2) UUPA.

#### 2.6.1.2 Pemindahan Hak Milik Kepada Warga Negara Asing

Salah satu ciri Hak Milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, misalnya Hak Guna Bangunan, Hak Sewa untuk bangunan dan Hak Pakai.<sup>69</sup> UUPA menentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat menjadi subjek Hak Milik (Pasal 9 jo Pasal 21). Lebih lanjut secara tegas ditentukan bahwa Warga Negara Asing tidak dapat menjadi subjek Hak Milik (Pasal 26 ayat 2).

Karena Warga Negara Asing tidak dapat memperoleh Hak Milik, maka sering timbul gagasan untuk memungkinkan Warga Negara Asing memiliki bangunannya saja, sedangkan tanahnya (Hak Milik dari Warga Negara Indonesia) diserahkan dengan cara memberikan Hak Sewa untuk bangunan atau Hak Pakai. Secara singkat Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain yang member wewenang dan kewajiban tertentu bagi pemegang haknya (pasal 41 ayat 1). Sedangkan Hak Sewa untuk bangunan adalah hak yang member wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar uang sewa yang dapat diserahkan satu kali atau secara berkala (tiap bulan, tahun) sebelum atau sesudah tanah digunakan (pasal 44). Pemilik menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud penyewa yang akan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Pada prinsipnya bangunan itu menjadi milik penyewa, kecuali ditentukan lain dalam perjanjiannya. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat menjadi subjek Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan.

Hal ini memang secara yuridis tidak menimbulkan masalah bila terjadi antara sesama Warga Negara Indonesia. Namun, bila hal ini diterapkan pada Warga Negara Asing, secara yuridis tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena bertentangan dengan Undang-Undang, yakni melanggar larangan dalam pasal 26

---

<sup>69</sup> Sumardjono, *op.cit.*, hlm.163

ayat (2) UUPA berkenaan dengan pemindahan hak. Sepintas lalu memang secara yuridis hal itu tidak merupakan pemindahan hak (melalui jual beli), namun secara substansial hal ini merupakan pemindahan hak secara tidak langsung. Sebagai indikasi adanya pemindahan hak secara terselubung itu, misalnya dapat terjadi hal-hal sebagai berikut :

1. Uang sewa dibayar sekaligus atau uang pengganti untuk menyerahkan Hak Pakai besarnya kurang lebih sama dengan harga tanah itu
2. Jangka waktu perjanjian melampaui batas kewajaran
3. Pemilik hanya dapat meminta kembali tanahnya dengan membayar kembali sebesar harga tanah yang sebenarnya, dan lain-lain.<sup>70</sup>

Hal tersebut menunjukkan bahwa sesungguhnya telah terjadi pemindahan Hak Milik secara terselubung yang jelas merupakan penyelundupan hukum. Hal yang memungkinkan Warga Negara Asing untuk memiliki bangunan adalah dengan pemberian Hak Pakai oleh Negara yang wajib didaftarkan melalui ketentuan Peraturan Menteri Agraria nomor.1 Tahun 1966. Pendaftaran hak pakai tersebut memenuhi asas publisitas dan oleh karena itu Hak Pakai dapat dipindahtangankan sebagaimana Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Bangunan.

Dalam bentuk lain, terdapat satu paket perjanjian yang juga bermaksud memindahkan Hak Milik secara tidak langsung kepada Warga Negara Asing dalam bentuk sebagai berikut:<sup>71</sup>

1. Akta Pengakuan Utang
2. Pernyataan bahwa pihak Warga Negara Indonesia memperoleh fasilitas pinjaman uang dari Warga Negara Asing untuk digunakan membangun usaha.

Pernyataan pihak Warga Negara Indonesia bahwa tanah Hak Milik adalah milik pihak Warga Negara Asing.

4. Kuasa menjual. Pihak Warga Negara Indonesia member kuasa dengan hak substitusi kepada pihak Warga Negara Asing untuk menjual, melepaskan atau menindahkan tanah Hak Milik yang terdaftar atas nama Warga Negara Indonesia.

<sup>70</sup> *Ibid.*, hlm.165

<sup>71</sup> Sumardjono, *op.cit.*, hlm.16

5. Kuasa roya. Pihak Warga Negara Indonesia member kuasa dengan hak substitusi kepada pihak Warga Negara Asing untuk secara khusus mewakili dan bertindak atas nama pihak Warga Negara Indonesia untuk meroya dan menyelesaikan semua kewajiban utang-piutang pihak Warga Negara Indonesia.
6. Sewa menyewa tanah. Warga Negara Indonesia sebagai pihak yang menyewakan tanah memberikan hak sewa kepada Warga Negara Asing sebagai penyewa selama jangka waktu tertentu, misalnya 25 tahun, dapat diperpanjang dan tidak dapat dibatalkan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.
7. Perpanjangan sewa menyewa. Pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian sewa menyewa tanah (angka 6), dibuat sekaligus perpanjangan sewa menyewa selama 25 tahun dengan ketentuan yang sama dengan angka 6.
8. Perpanjangan sewa menyewa. Sekali lagi pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian sewa menyewa tanah (angka 6 dan 7), dibuat perpanjangan sewa menyewa lagi untuk jangka waktu 25 tahun dengan ketentuan yang sama dengan angka 6 dan 7.
9. Kuasa. Pihak Warga Negara Indonesia memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak Warga Negara Asing (penerima kuasa) untuk mewakili dan bertindak untuk dan atas nama pihak Warga Negara Indonesia mengurus segala urusan, memperhatikan kepentingannya, dan mewakili hak-hak pemberi kuasa untuk keperluan menyewakan dan mengurus izin mendirikan bangunan (IMB), menandatangani surat pemberitahuan pajak dan surat-surat lain yang diperlukan, menghadap pejabat yang berwenang serta menandatangani semua dokumen yang diperlukan.

Perjanjian dengan penggunaan kuasa mutlak seperti yang disebutkan diatas, dengan menggunakan pihak Warga Negara Indonesia sebagai *trustee* atau *nominee* merupakan penyelendupuan hukum karena substansinya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Pasal 26 Ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut :

Setiap Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>72</sup>

Hubungan antara pihak Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia sebagai pemberi kuasa yang diciptakan melalui suatu paket perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada Warga Negara Asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dipunyainya (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan).

Kedudukan hukum Warga Negara Asing dalam perjanjian semacam ini lemah karena dua alasan. Pertama, walaupun kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri dengan sukarela, tetapi causa nya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian itu mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dngan suatu causa yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Perjanjian yang dibuat antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing tersebut didasarkan pada causa yang palsu, yakni perjanjian yang dibuat dengan pura-pura, untuk menyembunyikan cuasa yang sebenarnya yang tidak diperbolehkan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap sudah batal dari semula dan hakim berwenang, karena jabatannya, mengucapkan pembatalan itu, walaupun tidak diminta oleh sesuatu pihak (batal secara mutlak).<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> *Ibid.*, hlm.17

<sup>73</sup> *Ibid.*, hlm.19

Kedua, terkait dengan ketentuan bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang untuk mereka yang membuatnya (pasal 1338 KUHPerduta). Mengenai hal ini, tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang. Hanya perjanjian yang dibuat secara sah, yang mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa perjanjian pura-pura tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat secara tidak sah.

Di Singapura, perjanjian semacam itu juga batal demi hukum. Bahkan di Thailand, perjanjian dengan menggunakan *nominee* atau *trustee* itu di samping tidak sah dan dinyatakan batal sejak semula, maka *nominee* (pemberi kuasa) dapat dikenai pidana selama 2 (dua) tahun dan denda 20.000 Baht.<sup>74</sup>

#### 2.6.1.3 Analisa Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah

Dasar hukum Surat Kuasa di Indonesia adalah pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri tidak ditemui pengaturan mengenai Surat Kuasa Mutlak ini. Dampak yang ditimbulkan dari sebuah surat kuasa mutlak adalah pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasanya dari penerima kuasa. Dalam praktek pada umumnya sebuah surat kuasa akan dianggap sebagai surat kuasa mutlak dengan dicantumkan klausula bahwa pemberi kuasa akan mengabaikan Pasal 1813 jo. Pasal 1814 KUHPerduta mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa. Menurut kedua pasal itu, kuasa berakhir dengan penarikan kembali kuasa dari penerima kuasa, pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa, meninggal, pengampuan atau pailitnya pemberi kuasa maupun penerima kuasa, dan penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa.

Dengan dicantumkannya klausula yang mengabaikan kedua pasal itu, maka pemberi kuasa jelas tidak dapat menarik kembali kuasanya tanpa kesepakatan pihak penerima kuasa. Dalam pasal 1972 KUHPer disebutkan bahwa Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Berdasarkan ketentuan itu, maka unsur yang harus ada dalam sebuah pemberian kuasa adalah adanya persetujuan, yang berisi

---

<sup>74</sup> *Ibid*

pemberian kekuasaan atau kepada orang lain dimana kekuasaan itu diberikan untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa. Dengan tetap berpegangan pada unsur-unsur itu, maka dapat disimpulkan bahwa penerima kuasa harus mengikuti apa yang diinginkan oleh pemberi kuasa, penerima kuasa harus menjalankan tugas dari pemberi kuasa. Kekuasaan yang dilimpahkan oleh pemberi kuasa-pun juga mutlak berasal dari dirinya.

Secara khusus larangan kuasa mutlak untuk bidang pertanahan dapat ditemui dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Surat Kuasa Mutlak pada saat ini tidak diperbolehkan lagi khususnya dalam hubungannya dengan Tanah (benda tidak bergerak) yaitu berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 nomor 14 Tahun 1982 jo Jurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 nomor 2584. Pembuatan kuasa mutlak ini sebelumnya banyak disalah gunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan kata lain kuasa mutlak ini merupakan jual beli tanah secara terselubung, dimana didalam klausul kuasa mutlak tersebut selalu dicantumkan “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali” dan si penerima kuasa tidak dapat melakukan perbuatan apapun juga baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Sedangkan kuasa mutlak dalam transaksi selain jual beli tanah masih dapat dipergunakan.

Larangan kuasa mutlak yang tercantum didalam instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dimana dinyatakan bahwa kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Latar belakang dikeluarkannya Instruksi tersebut adalah adanya penyalahgunaan Kuasa Mutlak diantaranya terhadap ketentuan mengenai penetapan luas tanah pertanian yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pemilikan atas tanah hak oleh subjek

hukum tertentu menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau ketentuan mengenai pengenaan pajak atas tanah

Sedangkan penggunaan Surat Kuasa Mutlak oleh pihak perbankan dalam prakteknya tanah sebagai jaminan kredit, masih dipergunakan dengan melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli, hal ini bisa dapat dilakukan apa bila merunut nilai yang dikandung dari Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 Tahun 1982 yang melakukan pelarangan penggunaan Surat Kuasa Mutlak namun memperbolehkan suatu Surat Kuasa Mutlak yang lahir dari sebuah perjanjian Ikatan Jual Beli. maka kesimpulan yang bisa diambil adalah Surat Kuasa Mutlak boleh dipergunakan selama lahir dari sebuah perjanjian pokok yang mana perjanjian pokok tersebut tidak bertentangan dengan pertaruan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang sekarang telah dimuat dalam pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Kuasa Mutlak yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa adalah dilarang. Karena, hal itu jelas melanggar ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni klausul yang halal. Didalam suatu perjanjian, oleh undang-undang disyaratkan adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan atau dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Dalam KUH-Perdata Pasal 1337 dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan baik dengan ketertiban umum. Keempat syarat sahnya suatu perjanjian diatas harus benar-benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi akan membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum. Yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

Apabila perjanjian pemberian kuasa tersebut dimasukkan sebagai klausul didalam suatu perjanjian pokok, misalnya dalam masalah ini, yaitu perjanjian jual beli, yang sah dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka hal ini tergantung dari pada sah atau tidaknya perjanjian pokok tersebut. Artinya apabila perjanjian pokoknya tidak sah atau batal demi hukum,

maka klausul pemberian kuasa menjadi tidak berkekuatan hukum, sebaliknya apabila perjanjian pokoknya sah, maka klausul pemberian kuasa menjadi berkekuatan hukum, dengan syarat klausul pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, tetapi dalam hal ini jika klausul pemberian kuasa tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan, maka perjanjian pokoknya tetap sah, hanya klausul kuasanya yang tidak berkekuatan hukum.

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun. 1982 tersebut diatas, jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Berdasarkan ketentuan pasal 1813 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasa sipenerima kuasa, jika dikaitkan dengan klausul pemberian kuasa pada perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat dicabut kembali maka jelas bahwa klausul tersebut bertentangan dengan undang-undang yang ada. Hal ini juga dijelaskan dalam pasal 1814 KUHPerdara tentang adanya hak dari pemberi kuasa untuk dapat menarik kembali kuasa yang diberikannya apabila ia menghendaki. Dengan demikian klausul kuasa mutlak merupakan penyimpangan dari undang-undang.

Dalam prakteknya ternyata pemberian kuasa mutlak ini bukanlah dengan maksud menunggu dikukuhkannya ke dalam sertipikat, melainkan pemegang surat kuasa tersebut dapat menguasai segala-galanya atas tanah tersebut. Hanya saja secara teknis yuridis pihak pembeli tersebut belum dikatakan sebagai pemilik dalam sertipikat.

Eksistensi kuasa mutlak saat ini jika dihubungkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak, kuasa mutlak masih diakui oleh masyarakat terutama para pihak yang akan melakukan perjanjian jual-beli hak atas tanah, tetapi dikarenakan keadaannya yang rancu, yang berada pada grey area, maka tidak sedikit para Notaris/PPAT yang tidak memakai kuasa mutlak tersebut dan menganjurkan untuk memakai cara lain selain kuasa mutlak dalam jual beli hak atas tanah.

Sehubungan dengan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan

Hak Atas Tanah tersebut, maka didalam praktek Notaris dalam membuat suatu akta perjanjian pembuatan pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan menunggu dipenuhinya syarat untuk sampai pada perjanjian pokok selalu mencantumkan klausul kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon penjual kepada calon pembeli untuk melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

#### 2.6.1.4 Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Oleh Warga Negara Asing

Sebagai tindak lanjut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria tentang Warga Negara Asing, Undang-Undang Rumah Susun dan Undang-Undang nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing, diterbitkan PP Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal dan Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. PP Nomor 41 Tahun 1996 ini ditindak lanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 7 tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 8 tahun 1996. Kedua peraturan Menteri ini diterbitkan dalam waktu satu minggu (7 Oktober dan 15 Oktober 1996).<sup>75</sup>

Secara garis besar PP Nomor 41 Tahun 1996 memuat ketentuan sebagai berikut :

1. Pada prinsipnya, orang asing yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan memiliki satu rumah tempat tinggal, bisa berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun (sarusun) yang dibangun di atas tanah Hak Pakai.
2. Rumah yang berdiri sendiri dapat dibangun di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara (HPTN) atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik yang diberikan oleh pemegang Hak Milik dengan akta PPAT.
3. Perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat Hak Milik yang bersangkutan. Jangka waktu Hak Pakai di atas Hak Milik sesuai kesepakatan dalam perjanjian, tetapi tidak boleh lebih lama dari 25 (dua puluh lima) tahun. Jangka waktu Hak Pakai

---

<sup>75</sup> *Ibid.*, hlm.8

tersebut tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian yang baru, dengan catatan bahwa orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia.

4. Bila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas HPTN, atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak tidak berkedudukan lagi di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
5. Bila dalam jangka waktu tersebut hak atas tanah belum dilepaskan, atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka terhadap rumah yang dibangun di atas HPTN, rumah beserta tanah yang dikuasai Warga Negara Asing dilelang; bila rumah tersebut dibangun di atas Hak Pakai atas tanah Hak Milik, maka rumah tersebut menjadi milik pemegang Hak Milik.

Sedangkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 7 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 8 Tahun 1996, dimuat hal-hak sebagai berikut :<sup>76</sup>

1. Orang asing yang kehadirannya di Indonesia member manfaat bagi pembangunan nasional adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.
2. Pemilikan rumah dengan cara perolehan hak atas tanah untuk orang asing dapat dilakukan dengan membeli atau membangun rumah di atas tanah HPTN atau tanah Hak Pakai di atas Hak Milik; membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas HPTN; membeli atau membangun rumah di atas Hak Pakai atau Hak Sewa untuk Bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik tanah yang bersangkutan.
3. Rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing itu adalah rumah atau satuan rumah susun

---

<sup>76</sup> *Ibid.*, hlm.11

yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana

4. Selama tidak dipergunakan oleh pemiliknya, rumah tersebut dapat disewakan melalui perusahaan Indonesia berdasarkan perjanjian antara orang asing pemilik rumah dengan perusahaan tersebut.
5. Orang asing yang memiliki rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia, apabila yang bersangkutan tidak lagi memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia.

Berkenaan dengan kategori orang asing yang dapat mempunyai rumah di Indonesia, dalam Surat Edaran (SE) Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 110-2871 tentang Pelaksanaan PP Nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing tertanggal 8 Oktober 1996, dijelaskan bahwa orang asing dari segi kedudukannya di Indonesia dapat dibagi dalam 2 (dua) golongan, yaitu :<sup>77</sup>

- a. Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia), dan
- b. Orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap, melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia

Pembedaan itu berkaitan dengan dokumen yang harus ditunjukkan ketika melakukan perbuatan hukum memperoleh rumah, yakni :

- a. Bagi orang asing menetap : Izin Tinggal Tetap, dan
- b. Bagi orang asing lainnya : Izin Kunjungan atau Izin Keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterakan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya yang dimiliki orang asing yang bersangkutan.

Mengenai pembatasan rumah yang dapat dipunyai orang asing, dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN disebutkan bahwa orang asing itu dapat memiliki satu rumah, untuk itu maka orang asing tersebut diminta membuat pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia pada waktu melakukan perbuatan hukum untuk memperoleh rumah tempat tinggal tersebut.

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, hlm.12

## 2.6.2 Analisa Tanggung Jawab Notaris terkait Akta Notaris yang mengandung Unsur Penyelundupan Hukum

- a. Pasal-pasal dalam UUJN yang dilanggar dalam akta Notaris yang mengandung unsur penyelundupan hukum antara lain sebagai berikut :

1. Pasal 4 ayat (2) yaitu sumpah/ janji jabatan notaris

Notaris wajib mengucapkan sumpah/ janji di hadapan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebelum menjalankan jabatannya. Sumpah/ janji tersebut berbunyi sebagai berikut:

“Saya bersumpah/berjanji.<sup>78</sup>

bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Undang-undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundangundangan lainnya.

bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak.

bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.

bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.

bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan nama atau dalih apapun tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun.”

Dalam sumpah/ janji jabatan notaris tersebut, ketika diambil sumpahnya notaris mengucapkan “bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Undang-undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya.”<sup>79</sup> Berdasarkan kata-kata bahwa notaris akan patuh pada peraturan perundang-undangan lainnya, dapat disimpulkan bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya juga harus mematuhi peraturan perundang-undangan lainnya, dalam hal ini UUPA. Jadi notaris tidak diperbolehkan membuat akta yang mengandung unsur penyelundupan hukum dengan maksud memberikan Hak Milik atas tanah kepada Warga Negara Asing karena melanggar pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

<sup>78</sup> Indonesia, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, *loc.cit.*, Ps. 4 ayat (2)

<sup>79</sup> *Ibid*

2. Pasal 15 ayat (2) huruf e

“memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta”<sup>80</sup>

Tugas jabatan notaris adalah memformulasikan keinginan/ tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf (e) mengenai kewenangan notaris ini, sudah seharusnya notaris memberikan penyuluhan-penyuluhan hukum kepada para pihak yang datang kepadanya dengan maksud membuat akta Jual beli tanah yang disertai kuasa mutlak dengan maksud memberikan Hak Milik atas tanah kepada Warga Negara Asing karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi, para pihak seharusnya tidak membuat perjanjian atau pernyataan tersebut, karena akan mengakibatkan perjanjian atau pernyataan tersebut menjadi batal demi hukum. Akta notaris yang batal demi hukum, mulai terjadinya pembatalan adalah sejak saat akta tersebut ditandatangani dan tindakan hukum yang tersebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi, dan tanpa perlu adanya putusan pengadilan.

3. Pasal 16 ayat (1) huruf d

Memberikan pelayanan sesuai dengan yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Pelayanan notaris kepada masyarakat yang memerlukan bukti otentik wajib diutamakan sesuai dengan UUJN, tetapi dalam keadaan tertentu notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu. Dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf d, secara limitative ditegaskan yang dimaksud dengan “alasan untuk menolaknya” adalah alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/ istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang. Dalam praktik juga ditemukan alasan-alasan lain, sehingga notaris menolak memberikan jasanya. Salah satunya adalah, apabila karena

<sup>80</sup> *Ibid.*, Ps. 15 ayat (2) huruf e

pemberian jasa tersebut, notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum.<sup>81</sup> Dalam hal ini, notaris dapat menolak permintaan pembuatan akta yang tujuannya adalah memberikan atau mengalihkan Hak Milik Atas Tanah kepada Warga Negara Asing karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Pelanggaran Kode Etik Notaris terkait adanya unsur penyelundupan hukum dalam akta Notaris antara lain sebagai berikut :

Pasal 3 angka 4

“Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris.”<sup>82</sup>

Berdasarkan pasal tersebut, Notaris diwajibkan untuk bertindak jujur, tidak berpihak dan bertanggung jawab. Notaris seharusnya memberitahukan kepada para pihak bahwa pengalihan Hak Milik kepada seorang Warga Negara Asing dengan membuat suatu perjanjian yang mengandung unsur penyelundupan hukum adalah dilarang oleh Undang-Undang, melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Sehingga, Notaris tidak diperbolehkan membuat akta yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tentunya melanggar sumpah jabatan Notaris.

### 2.6.3 Akibat Hukum Terhadap Notaris yang Membuat Akta Notaris Yang Mengandung Unsur Penyelundupan Hukum

- a. UUJN

Dalam hal ini Pasal dalam UUJN yang telah dilanggar adalah:

1. Pasal 4 ayat (2);
2. Pasal 15 ayat (2) huruf e;
3. Pasal 16 ayat (1) huruf a;
4. Pasal 16 ayat (1) huruf d.

<sup>81</sup> Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 98.

<sup>82</sup> Ikatan Notaris Indonesia, *loc.cit.*, Ps. 3 angka 4

Pelanggaran terhadap pasal-pasal di atas mengakibatkan diberikannya sanksi kepada notaris yang bersangkutan oleh Majelis Pengawas Notaris. Sanksi-sanksi yang diberikan mengacu kepada Pasal 84 dan 85 UUJN yaitu sanksi Administratif, dan sanksi Perdata. Adapun sanksi Administratif dapat berupa:<sup>83</sup>

1. teguran lisan;
2. teguran tertulis;
3. pemberhentian sementara;
4. pemberhentian dengan hormat; atau
5. pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam Pasal 84 UUJN ditentukan ada 2 (dua) jenis sanksi Perdata, yaitu:

1. Akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan;
2. Akta notaris menjadi batal demi hukum.

Sanksi-sanksi Perdata tersebut merupakan sanksi *eksternal*, yaitu sanksi terhadap notaris yang dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak melakukan serangkaian tindakan yang wajib dilakukan terhadap (atau untuk kepentingan) para pihak yang menghadap notaris dan pihak lainnya yang mengakibatkan kepentingan para pihak tidak terlindungi. Sanksi tersebut mengakibatkan akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akta menjadi batal demi hukum. Akibat dari akta notaris yang seperti itu, maka dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

#### b. Kode Etik

Pelanggaran terhadap Pasal 3 angka 4 Kode Etik menyebabkan diberikannya sanksi-sanksi oleh Dewan Kehormatan INI, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik, yaitu berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorzing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan Perkumpulan;
4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

<sup>83</sup> Indonesia, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, *loc.cit.*, Ps. 85.

Akta Notaris yang mengandung unsur penyelundupan hukum dengan maksud untuk memindahkan Hak Milik atas Tanah kepada Warga Negara Asing adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Karena itu, sudah sepantasnya Notaris yang membuat akta semacam ini dikenai sanksi yang tegas. Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Rumusan norma dalam pasal ini unik, tidak seperti ketentuan-ketentuan pasal lainnya. Perumusan norma Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lebih merupakan struktur norma daripada substansi ketentuan hukum yang sudah lengkap. Oleh karenanya substansi ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. senantiasa memerlukan materialisasi di luar Kitab Undang-Undang Hukum perdata.<sup>84</sup>

Menurut Rosa Agustina, terdapat 4 kriteria Perbuatan Melawan Hukum, yaitu.<sup>85</sup>

1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. melanggar hak subyektif orang lain;
3. melanggar kaidah tata susila;
4. bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati

Akta Notaris yang mengandung unsur penyelundupan hukum adalah bertentangan dengan kewajiban Notaris yang Wajib tunduk dan patuh kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini juga melanggar hak subjektif orang lain, dalam hal ini adalah hak Warga Negara Indonesia terhadap Hak Milik atas Tanah. Dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku jelas dikatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang boleh memiliki Hak Milik atas Tanah, namun dengan adanya penyelundupan hukum yang dilakukan guna memindahkan Hak Milik atas Tanah kepada Warga Negara Asing, maka ini sudah melanggar hak subjektif Warga Negara Indonesia.

Dalam kaitannya dengan pelanggaran kaidah dan tata susila, penyelundupan hukum dalam akta Notaris guna memindahkan Hak Milik atas Tanah kepada Warga Negara Asing, dapat dilihat dari ketidakperdulian seorang

<sup>84</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm.3

<sup>85</sup> *Ibid.*, hlm.13

Notaris yang membuat akta ini. Sebagai Notaris, yang seharusnya memberikan penjelasan kepada para pihak bahwa akta yang mengandung unsur penyelundupan hukum adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, justru membantu para pihak untuk melakukan perbuatan melawan hukum hanya demi kepentingan pribadi. Notaris tersebut telah mengabaikan hak Warga Negara Indonesia untuk menguasai hak milik atas tanah di Indonesia, dan memberikan kesempatan kepada Warga Negara Indonesia yang sesungguhnya tidak berhak, untuk menguasai hak milik atas tanah di Indonesia. Hal ini tentunya juga dikarenakan belum ada peraturan yang jelas dengan sanksi yang tegas terkait akta notaris yang mengandung unsur penyelundupan hukum. Sehingga terdapat celah bagi notaris-notaris yang mengutamakan kepentingan pribadi untuk memenuhi kepentingan pribadinya dengan mengabaikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan dari segi kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati, Notaris yang membuat akta ini telah melakukan tindakan yang tidak sepatutnya ia lakukan. Notaris sepatutnya tunduk dan patuh terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sebaliknya mengabaikan peraturan yang berlaku demi kepentingan pribadi. Notaris tersebut juga dapat dinilai tidak hati-hati karena ia dengan mudahnya mengikuti keinginan para pihak yang sebenarnya keinginan para pihak tersebut adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun ia dengan mudahnya mengabaikan peraturan yang berlaku. Notaris tersebut juga tidak berhati-hati dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, sehingga dengan mudah ia dapat menyalahi aturan dan mengabaikan segala sanksi yang mengancamnya tanpa memikirkan akibat yang akan ia terima di kemudian hari. Jadi, jelas sudah bahwa membuat akta yang mengandung unsur penyelundupan hukum dengan maksud untuk memindahkan Hak Milik atas Tanah kepada Warga Negara Asing adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Tindakan ini telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan oleh Rosa Agustina.

Perbuatan hukum dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni berupa mengganti kerugian atas kerugian terhadap orang lain yang timbul akibat perbuatannya.

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1 Kesimpulan**

Setelah membahas 2 pokok permasalahan tersebut, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut :

1. Tanggung jawab dan akibat hukum notaris terkait akta notaris yang mengandung unsur penyelundupan hukum adalah tidakkan tersebut harus dipertanggung jawabkan secara Perdata, administratif dan pidana. Akibat hukumnya, notaris tersebut akan dikenai sanksi administratif sebagaimana diatur dalam pasal 84 dan 85 UUJN dan pasal 3 angka 4 Kode Etik, dan sanksi perdata pasal 1365 KUHPerdata karena merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Akibat hukum terhadap Akta Notaris yang mengandung unsur penyelundupan hukum adalah akta tersebut menjadi Batal demi hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

#### **3.2 Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah ditarik berdasarkan pembahasan dalam tesis ini, maka penulis memberikan saran :

1. Sebaiknya, pemerintah lebih gencar mengadakan penyuluhan tentang etika dan moral seorang Notaris, sehingga Notaris di Indonesia dapat menyadari pentingnya tanggung jawab seorang Notaris dan mengutamakan kepentingan tersebut di atas kepentingan pribadi. Agar praktek penyelundupan hukum dalam akta Notaris seperti ini tidak terjadi lagi.
2. Sebaiknya pengawasan Notaris lebih diperketat, terutama dari segi materi akta Notaris, karena materi akta Notaris inilah yang selama ini kurang diawasi oleh majelis pengawas sehingga banyak Notaris yang melakukan penyelundupan hukum dalam akta Notaris.

## DAFTAR REFERENSI

### I. Buku

- A.Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*. Jakarta: Intermedia, 1986.
- Adjie, Habib dan Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam pembuatan Akta*. Bandung : Mandar Maju, 2011.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta : Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003
- Andasasmita, Komar. *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas, Kewajiban, Rahasia Jabatannya*. Bandung : Sumur Bandung, 1981.
- Budiono, Herlien. *Pertanggung Jawaban Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (Dilema Notaris Diantara Negara, Masyarakat dan Pasar)*. Jakarta : Majalah Renvoi, 2005.
- Efendi, Masyhur. *Dimensi/Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional dan Internasional*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1994
- Hadikusuma, Hilman. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung : Alumni, 1982
- Harsono, Budi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Universitas Trisakti, 2003.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta : Djembatan, 2005.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris, Buku I*. Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- M.Situmorang, Victor dan Comentya Sitanggang. *Gross Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta : Rinika Cipta, 1993
- Metrokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty, 2002.
- Notodisoerjo, R.Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu penjelasan)*. Jakarta : Rajawali Pers, 1993.
- Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung : Mandar maju, 1994.
- Putra, Ida Bagus, dkk. *Hukum Bisnis Parawisata*. Jakarta : PT.Refika Aditama, 2003.

- R.Supomo. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Cet.I. Jakarta : Pradnya Paramita, 1982
- Ridwan H.R. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermasa, 1980.
- Sumardjono, Maria S.W. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta : Kompas, 2007
- Tobing, GHS. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. III. Jakarta: Erlangga, 1983.
- Untung, Budi. *Visi Global Notaris*. Yogyakarta : Andi, 2005.
- Mamudji, Sri, dkk. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. I. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Yamin, Muhamad. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*. Jakarta : Pustaka Bangsa, 2003.

## **II. Peraturan Perundang-Undangan**

- Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*. UU No.05 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960, TLN No. 2043
- Indonesia. *Undang-undang tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 tahun 2004, TLN. No. 4432.
- Ikatan Notaris Indonesia. *Kode Etik Notaris*. Bandung: 27 Januari 2005.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. XXVIII. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.
- Menteri Dalam Negeri, *Instruksi Menteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah*. Instruksi mendagri No.14 Tahun 1982.

## **III.Kamus**

- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet.4. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2008.

#### **IV. Internet**

<<http://thelawdictionary.org/liability/>> diakses pada tanggal 5 Juni 2012.

<<http://thelawdictionary.org/responsibility/>> diakses pada tanggal 5 Juni 2012.

<<http://thelawdictionary.org/smuggle/>> diakses pada tanggal 5 Juni 2012.

<<http://thelawdictionary.org/smuggling/>> diakses pada tanggal 5 Juni 2012.





**NOTARIS**

**DAN**

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**G [REDACTED] M [REDACTED], SH.**

**SK. MENKEH R.I. TGL. 23 NOPEMBER 2001 No. C - 535.HT.03.02 - TH.2001  
SK. MENTERI NEGARA AGRARIA / BPN No. 12 - XI - 1998 TGL. 27 JULI 1998**

**JLN. KARYA 26 SEI AGUL Telp. 6640679  
KOTA MEDAN**

**AKTA** : PERNYATAAN  
Yang Membuat Pernyataan : -Ny. [REDACTED], SE.-

**TANGGAL** : 22 Januari 2010.-  
No. : 09.-

## PERNYATAAN

Nomor : 09.-

--Pada hari ini, Jumat, tanggal 22 (duapuluh dua) Januari 2010 (duaribu --  
sepuluh), pukul 11.45 WIB (sebelas lewat empatpuluh lima menit Waktu  
Indonesia Barat). -----

--Hadir dihadapan saya, [REDACTED], Sarjana Hukum, --  
Notaris Kota Medan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris,  
kenal dan akan disebut pada akhir Akta ini : -----

-- Nyonya [REDACTED] Sarjana Ekonomi, Warga Negara --  
Indonesia, lahir di Pematang Siantar, pada tanggal 09 (sembilan)  
Agustus 1955 (seribu sembilanratus limapuluh lima), Wiraswasta,  
bertempat tinggal di Medan, Jalan [REDACTED] Kelurahan  
Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah, pemegang Kartu Tanda  
Penduduk Nomor : 1271194908550004. -----

-Menurut keterangannya, ia telah Janda dan sampai dengan saat ini  
ia belum terikat lagi dalam suatu perkawinan yang sah. -----

--Penghadap tersebut diatas terlebih dahulu menerangkan : -----  
Bahwa penghadap (Nyonya [REDACTED] Sarjana Ekonomi)  
tersebut ada memiliki dan mempunyai : -----

"sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 284,  
luasnya 88 M2 (delapanpuluh delapan meter persegi) terletak dalam  
Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Petisah,  
Kelurahan Sei Putih Timur-I, satu dan lain lebih jelas sebagaimana  
diuraikan dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) yang pembukuan dan  
penerbitan Sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal  
20 (duapuluh) Mei 2003 (duaribu tiga), Surat Ukur tanggal 06  
(enam) Maret 2003 (duaribu tiga) Nomor : 14/Sei Putih Timur  
I/2003, tercatat atas nama [REDACTED] Sarjana Ekonomi; -----  
demikian berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas  
tanah tersebut yang menurut sifat dan ketentuan Undnag-Undnag  
termasuk menjadi bilangannya, tidak ada yang dikecualikan, -----



setempat dikenal sebagai Jalan Sekip Nomor : 103-P Medan." -----

- Bahwa semua uang yang dipergunakan untuk pembelian tanah dan segala sesuatunya dimaksud diatas dikeluarkan dan dibayar dengan mempergunakan uang Nyonya [REDACTED] Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kuala Lumpur, [REDACTED] Bangsar, sedangkan nama penghadap Nyonya [REDACTED] Sarjana Ekonomi, pada Sertipikat tanah tersebut sebenarnya hanyalah sekedar formalitas (pinjam nama) saja. -----

- Bahwa untuk menjaga agar Nyonya [REDACTED] tersebut tidak dirugikan, maka penghadap Nyonya [REDACTED], Sarjana Ekonomi dengan ini hendak membuat suatu Pernyataan demi ----- kepentingan Nyonya [REDACTED] tersebut. -----

--Berdasarkan pernyataan-pernyataan tersebut diatas, maka penghadap Nyonya [REDACTED] Sarjana Ekonomi dengan ini membuat suatu Pernyataan dengan sesungguhnya sebagaimana yang disebutkan dibawah ini, yaitu : -----

1. -Semua uang yang dipergunakan untuk pembelian tanah dan segala sesuatunya yang terdapat pada tanah dimaksud diatas dikeluarkan dan dibayar dengan mempergunakan uang Nyonya [REDACTED] Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kuala Lumpur, [REDACTED] [REDACTED] -----

2. -Penghadap Nyonya [REDACTED] Sarjana Ekonomi dengan ini mengikatkan diri kepada Nyonya [REDACTED] bahwa dalam penggunaan tanah dan segala sesuatunya yang terdapat diatasnya tersebut diatas hanya dipergunakan untuk kepentingan Nyonya [REDACTED] [REDACTED] tersebut tanpa merugikannya, dan apabila Nyonya [REDACTED] [REDACTED] tersebut menghendaki tanah dan segala sesuatunya tersebut, maka penghadap Nyonya [REDACTED] Sarjana Ekonomi mengikatkan diri untuk melaksanakan apa yang dikehendaki oleh Nyonya [REDACTED] dengan syarat-syarat yang ----- ditentukan sendiri Nyonya [REDACTED] tersebut. -----



3. --Penghadap Nyonya ██████████, Sarjana Ekonomi, dengan ini juga berjanji dan mengikatkan dirinya kepada Nyonya ██████████ bahwa ia tidak akan memasukkan tanah dan segala sesuatunya tersebut menjadi harta bersama dalam perkawinannya atau memasukkannya kedalam harta warisannya. -----

--Untuk menjaga supaya Nyonya ██████████ tersebut tidak dirugikan, maka penghadap Nyonya ██████████ Sarjana Ekonomi dengan Akte SURAT KUASA tersendiri yang diperbuat dihadapan saya, Notaris, tertanggal 16 (enambelas) Januari 2010 (duaribu sepuluh) Nomor 05 telah memberi kuasa kepada Nyonya ██████████ tersebut, yaitu : -----

a. untuk menjual, menghibahkan atau dengan cara lain memindahkan tangankan baik dengan melakukan pengikatan untuk mengalihkan hak dan/atau melakukan perikatan-perikatan lainnya yang serupa itu maupun melakukan peralihan hak langsung, maupun tindakan ----- pemilikan (daad van beschikking), menggadaikan atau membebankan atau memberikan tanah tersebut berikut apa yang terdapat di atasnya sebagai jaminan hutang, untuk sesuatu hutang yang dibuat oleh Penerima Kuasa atau oleh orang lain yang ditunjuk oleh Penerima Kuasa kepada "Bank" milik Pemerintah maupun Swasta ataupun perorangan, untuk jumlah yang besarnya ditetapkan oleh Penerima Kuasa sendiri dan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ----- ditetapkan sendiri oleh Penerima Kuasa dengan "Bank" milik ----- Pemerintah maupun Swasta ataupun perorangan tersebut, atas tanah tersebut diatas. -----

b. menyewakan atau meminjam pakai-kan tanah tersebut kepada siapa saja yang dikehendaki oleh Penerima Kuasa dengan harga serta syarat-syarat yang dianggap baik oleh Penerima Kuasa dan seterusnya melakukan segala bentuk tindakan pengurusan (daad van beheer). -----

--Untuk keperluan itu hadir serta menghadap dimana perlu, khususnya --- Instansi Badan Pertanahan Nasional, Notaris dan/atau Pejabat Pembuat ---





**NOTARIS**

**DAN**

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**G [REDACTED] M [REDACTED], SH.**

SK. MENKEH R.I. TGL. 23 NOPEMBER 2001 No. C - 535.HT.03.02 - TH.2001  
SK. MENTÉRI NEGARA AGRARIA / BPN No. 12 - XI - 1998 TGL. 27 JULI 1998

**JLN. KARYA 26 SEI AGUL TELP. 6640679  
KOTA MEDAN**

**AKTA** : SURAT KUASA MENJUAL  
.....  
Pemberi Kuasa : -Ny. [REDACTED] SE.-  
.....  
Penerima Kuasa : -Ny. [REDACTED].-  
.....  
.....

**TANGGAL** : 16 Januari 2010.-  
.....  
No. : 05.-  
.....

## SURAT KUASA MENJUAL

Nomor : 05 .-

--Pada hari ini, Sabtu, tanggal 16 (enambelas) Januari 2010 (duaribu ---  
sepuluh), pukul 11.30 WIB (sebelas lewat tigapuluh menit Waktu ---  
Indonesia Barat). -----

--Hadir dihadapan saya, [REDACTED] Sarjana Hukum, ---  
Notaris Kota Medan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris,  
kenal dan akan disebut pada akhir Akta ini : -----

- Nyonya [REDACTED], Sarjana Ekonomi, Janda, Warga Negara  
Indonesia, lahir di Pematang Siantar, pada tanggal 09 (sembilan)  
Agustus 1955 (seribu sembilanratus limapuluh lima), Ibu Rumah ----  
Tangga, bertempat tinggal di Medan, [REDACTED]  
Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah, pemegang  
Kartu Tanda Penduduk Nomor : 1271194908550004. -----

--Penghadap menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada : -----  
- Nyonya [REDACTED] Warga Negara Malaysia, Ibu Rumah  
Tangga, bertempat tinggal di Kuala Lumpur, [REDACTED]  
Bangsar. -----

### K H U S U S

--Untuk dan atas nama, karena itu mewakili pemberi kuasa menjual, ----  
menghibahkan, memindah-tangankan, melepaskan, menggadaikan atau  
membebankan seluruh hak-hak yang dimiliki dan/atau dilakukan oleh  
Pemberi Kuasa, atas : -----

-Sebidang tanah seluas 88 M2 (delapanpuluh delapan meter  
persegi) yang terletak di dalam wilayah Propinsi Sumatera Utara,  
Kota Medan, Kecamatan Medan Petisah, Kelurahan Sei Putih  
Timur-I, yaitu tanah yang dimaksudkan dalam Sertipikat Hak Guna  
Bangunan Nomor : 284 tanggal 20 (duapuluh) Mei 2003 (duaribu  
tiga), Surat Ukur Nomor : 14/Sei Putih Timur-I/2003 tanggal 06  
(enam) Maret 2003 (duaribu tiga), dikeluarkan oleh Kepala Kantor





Pertanahan Kota Medan, terdaftar atas nama [REDACTED]

Sarjana Ekonomi (Pemberi Kuasa); -----

-demikian berikut bangunan rumah tempat tinggal permanent yang berdiri diatas tanah tersebut serta hak-hak atas langganannya / pemakaiannya, setempat dikenal sebagai Jalan Sekip Nomor 103-P Medan. -----

-Asli Sertipikat mana diperlihatkan kepada saya, Notaris, kemudian dikembalikan kepada yang berhak. -----

--Kepada siapa saja yang bersedia membeli dan menerima pemindahan serta penyerahannya, termasuk kepada Penerima Kuasa sendiri, satu dan lain untuk harga serta menurut syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh Penerima Kuasa. -----

--Untuk keperluan tersebut menghadap dimana perlu, memberikan ----- keterangan dan laporan; membuat, suruh perbuat akta dan lain-lain surat serta menandatangani, terutama menandatangani akta jual beli atau akta penglepasan hak dihadapan Yang Berwenang, menerima uang hasil - penjualannya serta memberikan tanda penerimaannya, menyerahkan apa yang dijual/dipindahkan itu kepada pembelinya dan menerima tanda ----- penerimaannya, memilih domisili dan selanjutnya mengerjakan segala ---- sesuatu yang diharuskan dan dianggap perlu dan berguna oleh Penerima Kuasa untuk mencapai maksud dan tujuan kuasa ini, satu dan lain dalam arti kata yang seluas-luasnya tanpa ada pengecualian. -----

--Kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dengan alasan apapun dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab, Undang-Undang atau dasar-dasar ---- Hukum yang dapat mengakhiri sesuatu Surat Kuasa seperti yang dimaksud Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----

--Penghadap dikenal oleh saya, Notaris. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

--Dibuat sebagai Minuta dan diresmikan di Medan, pada hari, tanggal, bulan dan tahun yang disebut pada bahagian awal Akta ini dengan dihadiri oleh Nyonya **HERTA RAJAGUKGUK**, Sarjana Hukum dan

Nona DAME SILITONGA, Sarjana Hukum, keduanya Pegawai ---  
Notaris dan bertempat tinggal di Medan, sebagai saksi-saksi. -----  
--Segera setelah Akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para -----  
penghadap dan saksi-saksi, maka Akta ini ditandatangani oleh para -----  
penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----  
--Dibuat dengan tanpa perubahan. -----  
--Minuta Akta ini telah ditandatangani sebagaimana mestinya. -----  
--Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya. -----

Medan, 16 Januari 2010.-

Notaris dan

