

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga dalam Pembuatan Akta Otentik

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Kata perlindungan dalam bahasa Inggris adalah *protection* yang berarti sebagai: (1) *protecting or being protected*; (2) *system protecting*; (3) *person or thing that protect*. Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan perlindungan ialah: (1) tempat berlindung; (2) perbuatan atau hal dan sebagainya memperlindungi.²⁰ Berdasarkan definisi di atas, maka perlindungan merupakan perbuatan melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada yang lemah.

Perlindungan hukum adalah merupakan salah satu cara untuk melindungi subyek hukum dari kewenangan yang terjadi. Perlindungan ini adalah agar pemenuhan hak dan pemberian untuk memberikan rasa aman kepada subyek hukum. Perlindungan diberikan agar setiap subyek hukum dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.²¹

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 28D ayat 1, yang menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta

²⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>. Diakses Senin 17 Februari 2025 Pukul 17.25

²¹ Salim HS, *Op.Cit, Penerapan Teori Hukum...*, hlm 259.

perlakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dimuka hukum”. Berpedoman dari itulah perlindungan hukum menjadi suatu yang fundamental dalam kehidupan yang beragam. Perlindungan hukum diciptakan sebagai sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subyek hukum. Hukum berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi subyek hukum.

Menurut beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
2. Menurut Philippus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

Berdasarkan pengertian perlindungan hukum diatas maka penulis mengambil kesimpulan bahwa pengertian perlindungan hukum adalah hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan maupun tertulis. Bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari sisi fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki

konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, kemanfaatan, dan kedamaian

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Phillipus M. Hadjon, sarana perlindungan hukum terdapat dua macam, yaitu:

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya . Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan preventif ini sangat besar artinya bagi tindakan Notaris yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif Notaris terdorong untuk bersifat hati-hati dalam melakukan suatu tindakan hukum. Bentuk perlindungan preventif terdapat dalam perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif yaitu bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa karena telah terjadinya pelanggaran.²² perlindungan hukum dalam konteks hukum administrasi negara merupakan suatu gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan

²² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm.38

hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan represif ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan Notaris dalam hal ini Majelis Pengawas Daerah (MPD), Majelis Pengawas Wilayah (MPW) , Majelis Pengawas Pusat (MPP), Dewan Kehormatan Notaris.

B. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Definisi Notaris

Pengertian Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.²³ Notaris merupakan pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal pelayanan hukum kepada masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan, yang mana dengan akta-aktanya dapat menimbulkan pembuktian tertulis yang bersifat autentik.

Secara Epistimologi Notaris berasal dari kata *Natae*, yang berarti tulisan rahasia. Dalam bahasa Inggris notaris disebut *Notary*, sedangkan bahasa Belanda disebut dengan *Van Notaris*. Notaris memiliki kedudukan sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam

²³ Drs. Ahmad A.K Muda, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Reality Publisher, 2006), hlm.389.

bidang keperdataan, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.²⁴

Kedudukan Notaris sebagai pejabat pembuat akta menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris untuk selanjutnya disebut UUJN. Pasal 1 Ayat (1) UUJN Menjelaskan yakni: “ Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.”²⁵

2. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik

Menurut Herlien Budiono, kewenangan Notaris yang paling utama ialah membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyaakan dalam akta autentik, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak juga ditugaskan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas

²⁴ Salim H.S, *Teknik Pembuatan Suatu Akta (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2015), hlm.33.

²⁵ Yoyon Mulyana Darusman, *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Tangerang: Adil Jurnal Hukum,2019), hlm.1

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris.

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris menjelaskan bahwa: “ Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”, akta autentik sendiri dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu akta pejabat atau akta *relaas* dan akta pihak atau penghadap (*partij acte*).²⁶

Notaris memiliki kewenangan yang diatur di dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: “ Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.”²⁷ Kewenangan

²⁶ Sjaifurahman, *Op.Cit, Aspek Pertanggungjawaban Notaris...* hlm. 55

²⁷ Maraja Malela Marpaung, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Yang Telah Diberhentikan Berdasarkan Pasal 13 Undang Undang Jabatan Notaris*, (Surabaya: Jurnal Sapientia Et Virtus Volume 4 Nomor 2 2019), hlm. 108.

Notaris juga diatur dalam Pasal 15 ayat (2) yang berbunyi:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal dan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membuat surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Pasal 1866 KUHPdata memberikan penegasan kepada Notaris sebagai pejabat umum. Dalam Pasal 1868 tersebut menyatakan bahwa, “ suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dibuat.”²⁸

²⁸ Rusdianto Sesung, dkk, *Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris*, (Surabaya: R.A.De.Rozarie, 2017) hlm. 28.

Notaris bukanlah satu-satunya pejabat umum yang ditugasi oleh undang-undang dalam membuat akta autentik. Untuk memperoleh otentisitas yang terdapat pada akta Notaris, maka menurut Pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

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

3. Larangan Profesi Notaris

Larangan Notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh Notaris, jika larangan ini dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN.

Seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan tanggungjawabnya dibatasi dengan kode etik profesi. Pembatasan ini dilakukan agar seorang Notaris tidak melanggar dalam menjalankan praktik serta selalu bertanggungjawab terhadap segala hal yang dilakukannya. Tanpa adanya suatu larangan dan/atau batasan, seorang cenderung akan bertindak sewenang-wenang. Adapun hal-hal yang berkaitan dengan larang Notaris yang telah dijabarkan dalam Pasal 17

ayat 1 UUJN yaitu sebagai berikut:

- a. Menjalankan jabatan diluar 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, atau badan usaha swasta
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan 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 -larangan yang ada tersebut bertujuan untuk memberikan suatu kepastian hukum kepada masyarakat yang membutuhkan dan menggunakan jasa Notaris, serta mencegah adanya penyalahgunaan wewenang yang dilakukan Notaris itu sendiri.

4. Pemberhentian Notaris

Pada prinsipnya di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris mengenal 3 (tiga) macam pemberhentian jabatan Notaris yaitu pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara dan pemberhentian dengan tidak hormat

1. Pemberhentian Dengan Hormat

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyatakan Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena:

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah berumur 65 (Enam puluh lima) Tahun;
- c. Permintaan sendiri;
- d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun, atau;
- e. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 Huruf g (tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang dirangkap dengan jabatan Notaris.

2. Pemberhentian Sementara

Pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang

Jabatan Notaris menjelaskan Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:

1. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang
 2. Berada dibawah pengampuan;
 3. Melakukan perbuatan tercela;
 4. Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris; atau
 5. Sedang menjalani masa tahanan;
3. Pemberhentian Dengan Tidak Hormat

Pasal 12 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila:

- a. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- b. Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) Tahun;
- c. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris; atau
- d. Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

C. Tinjauan Umum tentang Akta Otentik

1. Pengertian Akta Otentik

Kata “ Akta” diambil dari bahasa belanda yang memiliki arti sebagai “*acte*” atau “akta”, dalam bahasa inggris kata akta disebut dengan “*act*” atau dapat disebut dengan “ *deed*”, Sudikno Mertokusumo menjabarkan bahwa pengertian dari akta tersebut adalah sebuah surat yang telah ditandatangani yang didalamnya memuat suatu peristiwa yang merupakan dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat dengan sengaja yang tujuannya ialah sebagai pembuktian.²⁹ Akta memiliki dua fungsi utama, yakni sebagai fungsi formal yang berarti bahwa suatu tindakan hukum akan menjadi lebih lengkap jika dituangkan dalam sebuah akta, selain itu akta juga memiliki fungsi sebagai alat bukti dimana akta tersebut dibuat oleh para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk digunakan sebagai bukti dimasa yang akan datang.³⁰

Akta adalah suatu surat yang menjadi suatu alat bukti yang diberi tanda tangan, yang didalamnya termuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak dan perikatan, yang dibuat sejak awal dengan sengaja untuk proses pembuktian. Suatu akta dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat tersebut harus ditandatangani. Kewajiban untuk menandatangani surat untuk dapat disebut menjadi akta telah diatur dalam Pasal 1869 KUHPerdara dimana dijelaskan bahwa suatu

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm.149.

³⁰ *Ibid*, hlm.121-122

akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentukannya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak. Fungsi dari tanda tangan tersebut ialah untuk memberikan ciri sebuah akta.³¹

Akta autentik dibuat sedemikian rupa dalam bentuk yang ditetapkan dalam perundang-undangan oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan surat itu, akta autentik menghasilkan pembuktian yang lengkap tentang segala sesuatu yang tercantum di dalamnya dan bahkan mengenai segala sesuatu yang tercantum di dalamnya dan bahkan mengenai segala sesuatu dijelaskan agar pihak-pihak dan para ahli waris serta mereka yang disebutkan namanya di dalam akta tersebut mendapat haknya, sepanjang apa yang dipaparkan memiliki hubungan yang langsung dengan masalah pokok yang diatur di dalam akta tersebut.³²

Untuk mengetahui keautentikan suatu akta tidak cukup hanya apabila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat Notaris saja. Suatu Akta menjadi autentik harus berdasarkan yang ditetapkan Undang-Undang. Apabila suatu akta dibuat oleh pejabat yang tidak

³¹ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2010), hlm.18

³² Hari Sasangka dan Ahmad Rifai, *Perbandingan HIR dengan RBG Disertai dengan Yurisprudensi MARI dan Komplikasi Peraturan Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2015), hlm. 99-100

memiliki kewenangan dan tidak memiliki suatu kemampuan dalam pembuatan akta tersebut, serta tidak memenuhi syarat, maka akta yang dibuatnya tidak dapat dianggap menjadi suatu akta autentik, tetapi tetap memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak pihak yang bersangkutan.³³

2. Jenis Akta Otentik

Akta autentik sendiri dibedakan menjadi 2 jenis yaitu:

1. *Pertama*, akta pejabat atau disebut *ambtelijk acte*, akta ini dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat dan apa yang dilakukan. Jadi inisiatif berasal dari pejabat itu sendiri dan bukan dari orang yang namanya tercantum dalam akta itu. Sebagai contoh akta pejabat misalnya berita acara rapat umum pemegang saham.
2. *Kedua*, akta para pihak atau disebut *Partij Acte*, akta ini dibuat oleh pejabat atas permintaan pihak yang berkepentingan. Jadi meskipun yang membuat akta adalah pejabat yang berwenang, tetapi inisiatif berasal dari pihak-pihak yang berkepentingan, sebagai contoh dapat disebutkan akta notariil tentang jual beli, sewa menyewa dan lain lain.

³³ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 142-143

3. Nilai Pembuktian Akta Otentik

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian.³⁴

a. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probantseseipsa*). Dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter suatu akta Notaris sebagai akta otentik, yakni tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan baik yang ada pada Minuta dan Salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai akhir akta.

b. Formal (*Formale Bewijskracht*)

akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada

³⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, (Bandung: Rajawali, 1982), hlm.55.

saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf, dan tanda tangan para pihak/ menghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/ berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/ menghadap.

c. Materil (*materiele bewijskracht*)

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/ dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/ disampaikan dihadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan dalam akta berlaku sebagai yang benar dan setiap orang yang datang menghadap Notaris yang keterangannya dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan para menghadap tersebut tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak sendiri. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang

sebenarnya menjadi bukti yang sah untuk para pihak dan para penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar-benar berkata (dihadapan Notaris) menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari Akta Notaris.

Aspek tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat dalam akta tersebut. Jika dapat di buktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tidak benar, maka akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

D. Tinjauan Umum Mengenai Kebatalan dan Pembatalan suatu Akta Autentik

Habib Adjie dalam bukunya menjelaskan mengenai kebatalan dan pembatalan akta Notaris sebagai berikut:³⁵

1. Akta Notaris dapat dibatalkan

Dapat dibatalkan adalah suatu sanksi terhadap perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum dari pembatalan itu yaitu perbuatan

³⁵ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2011) hlm. 68.

hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau disahkan.

Pada awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap kepada Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta yang dapat dibatalkan dapat disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian. Unsur subjektif dalam perjanjian ini meliputi kecakapan dan kesepakatan. Kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya. Seorang dikatakan cakap hukum di dalam hukum perdata tidak sedang dalam pengampuan, yaitu orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak mampu sebab gila atau mabuk. Tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengatur syarat-syarat subjektif para penghadap dan saksi yaitu:

- a) Penghadap paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum;
- b) Penghadap harus dikenal Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh dua orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh dua penghadap lainnya.

Mulai berlakunya pembatalan di dalam akta notaris yang dapat dibatalkan adalah akta Notaris akan tetap mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Akta Notaris menjadi tidak mengikat sejak adanya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta Notaris tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat bagi para pihak.³⁶

2. Akta Notaris batal demi hukum

Suatu akta Notaris tidak memenuhi unsur- unsur objektif dalam perjanjian maka akta Notaris tersebut dapat menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum merupakan sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang penyebab kebatalan mengandung cacat yuridis, berupa perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum tersebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi. Hal-hal yang dapat menyebabkan akta Notaris menjadi batal demi hukum yaitu apabila melanggar ketentuan di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu:

³⁶ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan...., Op.Cit.* hlm.70

- a. Pelanggaran pada Pasal 16 ayat (1) huruf I UUJN berupa tidak membuat daftar wasiat dan tidak mengirimkan laporan dalam jangka waktu yang disebutkan dalam pasal.
 - b. Pelanggaran pada Pasal 16 ayat (1) huruf k UUJN tentang cap/stemple Notaris
 - c. Pelanggaran pada Pasal 44 UUJN yang mengatur tentang penandatanganan akta Notaris dan kewajiban Notaris untuk menjelaskan kepada penghadap.
 - d. Pelanggaran Pasal 48 UUJN yang mengatur larangan perubahan isi akta
 - e. Pelanggaran Pasal 49 UUJN yang mengatur tempat perubahan isi akta
 - f. Pelanggaran pada Pasal 50 UUJN yang mengatur mengenai pencoretan, kata, huruf, dan angka pada akta Notaris
 - g. Pelanggaran pada Pasal 51 UUJN yang mengatur kewenangan Notaris untuk membetulkan kesalahan tulis.
3. Akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan

Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan batasan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena: ³⁷

³⁷ Habib Adjie, *Op.Cit, Kebatalan dan Pembatalan.....*, hlm.81

- a) Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau
- b) Tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan, atau
- c) Cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandangi oleh para pihak

Ketentuan-ketentuan tersebut di bawah ini dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang menyebutkan jika dilanggar oleh Notaris, sehingga akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan yaitu:³⁸

- a. Melanggar ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf i, yaitu tidak membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, Notaris;
- b. Melanggar ketentuan Pasal 16 Ayat (7) dan Ayat (8), yaitu jika Notaris pada akhir akta tidak mencantumkan kalimat bahwa para penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi akta;
- c. Melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk Pasal 39 dan Pasal 40, yaitu tidak dipenuhi ketentuan-ketentuan:
 - 1. Pasal 39 bahwa:

³⁸ *Ibid*, hlm.81

- Penghadap paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum
 - Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
2. Pasal 40 menjelaskan bahwa setiap akta dibacakan oleh Notaris dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta dan dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf serta tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- d. Melanggar ketentuan Pasal 52, yaitu membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat ketiga, seta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

Sebagaimana batasan dalam Pasal 1869 Kuhperdata tersebut, maka pasal-pasal tersebut dalam UUJN yang menegaskan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dapat dianalisis sebagai berikut:³⁹

- a) Pasal 16 Ayat (1) dan Pasal 16 Ayat (1) huruf i, mengenai pembacaan akta, jika Notaris tidak membacakan akta dan menghadap berkehendak untuk membaca akta itu sendiri, amak kehendak para pihak tersebut harus dicantumkan pada bagian akhir akta Notaris. Dengan demikian, baik akta dibacakan atau tidak dibacakan harus dicantumkan pada akhir akta, jika tidak dilakukan ada aspek formal yang tidak dipenuhi mengakibatkan akta tersebut cacat dari segi bentuk;
- b) Pasal 41 menunjuk kepada Pasal 39 dan 40 berkaitan dengan aspek subjektif sahnya akta Notaris, yaitu cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Pelanggaran terhadap pasal ini termasuk ke dalam tidak mampunya pejabat umum yang bersangkutan untuk memahami batasan umum dewasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum
- c) Pasal 41 menunjuk kepada Pasal 40, khususnya tidak ada hubungan perkawinan dengan Notaris perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa

³⁹ Habib Adjie, *Op.Cit, Kebatalan dan Pembatalan....*, hlm.82

derajat pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak, dan Pasal 52, termasuk ke dalam tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, artinya ada penghalang bagi Notaris untuk menjalankan kewenangannya.

Akta Notaris sebagai alat bukti agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta terpenuhi. Jika terdapat prosedur yang tidak terpenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.

4. Akta Notaris dibatalkan oleh para pihak sendiri

Tidak ada kesalahan formil maupun materiil di dalam akta notaris tersebut, tetapi para pihak yang namanya tercantum dalam akta menginginkan akta tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi.⁴⁰ Akta Notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap Notaris, tanpa adanya keinginan seperti itu, akta Notaris tidak akan pernah dibuat, kewajiban Notaris membingkainya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut

⁴⁰ Rachmi Agisari, " Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Akibat Adanya Pamalsuan Akta Autentik yang Dibatalkan Oleh Pengadilan", *Skripsi*, Mahasiswa Universitas Islam Indonesia, 2023, hlm. 75

dikualifikasikan sebagai akta otentik. Isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan Notaris. Notaris berkewajiban memberikan penjelasan kepada para penghadap, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Jika akta Notaris yang bersangkutan, dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkannya atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan Notaris untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan. Prosesnya yaitu para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat bagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat pembatalan tersebut.⁴¹

5. Menilai Akta Notaris dengan Asas Praduga Sah

Akta Notaris sebagai produk dari pejabat publik, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan asas praduga sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau (*Presumption Iustae Causa*). Suatu asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Asas ini telah diakui dalam UUJN yang tersebut dalam penjelasan bagian umum ditegaskan bahwa:

⁴¹ Habib Adjie, *Op.Cit, Kebatalan dan Pembatalan.....*, hlm.85

“ Akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan”

Penerapan asas praduga sah untuk Notaris, maka ketentuan yang tersebut dalam Pasal 84 UUDN yang menegaskan jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52. Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan tidak diperlukan lagi, maka pembatalan akta Notaris hanya berupa dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Asas praduga sah ini berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya Notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formal, materiil, dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris, dan asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat. Asas praduga sah ini berlaku, dengan ketentuan jika atas akta Notaris tersebut tidak pernah diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta Notaris tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah atau tidak batal demi hukum atau tidak dibatalkan oleh para pihak sendiri. Dengan demikian penerapan Asas Praduga Sah untuk akta Notaris

dilakukan secara terbatas, jika ketentuan sebagaimana tersebut diatas dipenuhi. Maka minuta akta-akta tersebut tetap harus berada dalam bundel akta Notaris yang bersangkutan, dan Notaris yang bersangkutan ataupun pemegang protokolnya masih tetap berwenang untuk mengeluarkan salinannya atas permohonan para pihak atau para ahli warisnya yang berkepentingan. Pemberian salinan tersebut dilakukan oleh Notaris, karena akta Notaris tersebut merupakan perbuatan para pihak, dan para pihak berhak atas salinan akta Notaris dan Notaris berkewajiban untuk membuat dan memberikan salinannya.

E. Tinjauan Umum tentang Penerapan Asas-Asas dalam Pembuatan Akta Otentik

1. Kewajiban melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik

Prinsip kehati-hatian Notaris dalam menjalankan jabatannya maka diperlukan kehati-hatian dari Notaris itu sendiri dalam menerima suatu pekerjaan atau klien. Ketika seorang Notaris tidak yakin tentang keterangan yang diberikan oleh para pihak, sebagai Notaris berhak dan berkewajiban menggali informasi yang lebih banyak karena Notaris hanya mendapat bukti formilnya saja. contohnya jika Notaris mendapat suatu perjanjian yang bias merugikan salah satu pihak maka dapat menggali informasinya agar akta yang dibuat menjadi sempurna jika Notaris masih tidak yakin, maka Notaris dapat menolak klien tersebut

jika informasi yang diberikan dianggap bias menyesatkan dan menimbulkan suatu permasalahan dikemudian hari, oleh karena itu, Notaris berhak menolak suatu pekerjaan tapi penolakan tersebut bukan berdasarkan jumlah materi.⁴²

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik merupakan penerapan dari Pasal 16 Ayat (1) Huruf a, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris wajib bertindak seksama, pelaksanaan asas kecermatan wajib dilakukan dalam pembuatan akta dengan:⁴³

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

⁴² Denny Saputra, " Prinsip Kehati-hatian Bagi Notaris/PPAT Dalam Menjalankan Tupoksi Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik", *Jurnal Akta*, 2017, hlm 352.

⁴³ Hartanti Sulihandari, *Op.Cit*, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris...*

6. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Notaris memiliki peranan untuk menentukan suatu tindakan yang dituangkan dalam bentuk akta atau tidak. Sebelum menyusun suatu akta otentik, Notaris harus mempertimbangkan dan melihat segala dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, menelaah semua bukti yang diperlihatkan kepadanya, mendengarkan keterangan dan pernyataan para pihak.

Notaris dalam pembuatan akta otentik harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak. pertimbangan tersebut harus memperhatikan segala aspek hukum termasuk permasalahan hukum yang akan timbul dikemudian hari. Selain itu, setiap akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau adanya pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/ penghadap.

Untuk mencegah Notaris terjerat dalam permasalahan hukum, adapun bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian yang dapat dilaksanakan Notaris dalam proses pembuatan akta meliputi:⁴⁴

1. Melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap. Notaris dalam menjalankan tugasnya Notaris sebelum memulai membuat

⁴⁴ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*, (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Udayana, 2018), hlm. 68-69.

akta tentunya dihadapkan oleh para pihak yang ingin membuat akta autentik, tentunya Notaris sebelum memasukan identitas para pihak kedalam suatu akta , Notaris harus mengecek identitas pihak-pihak seperti KTP, KK, atau Passport serta mencocokkan foto pemilik identitas dengan pihak-pihak yang membuat akta autentik, agar mencegah pemalsuan identitas terhadap akta yang dibuat Notaris;

2. Memverifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap. Maksud dan tujuan memverifikasi adalah memeriksa data-data subyek dari para pihak apakah berwenang dan cakap atau tidak dalam melakukan perbuatan hukum sehingga dapat memenuhi syarat sahnya dari suatu akta seperti, apakah pihak yang bertindak sudah berumur minimal 18 tahun atau telah menikah. Sedangkan mengenai proses memvalidasi data obyek adalah merupakan bagian dalam memeriksa dokumen-dokumen obyek yang dibawa penghadap contohnya memeriksa Sertipikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional apakah sertifikat tersebut merupakan sertifikat asli atau palsu atau memang benar atau tidak yang bersangkutan (penghadap) yang memiliki sertifikat tersebut.

2. Penerapan Asas Profesionalitas dalam Pembuatan Akta Otentik

Asas ini merupakan suatu persyaratan yang diperlukan untuk menjabat suatu pekerjaan (profesi) tertentu, yang dalam pelaksanaannya memerlukan keterampilan, wawasan dan sikap yang mendukung

sehingga pekerjaan profesi tersebut dapat dilaksanakan dengan baik sesuai dengan yang direncanakan.

Menurut Abdul Manan, agar seseorang dapat digolongkan profesional harus memenuhi kriteria atau persyaratan sebagai berikut:⁴⁵

- a) Mempunyai keterampilan tinggi dalam suatu bidang pekerjaan, mahir dalam mempergunakan peralatan tertentu yang diperlukan dalam melaksanakan tugas yang dibebankan kepadanya;
- b) Mempunyai ilmu pengetahuan yang cukup memadai, pengalaman yang memadai dan kecerdasan dalam menganalisis suatu masalah, peka dalam membaca situasi, cepat dan cermat dalam mengambil keputusan yang terbaik untuk kepentingan klien;
- c) Mempunyai kemampuan untuk mengantisipasi segala permasalahan yang terbentang di hadapannya
- d) Mempunyai sikap mandiri berdasarkan keyakinan akan kemampuan pribadi serta terbuka untuk menyimak dan menghargai pendapat orang lain, namun cermat dalam memiliki hal terbauk bagi perkembangan pribadinya.

Profesionalisme dalam profesi Notaris mengutamakan keahlian (keilmuan) seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris. Tindakan Profesionalitas Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat di

⁴⁵ Hartanti Sulihandari, *Prinsip-Prinsip Dasar, Op.Cit*, hlm.88.

hadapan atau oleh Notaris. Notaris tersebut harus didasari atau dilengkapi dengan berbagai ilmu pengetahuan hukum dan ilmu pengetahuan lainnya yang harus dikuasai secara terintegrasi oleh Notaris, sehingga akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris tersebut mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna dan kuat.

Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPJ yang mewajibkan seorang Notaris untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUPJ kecuali ada alasan untuk menolaknya. Berhubungan dengan tindakan profesionalitas Notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, maka tentunya seorang Notaris tidak boleh menyalahgunakan wewenang yang telah diberikan kepadanya berdasarkan UUPJ. Penyalahgunaan wewenang dalam hal ini mempunyai pengertian yaitu suatu tindakan yang dilakukan oleh Notaris di luar dari wewenang yang telah ditentukan. Jika Notaris membuat suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka tindakan Notaris dapat disebut tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika tindakan seperti itu merugikan para pihak, maka para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut Notaris yang bersangkutan dengan kualifikasi sebagai suatu tindakan hukum yang merugikan para pihak. Para pihak yang menderita kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

3. Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Pembuatan Akta

Notaris

Indonesia merupakan negara hukum dimana negara hukum bertujuan untuk menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian dalam hubungan antar manusia, yaitu menjamin prediktabilitas, dan juga bertujuan untuk mencegah bahwa hak yang terkuat yang berlaku. Menurut Abdullah Choliq, implementasi asas kepastian hukum ini menuntut dipenuhinya hal-hal sebagai berikut:

1. Syarat legalitas dan konstitusionalitas, tindakan pemerintah dan pejabatnya bertumpu pada peraturan perundang-undangan dalam kerangka konstitusi;
2. Syarat undang-undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan;
3. Syarat perundang-undangan hanya mengikat warga masyarakat setelah diundangkan dan tidak berlaku surut (*non retroaktif*).
4. Asas peradilan bebas terjaminnya objektivitas, imparsialitas, adil, dan manusiawi.

Persoalan kepastian hukum bukan lagi semata-mata menjadi tanggung jawab negara seorang. Kepastian hukum harus menjadi nilai bagi setiap pihak dalam sendi kehidupan, di luar peranan negara itu sendiri dalam penerapan hukum legislasi maupun yudikasi. Setiap

orang atau pihak tidak berkenankan untuk bersikap atau bertindak semena-mena.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian bagi para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.⁴⁶

F. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Notaris

1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum

Tanggungjawab hukum adalah suatu keadaan yang timbul karena perbuatan yang mengharuskan orang tersebut harus bertanggungjawab baik atas kesalahannya atau tanpa kesalahan. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu:⁴⁷

- a. Prinsip Tanggung Jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;

⁴⁶ Hartanti Sulihandari, *Op.Cit, Prinsip-Prinsip Dasar...*, hlm.80

⁴⁷ Shirdata, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT. Grasindo,2000), hlm. 58

- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggungjawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat;
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggungjawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah;
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*;
- e. Prinsip tanggungjawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggungjawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Munculnya prinsip-prinsip diatas, terdapat wujud pertanggungjawaban perdata, administrasi, dan pertanggungjawaban pidana.

2. Pertanggungjawaban Perdata Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur tanggungjawab hukum secara perdata. Pertanggungjawaban muncul dari undang-undang sebagai perbuatan melawan hukum maupun dari perjanjian-perjanjian sebagaimana juga dengan KUHPperdata di negara-negara lain dalam sistem hukum Eropa Kontinental. Model tanggungjawab hukum yang muncul akibat perbuatan melawan hukum menurut Kuhperdata adalah:⁴⁸

- a) Tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dari kelalaian). Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPperdata;
- b) Tanggungjawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPperdata;
- c) Tanggungjawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti sangat terbatas ditemukan dalam Pasal 1367 KUHPperdata.

Pertanggungjawaban perdata sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 84 UUJN, sebelumnya juga telah diatur di dalam Pasal 60 Peraturan Jabatan Notaris. Adapun syarat yang harus dipenuhi untuk

⁴⁸ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat..., Op.Cit.* hlm.64.

meminta pertanggungjaawaban perdata Notaris dalam mengganti kerugian,biaya yang timbul dan bunga akibat kesalahan Notaris dalam pembuatan akta otentik adalah:⁴⁹

- a) Mengenai hal-hal yang secara tegas ditentukan oleh Peraturan Jabatan Notaris;
- b) Jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk (*gerbrek in de worm*), dibatalkan di muka pengadilan atau hanya berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan;
- c) Dalam hal dimana menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1365, 1366 dan 1367 KuhPerdata terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian.

3. **Pertanggungjawaban Pidana Notaris**

Bentuk tanggungjawab Notaris dalam bidang hukum pidana pada praktek peradilan meliputi 3 (tiga) bentuk tanggungjawab yaitu tanggungjawab selaku terdakwa, tanggungjawab selaku saksi, tanggungjawab sebagai tenaga ahli yang menjelaskan ilmunya di persidangan. Pertanggungjawaban Notaris secara pidana umumnya dikarenakan telah melanggar syarat formil dalam pembuatan akta, pertanggungjawaban pidana Notaris tidak bisa dipisahkan dari UUJN yang memperhatikan batasan-batasan bertindak.

⁴⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia...*, Op.Cit, hlm.104

Sementara itu untuk menentukan suatu pertanggungjawaban Notaris secara pidana, maka perbuatan Notaris tersebut harus sudah dipenuhi 3 (tiga) syarat berikut ini:

- a) Harus ada perbuatan Notaris yang dapat di hukum karena melanggar unsur-unsur dalam pembuatan suatu akta otentik yang secara tegas dirumuskan oleh Undang-Undang.
- b) Perbuatan Notaris tersebut bertentangan dengan hukum, dan perbuatan tersebut dilakukan dengan kesalahan (baik terdapat unsur kesengajaan maupun kelalaian) dari Notaris tersebut.
- c) Kesalahan atau kelalaian dalam tindak pidana meliputi unsur-unsur yang bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum pidana.

4. Pertanggungjawaban Administrasi Notaris

Tanggung jawab secara administrasi dapat dilihat dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan Notaris. Selain untuk membuat akta autentik, Notaris juga ditugaskan dan bertanggungjawab untuk melakukan pendaftaran dan mengesahkan (*waarmerken* dan legalisasi) surat-surat/ akta-akta yang dibawah tangan. Tanggung Jawab Administrasi Notaris akan muncul ketike kewajiban-kewajiban Notaris tidak diindahkan sebagaimana mestinya. Menuntut pertanggungjawabam Notaris, dilakukan dengan

cara menjatuhkan atau memberikan Notaris berupa sanksi administratif untuk mempertanggungjawaban pelanggaran yang telah dilakukannya.

Garis besar sanksi administratif dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu:

- a) Sanksi *reparatif* adalah sanksi berupa perbaikan atas pelanggaran tata tertib hukum. Dapat berupa penghentian perbuatan terlarang, kewajiban perubahan sikap/tindakan sehingga tercapai keadaan semula yang ditentukan, tindakan memperbaiki sesuatu yang berlawanan dengan aturan. Contohnya paksaan untuk berbuat sesuatu untuk pemerintah dan pembayaran uang paksa yang ditentukan sebagai hukuman tambahan.
- b) Sanksi *punitif* adalah sanksi yang bersifat menghukum, merupakan beban tambahan. Sanksi hukuman yang tergolong ke dalam pembalasan dan tindakan preventif yang menimbulkan ketakutan kepada pelanggar yang sama atau mungkin pelanggar-pelanggar lainnya, sebagai contoh teguran keras.
- c) Sanksi *regresif* merupakan reaksi atas suatu ketidaktaatan, dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum, seolah-olah dikembalikan kepada keadaan hukum yang sebenarnya sebelum keputusan hukum diambil.

G. Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Rosa Agustina dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum Pasca Sarjan FH UI merumuskan bahwa perbuatan melawan hukum memenuhi persyaratan sebagai berikut: pertama, perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kedua, perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain, ketiga bertentangan dengan kesusilaan, keempat, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.⁵⁰

R. Wirjono Projodikoro mengartikan kata *onrechtmatigedaad* sebagai perbuatan melanggar hukum. Menurutnya perkataan “perbuatan” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” dapat diartikan positif maupun negatif. Yaitu meliputi hal yang orang dengan berdiam diri saja dapat dikatakan melanggar hukum karena menurut hukum seharusnya orang itu bertindak. Perbuatan negatif yang dimaksudkan bersifat “aktif” yaitu orang yang diam saja, baru dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum. Maka yang bergerak bukan tubuhnya seseorang itu, melainkan pikiran dan perasaanya. Jadi unsur bergerak dari pengertian “perbuatan” terpenuhi. Perkataan “melanggar” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” yang dimaksud bersifat aktif, maka menurut beliau perkataan yang paling tepat untuk menerjemahkan *onrechtmatigedaad* ialah perbuatan yang melanggar hukum karena istilah perbuatan melanggar hukum menurut Wirjono Projodikoro ditujukan kepada hukum yang pada

⁵⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pascasarjana FH UI,2003), hlm.17

umumnya berlaku di Indonesia dan yang sebagian terbesar merupakan hukum adat.⁵¹

Menurut M.A Moegni Djojodirjo dalam bukunya yang berjudul perbuatan melawan hukum digunakannya terminologi melawan hukum bukan melanggar hukum oleh M.A Moegni Djojodirjo karena dalam arti “melawan” melekat sifat aktif dan pasif. Sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan” tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sengaja atau dengan sengaja diam saja atau dengan kata lain perkataan apabila ia dengan sikap pasif saja menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya.⁵²

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) diatur dalam hukum perdata dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dimana bunyi dari pasal tersebut adalah:

Tiap perbuatan melawan hukum yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut, perbuatan melawan hukum perdata harus meliputi adanya kesalahan, adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan dan adanya kerugian.

Mutlak dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seorang yang

⁵¹ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Mandar Maju,2000), hlm.1

⁵² M.A Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982) dikutip oleh Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Program Pascasarjana FH UI,2003) hlm. 36

karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ilmu hukum mengenal (tiga) katagori dari perbuatan melawan hukum yaitu:⁵³

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian)
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata, yang dimana memuat unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.

Berdasarkan yang telah dijabarkan diatas setiap pelanggaran, baik sengaja atau tidak sengaja yang sifatnya melanggar telah terpenuhi. Kemudian hukum yang dimaksud dalam pada diatas adalah suatu ketentuan-ketentuan serta peraturan yang berlaku baik tertulis ataupun tidak tertulis dan segala sesuatu yang dianggap hukum. Apabila seseorang melakukan perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi diwajibkan mengganti berupa kewajiban yang telah timbul akibat kerugian yang diterima, sehingga

⁵³ Munir Fuady, *Perbandingan Hukum Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005) hlm.82

dalam hal ini terdapat tuntutan-tuntutan yang dimungkinkan dalam perbuatan melawan hukum.

Pasal 1365 KUHPerdara memberikan kemungkinan beberapa jenis penuntutan antara lain:⁵⁴

1. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;
2. Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
3. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan dalam bersifat melawan hukum;
4. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
5. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
6. Pengumuman dari pada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Ganti kerugian sendiri dalam hal ini tidak selalu harus berwujud uang. Hoge Raad dalam keputusan tanggal 24 Mei 1918 telah mempertimbangkan bahwa pada keadaan semula adalah merupakan pengembalian ganti kerugian yang paling tepat.⁵⁵

Seorang penderita perbuatan melawan hukum berwenang meminta penggantian natura. Selain dari pada haknya untuk meminta ganti kerugian atau menuntut pengembalian pada keadaan semula (*Restitutio in integrum*) maka penderita berwenang untuk mengajukan nilai-nilai tuntutan yakni agar

⁵⁴ Sri Redjeki Slamet, " Tuntutan Ganti rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi", Vol.No.10,2013, hlm.113

⁵⁵ *Loc.Cit.*

pengadilan menyatakan bahwa perbuatan yang dipersalahkan pada pelaku merupakan perbuatan melawan hukum.⁵⁶ Hal ini penderita dari perbuatan melawan hukum dapat mengajukan tuntutan terhadap pengadilan, hal ini dimaksudkan agar pengadilan negeri memberikan putusan *declaratoir*.

Yurisprudensi Hoge Raad tanggal 17 November 1967 telah menyatakan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum dapat dihukum untuk membayar ganti kerugian sejumlah uang kepada penderita atas kerugian sejumlah uang kepada penderita menuntutnya dan hakim menganggap tuntutan tersebut sudah pantas dapat juga dihukum untuk melakukan suatu prestasi lain yang dapat meniadakan kerugian yang ditimbulkan.⁵⁷

⁵⁶ *Loc.Cit*

⁵⁷ *Loc.Cit*