

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa 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.

Sehingga dapat dipahami bahwa Notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu alat bukti yang otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna).²⁹

Keberadaan Notaris menjawab kebutuhan masyarakat akan bantuan hukum yang netral dan berimbang sehingga melindungi kepentingan hukum masyarakat. Selain itu, Notaris diharapkan dapat memberikan pelayanan

²⁹ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm.1.

hukum kepada masyarakat serta memberikan penyuluhan hukum, khususnya dalam pembuatan akta, sehingga masyarakat akan mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum, sehubungan dengan semakin meningkatnya proses pembangunan sehingga meningkat pula kebutuhan hukum dalam masyarakat.³⁰

2. Tugas dan Wewenang Notaris

a. Tugas Notaris

Tugas Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik dengan memperhatikan dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.³¹ Tugas seorang Notaris secara umum antara lain :

1) Membuat akta-akta otentik sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 UUJN dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta-akta otentik yang dibuat Notaris terdiri dari:

- a) akta anggaran dasar atau akta pendirian, misalnya akta pendirian badan-badan usaha (perseroan terbatas, firma, dan sebagainya) dan badan sosial (yayasan, rumah sakit, rumah ibadah)
- b) akta-akta perjanjian, misalnya akta jual beli tanah, akta sewa menyewa tanah, utang piutang, pembagian warisan, risalah lelang dan sebagainya.

³⁰ Santia Dewi & R.M. Fauwas Diradja, *Panduan Teori & Praktik Notaris*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm.8.

³¹ M. Luthfan Hadi Darus, *Op.Cit*, hlm.24.

- 2) Berdasarkan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Notaris bertugas mendaftarkan surat-surat di bawah tangan ke dalam buku khusus (*waamerken*), lalu mengesahkan surat-surat di bawah tangan tersebut (*legaliseren*).
- 3) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- 4) Membuat salinan dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- 5) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (*legalisir*).
- 6) Membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak (Pasal 51 UUDN).³²

Sehubungan dengan kekuatan pembuktian akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, tugas Notaris sebagai berikut :

³² Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, (Jakarta : Dunia Cerdas, 2013), hlm.15.

- 1) Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan para pihak dalam akta otentik, dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku.
- 2) Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga dapat mewujudkan hubungan hukum di antara subjek-subjek hukum yang bersifat perdata. Dengan demikian, akta yang memuat hubungan hukum tersebut merupakan akta otentik.

Prinsip Notaris dalam menjalankan tugasnya adalah Notaris haruslah memberi pelayanan kepada semua pihak agar kepentingan semua pihak dapat terfasilitasi dalam akta otentik. Alhasil, Notaris dapat mencegah terjadinya suatu persoalan atau perselisihan di antara para pihak.³³

b. Wewenang Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.³⁴

Dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 15 UUJN disebutkan mengenai kewenangan Notaris, yaitu :

³³ *Ibid.*, hlm.16.

³⁴ M. Luthfan Hadi Darus, *Op.Cit.*, hlm.7.

1) Pasal 1 angka (1) UUJN

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

2) Pasal 15 UUJN

(1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, 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.

(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

(a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus

(b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus

- (c) membuat kopi dari asl surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
 - (d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
 - (e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
 - (f) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan
 - (g) membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Substansi pasal-pasal tersebut menegaskan mengenai kewenangan Notaris pada Pasal 1 angka 1, kewenangan Notaris berdasarkan UUJN atau berdasarkan undang-undang lainnya. Pada Pasal 15 ayat (1) dan (3), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diharuskan atau diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam pasal-pasal tersebut, UUJN mengatur kewenangan Notaris berdasarkan undang-undang dan peraturan perundang-undangan. Penjelasan Pasal 1 angka (1) dan Pasal 15 ayat (1) hanya disebutkan cukup jelas. Penjelasan Pasal 15 ayat (3) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan "kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan", antara lain,

kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.

Kewenangan Notaris telah ditentukan oleh UUJN sendiri sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 tersebut. Khususnya dalam membuat akta, yaitu untuk perbuatan atau tindakan hukum yang diperintahkan oleh undang-undang atau para pihak sendiri yang datang menghadap Notaris dikehendaki dalam bentuk Akta Notaris.³⁵

Khusus mengenai Kewenangan Notaris yang tersebut dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f dan g, yaitu membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan dan membuat Akta risalah lelang sejak diberlakukan UUJN belum bisa dilaksanakan, karena kewenangan membuat Akta dengan Pertanahan masih menjadi Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) yang sampai saat ini masih dalam ruang lingkup Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia dan Akta Risalah Lelang masih menjadi kewenangan Pejabat Lelang yang sampai saat ini masih dalam ruang lingkup Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Kewenangan tersebut dapat saja menjadi Kewenangan Notaris, jika BPN Republik Indonesia dan Kementerian Keuangan Republik Indonesia melepaskan atau menyerahkan kewenangan Notaris kepada Notaris. Selama Kewenangan tersebut masih

³⁵Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung : Refika Aditama, 2015), hlm.3.

berada pada Kewenangan pihak lain. Maka Pasal 15 ayat (2) huruf f dan g UUJN tidak bisa dilaksanakan.³⁶

Bahwa Kewenangan Notaris sangat banyak di samping yang tersebut di atas. Pada dasarnya, Notaris hanya tidak berwenang dalam membuat :

- 1) Akta Perkawinan.
- 2) Akta Perceraian.
- 3) Akta Kelahiran.
- 4) Akta Kematian.

Akta-kata tersebut menjadi Kewenangan Pemerintah (Pejabat Tata Usaha Negara).³⁷

Selain dalam UUJN, kewenangan Notaris diatur dalam Undang-undang lain. Pengertian Undang-Undang lain dalam hal ini, yaitu menunjuk kepada Undang-undang lain yang bukan undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris, tapi ada dalam Pasal atau ayat dalam undang-undang yang bersangkutan ada kewajiban untuk perbuatan atau tindakan hukum tertentu wajib dibuat dengan Akta Notaris, antara lain :³⁸

- 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), Pasal 15 ayat (1) UUHT, yaitu: Surat Kuasa

³⁶ *Ibid.*, hlm.10.

³⁷ *Ibid.*, hlm.6.

³⁸ *Ibid.*, hlm.10.

Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau akta PPAT

- 2) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dalam Pasal 5 ayat (1) ditegaskan bahwa Akta Fidusia harus dibuat dengan Akta Notaris.
- 3) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam Pasal 9 disebutkan bahwa penyelesaian sengketa melalui arbitrase setelah sengketa terjadi harus dengan Akta Notaris.
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. Dalam Pasal 7 ayat (1) ditegaskan Perseroan didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan Akta Notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia.
- 5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan. Dalam Pasal 9 ayat (2) ditegaskan Pendirian Yayasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan Akta Notaris dan dibuat dalam bahasa Indonesia.
- 6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Partai Politik. Dalam Pasal 2 ayat (1a) ditegaskan: Pendirian Partai Politik dengan Akta Notaris.³⁹

³⁹ *Ibid.*, hlm.11.

Selain wewenang khusus Notaris diatur dalam Pasal 15 tersebut diatas, Notaris memiliki wewenang khusus lainnya sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (3) UUJN yaitu dalam membuat akta in Originali dapat dibuat Lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatanganinya pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua mengenai :

- 1) pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun
- 2) penawaran pembayaran tunai
- 3) protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga
- 4) akta kuasa
- 5) keterangan kepemilikan
- 6) akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Notaris juga mempunyai kewenangan khusus lainnya seperti yang tersebut dalam Pasal 51 UUJN, yaitu berwenang untuk membetulkan kesalahan tulisan, atau kesalahan ketik yang terdapat dalam minuta akta yang telah ditandatanganinya, dengan cara membuat berita acara pembetulan tersebut dan Notaris wajib menyampaikannya kepada para pihak.

3. Kode Etik Notaris

a. Pengertian Kode Etik Notaris

Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut "Perkumpulan" berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.⁴⁰

b. Kode Etik Notaris

Notaris berhimpun dalam suatu wadah Organisasi Notaris yang dikenal dengan nama Ikatan Notaris Indonesia (INI). Organisasi diberi kewenangan untuk menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris yang harus ditaati oleh para anggota perkumpulan dan Notaris karena peraturan perundang-undangan telah memberikan kewenangan ke-pada organisasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 83 ayat (1) UUJN yang berisi Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris.

Berdasar ketentuan Pasal tersebut di atas, maka Organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI) pada Kongres Luar Biasa di Bandung

⁴⁰ Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Op.Cit.*, hlm.160.

pada tanggal 27 Januari 2005 menetapkan Kode Etik Notaris. Kode Etik Notaris mengalami perubahan, dan perubahan terakhir dilakukan pada Kongres Luar Biasa di Banten pada tanggal 29-30 Mei 2015 (untuk selanjutnya disebut Kode Etik Notaris). Dalam Pasal 1 ayat 2 Kode Etik Notaris menjelaskan mengenai pengertian Kode Etik Notaris, yang berisi Kode Etik yaitu kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut "Perkumpulan" berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti pada saat menjalankan jabatan.

Kode Etik mengatur pula tentang kewajiban, larangan, dan pengecualian yang harus dijalankan dan ditaati oleh anggota perkumpulan dan seorang Notaris yang telah berhimpun dalam organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI).

c. Pelanggaran Kode Etik Notaris

Pelanggaran kode etik Notaris diatur dalam Pasal 1 angka 9 Kode Etik yaitu Pelanggaran adalah perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris yang melanggar ketentuan kode etik dan/atau disiplin organisasi.

Menggejalanya perbuatan tidak profesional, khususnya Notaris yang mengabaikan kode etik profesi terjadi karena beberapa alasan. Penyebab pelanggaran kode etik profesi Notaris terjadi karenan beberapa faktor, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Faktor ekonomi, kebutuhan ekonomi yang mendesak.
- 2) Faktor ketidakpahaman, adanya misinterpretasi pemahaman yang berbeda terhadap kode etik.
- 3) Faktor persingan, kuantitas jumlah profesi Notaris pada area dekat yang sama hingga menimbulkan persaingan yang tidak sehat maupun perebutan klien.
- 4) Faktor moral, rendahnya moral.
- 5) Faktor Kekeluargaan, masalah keluarga seharusnya dipisahkan dengan masalah profesi, karena diharapkan Notaris dapat menjalankan jabatannya secara profesional tanpa melibatkan adanya keterikatan karena adanya hubungan darah atau keluarga.

Contoh pelanggaran terhadap kode etik Notaris yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya di antaranya adalah sebagai berikut :

- a) Notaris menempatkan pegawai/asistennya di suatu tempat tertentu, antara lain di kantor perusahaan, kantor bank yang menjadi klien Notaris tersebut untuk memproduksi akta-akta yang seolah-olah sama dengan dan seperti akta yang memenuhi syarat formal.

- b) Notaris lebih banyak waktu melakukan kegiatan di luar kantornya sendiri, dibandingkan dengan apa yang dilakukan di kantor wilayah jabatannya.
- c) Beberapa Notaris, untuk memperoleh kesempatan supaya dipakai jasanya oleh pihak yang berkepentingan, antara lain instansi perbankan dan perusahaan real estate berperilaku sangat tidak etis atau melanggar harkat dan martabat jabatannya, yaitu :
 - i. Mengajukan permohonan seperti dan semacam rekanan dan menandatangani suatu perjanjian dengan instansi yang sebetulnya adalah klien Notaris itu sendiri dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh instansi tersebut.
 - ii. Memberikan imbalan jasa berupa uang komisi kepada instansi yang bersangkutan, bahkan dengan pemufakatannya menyetujui untuk dipotong langsung secara presentase, semata-mata dilakukan oleh Notaris dalam persaingan yang tidak sehat dengan rekan sejawatnya sendiri.

4. Tanggung Jawab Notaris

Seorang Notaris, dalam menjalankan jabatannya mempunyai tanggungjawab moral terhadap profesinya. Menurut Paul F. Camanisch menyatakan bahwa profesi adalah suatu masyarakat moral (*moral community*) yang memiliki cita-cita dan nilai-nilai bersama. Kelompok profesi memiliki kekuasaan sendiri dan tanggungjawab khusus. Sebagai

profesi, kelompok ini mempunyai acuan yang disebut Kode Etik Profesi. Pelanggaran terhadap jabatan Notaris pada akhirnya akan menimbulkan pertanggungjawaban bagi pengemban profesi, baik itu bertanggungjawab secara administrasi maupun mengganti kerugian secara perdata, lebih jauh lagi Notaris dapat bertanggungjawab secara pidana apabila seorang Notaris melanggar KUHP dalam melaksanakan tugas dan jabatannya.⁴¹

Begitu juga dengan profesi Notaris yang memerlukan suatu tanggungjawab baik individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.

Pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut kepada orang lain sekaligus berupa hal yang dapat melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya. Dasar dalam memenuhi pertanggungjawaban adalah adanya perbuatan kesalahan yang dilakukan orang lain, sehingga pertanggungjawaban tidak akan terjadi tanpa diikuti oleh perbuatan.⁴²

Berdasarkan UUJN di atur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris harus bertanggungjawab dengan cara dikenakan sanksi atau dijatuhi sanksi,

⁴¹ M. Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit.*, hlm.49.

⁴² *Ibid.*, hlm.51.

berupa sanksi perdata, sanksi administrasi, sanksi pidana, kode etik jabatan Notaris atau kombinasi saksi. Sanksi-sanksi tersebut sudah di atur sedemikian rupa, sebelumnya di atur dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJN) maupun sekarang UUJN dan kode etik jabatan Notaris. Dalam praktik ditemukan kenyataan, bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administrasi atau perdata atau kode etik jabatan, tetapi kemudian ditarik atau dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.

5. Pengawasan Notaris

Sejak kehadiran institusi Notaris di Indonesia pengawasan terhadap Notaris selalu dilakukan oleh lembaga peradilan dan pemerintah, bahwa tujuan dari pengawasan agar para Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya memenuhi semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris, demi untuk pengamanan dari kepentingan masyarakat, karena Notaris diangkat oleh pemerintah, bukan untuk kepentingan diri Notaris sendiri, tapi untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya. Tujuan lain dari pengawasan terhadap Notaris, bahwa Notaris dihadirkan untuk melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan alat bukti berupa akta otentik sesuai permintaan yang bersangkutan kepada Notaris, sehingga tanpa adanya masyarakat yang membutuhkan Notaris, maka Notaris tidak ada gunanya. Meskipun demikian tidak berarti dengan bergantinya instansi yang melakukan pengawasan Notaris tidak akan terjadi pelanggaran-pelanggaran yang

dilakukan Notaris, karena betapapun ketanya pengawasan yang dilakukan Majelis Pengawas Notaris, tidak mudah untuk melakukan pengawasan tersebut, hal ini terpulang kepada Notaris sendiri dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab dalam tugas jabatannya mengikuti atau berdasarkan aturan hukum yang berlaku, dan tidak kalah pentingnya, yaitu peranan masyarakat untuk mengawasi dan senantiasa melaporkan tindakan Notaris yang dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku kepada Majelis Pengawas Notaris setempat, dengan adanya laporan seperti ini dapat mengeliminasi tindakan Notaris yang tidak sesuai dengan aturan hukum pelaksanaan tugas jabatan Notaris.⁴³

Pasal 67 ayat (1) UUN menentukan bahwa yang melakukan pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri. Dalam melaksanakan pengawasan tersebut Menteri membentuk Majelis Pengawas (Pasal 67 ayat (2) UUN). Pasal 67 ayat (3) UUN menentukan Majelis Pengawas tersebut terdiri dari 9 (sembilan) orang, terdiri dari 3 unsur yaitu pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang, organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang dan ahli/akademik sebanyak 3 (tiga) orang.

B. Tinjauan Umum Tentang Majelis Pengawas Daerah

1. Pengertian dan Ruang Lingkup Majelis Pengawas Daerah

Menurut Pasal 1 angka 6 UUN Majelis Pengawas Notaris yang selanjutnya disebut Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai

⁴³ Habib Adjie, *Op.Cit.*, hlm.3.

kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Pada Pasal 67 UUJN menentukan bahwa yang melakukan pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri dan dalam melaksanakan pengawasan tersebut Menteri membentuk Majelis Pengawas yang terdiri dari 9 (sembilan) orang dari 3 (tiga) unsur yaitu unsur pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang, Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang dan ahli/akademik sebanyak 3 (tiga) orang.

Majelis pengawas terdiri atas Majelis Pengawas Daerah dibentuk dan berkedudukan di Kota atau Kabupaten, Majelis Pengawas Wilayah dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Provinsi Dan Majelis Pengawas Pusat dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Negara.

Peraturan mengenai Majelis Pengawas Daerah anantara lain diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2021 tentang Susunan Organisasi Dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan Dan Pemberhentian, Serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris (untuk selanjutnya disebut Permenkumham Nomor 16 Tahun 2021). Dalam Pasal 4 Permenkumham Nomor 16 Tahun 2021 menjelaskan bahwa Majelis Pengawas Daerah dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri dan berkedudukan di ibukota kabupaten/kota dan pembentukannya dilakukan jika di kabupaten/kota telah diangkat paling sedikit 12 (dua belas) orang Notaris. Sedangkan Pasal 3 ayat (3) Permenkumham Nomor 16 Tahun 2021 menjelaskan bahwa Majelis

Pengawas Daerah memiliki masa jabatan 3 (tahun) dan dapat diangkat kembali.

Pasal 7 dan 10 Permenkumham Nomor 16 Tahun 2021 menjelaskan bahwa Majelis Pengawas Daerah yang beranggotakan 9 orang anggota yang terdiri dari 3 (tiga) orang yang berasal dari unsur pemerintah yang diusulkan oleh Kepala Divisi Pelayanan Hukum dan Hak Asasi Manusia Kantor Wilayah berasal dari lingkungan Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dan/atau dari Pemerintah Daerah setempat, 3 (tiga) orang yang berasal dari unsur Notaris yang diusulkan oleh Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia dan 3 (tiga) orang yang berasal dari unsur ahli/akademisi yang diusulkan oleh dekan fakultas hukum atau sekolah tinggi hukum setempat yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dengan susunan organisasi yaitu 1 (satu) orang ketua merangkap anggota, 2 (dua) orang wakil ketua merangkap anggota dan 6 (enam) orang anggota. Ketua dan wakil ketua Majelis Pengawas harus berasal dari unsur yang berbeda dan dipilih dari dan oleh anggota Majelis Pengawas dengan cara musyawarah.

Dalam menjalankan tugasnya Majelis Pengawas Daerah dibantu oleh 1 atau lebih Sekretaris yang ditunjuk dalam rapat Majelis Pengawas Daerah. Sekretaris Majelis Pengawas Daerah berasal dari unsur pemerintah, memiliki pengetahuan dan pengalaman di bidang hukum dan ruang golongan paling rendah yaitu golongan III A.

Majelis Pengawas Daerah berkedudukan di kantor unit pelaksana teknis Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atau tempat lain di ibukota kabupaten/kota yang ditetapkan berdasarkan rapat Majelis Pengawas Daerah.

2. Wewenang Majelis Pengawas Daerah

Dalam Pasal 27 dan 28 Permenkumham Nomor 16 Tahun 2021 menjelaskan mengenai wewenang Majelis Pengawas, wewenang Majelis Pengawas yaitu melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris serta melakukan pemeriksaan terhadap dugaan pelanggaran perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris, melakukan pengadministrasian yang tidak memerlukan persetujuan rapat Majelis Pengawas, melakukan pengadministrasian yang memerlukan persetujuan rapat Majelis Pengawas dan melakukan pemeriksaan rutin. Kewenangan Majelis Pengawas yang bersifat administratif dilaksanakan oleh ketua, wakil ketua, atau salah satu anggota, yang diberi wewenang berdasarkan keputusan rapat Majelis Pengawas.

Majelis Pengawas di tingkat Kabupaten/Kota yang disebut dengan Majelis Pengawas Daerah (MPD), merupakan ujung tombak pengawasan Notaris di daerah, yang mempunyai tugas dan wewenang untuk mengawasi dan melakukan pembinaan terhadap Notaris dalam melaksanakan jabatan. Selain itu, MPD juga memberi persetujuan terhadap pengambilan minuta dan pemanggilan Notaris dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya berdasarkan ketentuan Pasal 66 UUDN, serta kewenangan-

kewenangan lainnya yang dimiliki oleh MPD sebagaimana diatur dalam Pasal 70 dan 71 UUNJ.⁴⁴ Majelis Pengawas Daerah memiliki wewenang dan kewajiban. Majelis Pengawas Daerah berwenang :

- a. menyelenggarakan 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 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu
- c. memberikan izin cuti 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4)
- g. menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini

⁴⁴ Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Op.Cit.*, hlm.143.

- h. membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, dan huruf g kepada Majelis Pengawas Wilayah.

Selain wewenang diatas, Majelis Pengawas Daerah memiliki kewajiban. Majelis Pengawas Daerah berkewajiban :

- a. mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir
- 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.
- f. menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti.

Dalam Pasal 29 dan 30 Permenkumham Nomor 16 Tahun 2021, kewenangan majelis pengawas daerah terbagi 2 (dua) yaitu, Kewenangan Majelis Pengawas Daerah yang bersifat administratif yang tidak memerlukan persetujuan rapat Majelis Pengawas Daerah dan Kewenangan Majelis Pengawas Daerah yang bersifat administratif yang memerlukan persetujuan rapat Majelis Pengawas Daerah.

Kewenangan Majelis Pengawas Daerah yang bersifat administratif yang tidak memerlukan persetujuan rapat Majelis Pengawas Daerah antara lain yaitu :

- a. memberikan izin cuti untuk jangka waktu sampai dengan 6 (enam) bulan.
- b. menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan.
- c. menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang.
- d. merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan.
- e. menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari Notaris dan merahasiakannya.
- f. mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir.

- g. membuat dan menyampaikan laporan kepada Majelis Pengawas Wilayah.

Kewenangan Majelis Pengawas Daerah yang bersifat administratif yang memerlukan persetujuan rapat Majelis Pengawas Daerah antara lain yaitu :

- a. menyelenggarakan 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 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu
- c. menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih
- d. menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara
- e. membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Pusat
- f. 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.

Selain Kewenangan Majelis Pengawas Daerah yang bersifat administratif yang tidak memerlukan persetujuan rapat Majelis Pengawas Daerah dan Kewenangan Majelis Pengawas Daerah yang bersifat administratif yang memerlukan persetujuan rapat Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Daerah berwenang memberikan surat keterangan yang berlaku 1 (satu) tahun sejak ditetapkan dan terdiri atas :

a. keterangan administrasi perpindahan wilayah kerja Notaris, yang meliputi :

- 1) surat keterangan konduite Notaris
- 2) surat keterangan tentang cuti Notaris
- 3) surat keterangan yang menyatakan bahwa Notaris yang bersangkutan telah menyelesaikan seluruh kewajibannya sebagai Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan yang mengatur mengenai jabatan Notaris
- 4) surat keterangan tentang jumlah akta Notaris
- 5) surat keterangan pemegang Protokol Notaris.

b. keterangan administrasi perpanjangan masa jabatan Notaris, yang meliputi:

- 1) surat keterangan rekomendasi perpanjangan
- 2) masa jabatan Notaris
- 3) surat keterangan pemegang Protokol Notaris.

3. Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Dalam Menjatuhkan Sanksi

Majelis Pengawas Notaris mempunyai wewenang untuk menjatuhkan sanksi terhadap Notaris. Sanksi ini disebutkan atau diatur dalam UUJN, juga disebutkan kembali dan ditambah dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M. 39-PW.07.10 Tahun 2004. Dengan pengaturan seperti itu ada pengaturan sanksi yang tidak disebutkan dalam UUJN tapi ternyata diatur atau disebutkan juga dalam Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor M. 39-PW.07.10 Tahun 2004, yaitu :

- b. mengenai wewenang MPW untuk menjatuhkan sanksi, dalam Pasal 73 ayat (1) huruf e UUJN, bahwa MPW berwenang untuk menjatuhkan sanksi berupa teguran lisan dan teguran secara tertulis, tapi dalam Keputusan Menteri angka 2 butir 1 menentukan bahwa MPW juga berwenang untuk menjatuhkan (seluruh) sanksi sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 85 UUJN. Adanya perbedaan pengaturan sanksi menunjukkan adanya inkonsistensi dalam pengaturan sanksi, seharusnya yang dijadikan pedoman yaitu ketentuan Pasal 73 ayat (1) huruf a UUJN tersebut, artinya selain dari menjatuhkan sanksi berupa teguran lisan dan teguran secara tertulis, MPW tidak berwenang.
- c. mengenai wewenang MPP, yaitu mengenai penjatuhan sanksi dalam Pasal 84 UUJN. Dalam angka 3 butir 1 Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M. 39-PW.07.10.Tahun 2004 bahwa MPP mempunyai kewenangan untuk melaksanakan sanksi

yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN. Pasal 84 UUJN merupakan sanksi perdata, yang dalam pelaksanaannya tidak memerlukan (perantara) MPP untuk melaksanakannya dan MPP bukan lembaga eksekusi sanksi perdata, bahwa pelaksanaan sanksi tersebut tidak serta merta berlaku, tapi harus ada proses pembuktian yang dilaksanakan di pengadilan umum, dan ada putusan dari pengadilan melalui gugatan, bahwa akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta batal demi hukum. Keputusan Menteri yang menentukan MPP berwenang untuk melaksanakan Pasal 84 UUJN telah menyimpang dari esensi suatu sanksi perdata. Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M. 39-PW.07.10 Tahun 2004 seperti itu tidak perlu untuk dilaksanakan.

Pada dasarnya tidak semua Majelis Pengawas mempunyai wewenang untuk menjatuhkan sanksi, yaitu:

- a. MPD tidak mempunyai kewenangan untuk menjatuhkan sanksi apapun.

Meskipun MPD mempunyai wewenang untuk menerima laporan dari masyarakat dan dari Notaris lainnya dan menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris; tapi tidak diberi kewenangan untuk menjatuhkan sanksi apapun, tapi MPD hanya berwenang untuk melaporkan hasil sidang dan pemeriksaannya kepada MPW dengan tembusan kepada pihak yang

melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris (Pasal 71 huruf e UUN).

b. MPW dapat menjatuhkan sanksi teguran lisan atau tertulis.

MPW hanya dapat menjatuhkan sanksi berupa sanksi berupa teguran lisan atau tertulis, dan sanksi seperti ini bersifat final. dan mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara dari jabatan Notaris selama 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan, atau pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan Notaris.

Sanksi dari MPW berupa teguran lisan dan teguran tertulis dan bersifat final tidak dapat dikategorikan sebagai sanksi, tapi merupakan tahap awal dari aspek prosedur paksaan nyata dalam untuk kemudian dijatuhi sanksi yang lain, seperti pemberhentian sementara dari jabatannya.

c. MPP dapat menjatuhkan sanksi terbatas.

Pasal 77 huruf c UUN menentukan bahwa MPP berwenang menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara. Sanksi seperti ini merupakan masa menunggu dalam jangka waktu tertentu sebelum dijatuhkan sanksi yang lain, seperti sanksi pemberhentian tidak hormat dari jabatan Notaris atau pemberhentian dengan hormat dari jabatan Notaris. Sanksi-sanksi yang lainnya MPP hanya berwenang untuk mengusulkan:

- 1) pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya kepada Menteri (Pasal 77 huruf d UUJN);
- 2) pemberian sanksi berupa pemberhentian tidak hormat dari jabatannya dengan alasan tertentu (Pasal 12 UUJN).

Dengan demikian pengaturan sanksi yang terdapat dalam Pasal 85 UUJN, sanksi berupa teguran lisan dan teguran tertulis hanya dapat dijatuhkan oleh MPW. Sanksi berupa pemberhentian sementara dari jabatan Notaris hanya dapat dilakukan oleh MPP, dan sanksi berupa pemberhentian tidak hormat dari jabatan Notaris dan pemberhentian dengan hormat dari jabatan Notaris hanya dapat dilakukan oleh Menteri atas usulan dari MPP. Pada dasarnya pengangkatan dan pemberhentian Notaris dari jabatannya sesuai dengan aturan hukum yang mengangkat dan yang memberhentikan harus instansi yang sama, yaitu Menteri.

C. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut *acte* atau akta dan dalam bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁴⁵ Menurut subekti,

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm.149.

akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.⁴⁶ Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah :

- a. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

2. Macam-Macam Akta

- a. Akta Otentik

Menurut Pasal 1868 KUHPdata, suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 7 UUNJ pengertian akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

⁴⁶ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 2005), hlm.25.

Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu :⁴⁷

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Menurut C. A. Kraan, akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :⁴⁸

- 1) Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- 2) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi.
- 3) Ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/ jabatan pejabat yang membuatnya data dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.

⁴⁷ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arloka, 2003), hlm.148.

⁴⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), hlm.3-4.

- 4) Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- 5) Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

b. Akta dibawah tangan

Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya.

Akta dibawah tangan dijelaskan dalam Pasal 1874 KUHPerdata bahwa yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum.

Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut

dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada Hakim.⁴⁹

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta Waarmerken, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

3. Bentuk Akta Notaris

Bentuk dari akta Notaris dapat dilihat didalam Pasal 38 UUJN, yang mana terdiri dari :⁵⁰

1. Setiap akta Notaris terdiri atas :
 - 1) Awal akta atau kepala akta
 - 2) Badan akta
 - 3) Akhir akta atau penutup akta

⁴⁹ Herry Susanto, *Op.Cit.*, hlm. 52.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm.50-51.

2. Awal akta atau kepala akta memuat :

- 1) Judul akta
- 2) Nomor akta
- 3) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun
- 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris

3. Badan akta memuat :

- 1) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili
- 2) keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap
- 3) isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan
- 4) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

4. Akhir atau penutup akta memuat :

- 1) uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7)
- 2) uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada.

4. Jenis Akta Notaris

Pasal 1 angka 7 UUJN menyebutkan pengertian akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan

tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu :⁵¹

a. Akta yang dibuat oleh Notaris (*Akta Relas*)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya. Contohnya antara lain: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel dan akta-akta lainnya.

b. Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*Akta Partij*)

Akta Partij merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan Notaris, agar keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contohnya yaitu : kemauan terakhir dari penghadap pembuat wasiat, kuasa dan lain sebagainya.

Menurut Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, perbedaan dari kedua akta itu adalah :⁵²

⁵¹ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), hlm.45.

⁵² Herry Susanto, *Op.Cit.*, hlm.43-44.

- 1) Akta *relaas* dibuat oleh pejabat, sedangkan akta para pihak dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat itu untuk membuat akta yang mereka inginkan tersebut
- 2) Dalam akta para pihak, para pejabat pembuat akta sama sekali tidak pernah memulai inisiatif, sedangkan dalam akta relaas, pejabat pembuat akta itu kadang-kadang yang memulai inisiatif untuk membuat akta itu.
- 3) Akta para pihak harus ditandatangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat otentiknya, sedangkan akta relaas tanda tangan demikian tidak merupakan keharusan.
- 4) Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh
- 5) Kebenaran dari isi akta *relaas* tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu, sedangkan kebenaran isi akta para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

5. Bagian Akta Notaris

a. Minuta Akta

Akta-akta yang telah Notaris bacakan di hadapan para penghadap, saksi dan seketika itu juga ditandatangani oleh para penghadap, saksi, dan Notaris dikenal sebagai minuta akta. Menurut Pasal 1 ayat (8) UUJN yang dimaksud dengan Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.

Minuta akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tinain, penyisipan, pencoretan, penghapusan, dan menggantinya dengan yang lain, tanpa sepengetahuan para penghadap dan saksi. Apalagi tujuan perubahan atau tambahan itu semata-mata dilakukan untuk menguntungkan salah satu penghadap atau Notaris itu sendiri.

b. Salinan Akta

Setelah minuta akta selesai ditandatangani oleh para penghadap, saksi, dan Notaris, maka Notaris akan mengeluarkan salinan akta yang akan diberikan kepada para penghadap. Jadi yang dimaksud dengan salinan akta sesuai Pasal 1 ayat (9) UUJN adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa "diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya". Salinan akta tersebut akan dijahit, diberikan garis penutup dan ditandatangani oleh Notaris di atas meterai dan dicap Notaris, serta di dalam salinan akta tidak boleh terdapat renvoi karena renvoi biasanya dilakukan apabila masih dalam bentuk minuta akta.

c. Kutipan Akta

Menurut Pasal 1 ayat (10) UUJN Kutipan Akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari Akta dan pada bagian bawah kutipan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai KUTIPAN"

d. Grosse Akta

Menurut Pasal 1 ayat (11) UUJN Grosse Akta adalah salah satu salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala Akta "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Adapun yang dimaksudkan dengan kekuatan eksekutorial adalah bahwa tanpa adanya putusan pengadilan, maka pelaksanaan eksekusi/hukuman sudah dapat dilaksanakan, misalnya: ada pihak yang berutang (debitur) tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar utangnya yang telah jatuh tempo maka kreditor telah dapat melakukan sita terhadap aset kekayaan debitur tanpa menunggu putusan pengadilan untuk melakukan penyitaan itu.

Dalam Pasal 55 UUJN menjelaskan pengeluaran Grosse pada bagian atas judul akta dibubuhi dengan kata-kata: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". dan pada bagian akhir atau penutup akta memuat frasa “diberikan sebagai grosse pertama”, dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya. Sedangkan grosse kedua dan selanjutnya hanya dapat diberikan kepada orang berdasarkan penetapan pengadilan.

6. Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris

Berkaitan dengan Kebatalan atau Pembatalan akta Notaris, Pasal 84 UUJN telah mengatur tersendiri, yaitu jika Notaris melanggar (tidak

melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.

Untuk menentukan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum, dapat dilihat dan ditentukan dari:

- a. Isi (dalam) pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika Notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- b. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam Pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka Pasal lainnya yang dikategorikan melanggar menurut Pasal 84 UUDN, termasuk ke dalam akta batal demi hukum.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, jika disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, dan yang tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan termasuk sebagai akta menjadi batal demi hukum.

Akta Notaris batal atau batal demi hukum atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan terjadi karena tidak dipenuhi-nya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum, tanpa perlu adanya

tindakan hukum tertentu dari yang bersangkutan yang berkepentingan. Sehingga bersifat pasif. Oleh karena itu, Kebatalan bersifat pasif, artinya tanpa ada tindakan aktif atau upaya apa pun para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi.

Istilah Pembatalan bersifat aktif, meskipun syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tersebut tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.

Berdasarkan uraian di atas Kebatalan akta Notaris terbagi menjadi 3 (tiga) dan Pembatalan Akta Notaris terbagi menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Kebatalan akta Notaris

1) Dapat dibatalkan

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sah suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPdata yang mengatur tentang syarat sah suatu perjanjian, ada syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata

sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.⁵³

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam Awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam Badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak» dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

Unsur subjektif yang pertama berupa adanya kesepakatan bebas dari para pihak yang berjanji, atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak mana pun, tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji.

Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan, apabila dapat dibuktikan bahwa kontrak ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan lain, selain

⁵³ Habib Adjie, *Op.Cit.*, hlm.68.

menandatangani kontrak tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan.⁵⁴

Unsur subjektif yang kedua berupa adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Dalam kaitan ini berkaitan dengan Subjek Hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.⁵⁵

Subjek hukum adalah penyanggah hak dan kewajiban, yang terdiri dari manusia (*personal entity*) dan badan hukum (*legal entity/corporate*). Subjek dari suatu akta adalah pihak yang bertindak dan bertanggungjawab atas akta yang bersangkutan.⁵⁶

2) Batal demi hukum

Unsur objektif yang pertama berupa objek yang tertentu (*clear and definite*) yang diperjanjikan. Prestasi merupakan pokok/objek perjanjian. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara. Menurut Pasal 1332 dan 1334 KUHPerdara, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian, tak peduli apakah barang-barang itu sudah ada atau yang baru akan ada kelak.⁵⁷

⁵⁴ *Ibid.*, hlm.69.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm.70.

⁵⁶ *Ibid.*, hlm.71.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm.75.

Prestasi tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang tersebut dalam akta, ketentuan ini sebagaimana tersebut dalam Pasal 1340 KUHPerdara, yaitu :

Suatu perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara.

Unsur objektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.⁵⁸

Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN telah menentukan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif bagian dari Badan Akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta Notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh Badan Akta, termasuk membatalkan syarat objektif. Syarat subjektif ditempatkan sebagai bagian dari Awal akta, dengan alasan meskipun syarat subjektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pem-batalan dengan cara gugatan dari orang-orang

⁵⁸ *Ibid.*, hlm.76.

tertentu, maka Isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (UUJN) hal ini merupakan salah satu karakter akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN yang telah menempatkan syarat subjektif dan syarat objektif sebagai bagian dari Badan akta, maka kerangka akta Notaris harus menempatkan kembali syarat subjektif dan syarat objektif akta Notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum.⁵⁹

Dalam Pasal 84 UUJN telah menentukan sendiri akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan disebutkan dengan tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang bersangkutan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat ditafsirkan bahwa ketentuan-ketentuan yang tidak disebutkan dengan tegas akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka selain itu termasuk ke dalam akta Notaris yang batal demi hukum, yaitu :⁶⁰

⁵⁹ *Ibid.*, hlm.77.

⁶⁰ *Ibid.*, hlm.78.

- i. melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, yaitu tidak membuat daftar akta wasiat dan mengirimkan ke Daftar Pusat Wasiat dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan (termasuk memberitahukan bilamana nihil) yang membuat wasiat dengan bentuk apa pun dengan akta Notaris.
- ii. Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf k, yaitu tidak mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukannya.
- iii. Melanggar ketentuan Pasal 44, yaitu pada akhir akta tidak disebutkan atau dinyatakan dengan tegas mengenai penyebutan akta telah dibacakan untuk akta yang tidak dibuat dalam Bahasa Indonesia atau bahasa lainnya yang digunakan dalam akta, memakai penerjemah resmi, penjelasan, penandatanganan akta di hadapan penghadap, Notaris dan penterjemah resmi.
- iv. Melanggar ketentuan Pasal 48, yaitu tidak memberikan paraf atau tidak memberikan tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris, atas pengubahan atau penambahan berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan

yang lain dengan cara penambahan, penggantian atau pencoretan.

- v. Melanggar ketentuan Pasal 49, yaitu tidak menyebutkan atas perubahan akta yang dibuat tidak di sisi kiri akta, tapi untuk perubahan yang dibuat pada akhir akta sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.
- vi. Melanggar ketentuan Pasal 50, yaitu tidak melakukan pencoretan, pamarafan dan atas perubahan berupa pencoretan kata, huruf, atau angka, hal tersebut dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta, juga tidak menyatakan pada akhir akta mengenai jumlah perubahan, pencoretan dan penambahan.
- vii. Melanggar ketentuan Pasal 51, yaitu tidak membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani, juga tidak membuat berita acara tentang pembetulan tersebut dan tidak menyampaikan berita acara pembetulan tersebut kepada pihak yang tersebut dalam akta.

Ketentuan tersebut di atas yang dapat dikualifikasikan akta Notaris batal demi hukum, sebenarnya hanya merupakan tindakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tanpa ada objek tertentu dan sebab yang halal, sehingga jika ukuran akta Notaris batal demi hukum berdasarkan kepada unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1335, 1336, 1337 KUHPdata, maka penggunaan istilah batal demi hukum untuk akta Notaris karena melanggar pasal-pasal tertentu dalam Pasal 84 UUDN menjadi tidak tepat, karena secara substansi sangat tidak mungkin Notaris membuat akta untuk para pihak yang jelas tidak memenuhi syarat objektif.

3) Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Pasal 1869 KUHPdata menentukan batasan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena :⁶¹

- i. tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan,
- ii. tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan,
- iii. cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

⁶¹ *Ibid.*, hlm.80.

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

- i. melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i, yaitu tidak membaca-kan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris
- ii. 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 peng-hadap membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi akta, dan
- iii. melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk kepada Pasal 39 dan Pasal 40, yaitu tidak dipenuhi ketentuan-ketentuan :

(a) Pasal 39 bahwa :

- penghadap paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum
- Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 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.

(b) 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 garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa derajat pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

(c) 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, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta

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

Dengan ukuran atau balasan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1869 KUHPerdara, 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 :⁶²

- i. Pasal 16 ayat (1) huruf i dan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8) termasuk kedalam cacat bentuk akta Notaris, karena pembacaan akta oleh Notaris di hadapan para pihak dan saksi merupakan suatu kewajiban untuk menjelaskan bahwa akta yang dibuat tersebut sesuai dengan kehendak yang bersangkutan, dan telah dilakukan pembacaan tersebut wajib dicantumkan pada bagian akhir akta Notaris, demikian pula jika Notaris tidak membacakan di hadapan para pihak, tapi para pihak berkehendak untuk membaca sendiri akta tersebut, maka 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

⁶² *Ibid.*, hlm.83.

aspek formal yang tidak dipenuhi mengakibatkan akta tersebut cacat dari segi bentuk.

- ii. Pasal 41 yang 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 mempunya pejabat umum yang bersangkutan untuk memahami batasan umum dewasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum.
- iii. Pasal 41 yang menunjuk kepada Pasal 40, khususnya tidak hubungan hubungan perkawinan dengan Notaris perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa 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 mempunyai kekuatan pembuklan yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta lersebut dengan proses pengadilan dapat

dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.⁶³

b. Pembatalan akta Notaris

1) Dibatalkan oleh para pihak sendiri

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 aturan hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut dikualifikasikan sebagai akta otentik. Dan isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan Notaris. Notaris berkewajiban memberikan penjelasan kepada para penghadap, agar tindakkannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Jika akta Notaris yang bersangkutan, dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang dinginkannya atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan Notaris untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan. Dalam tataran hukum (kenotariatan) yang benar mengenai akta Notaris dan Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta

⁶³ *Ibid.*, hlm.84.

tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.

Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan atau mereka bersengketa, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, ke pengadilan umum untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan agar tidak mengikat lagi.

Bahwa yang dibatalkan oleh para pihak, baik karena sepakat atau melalui putusan pengadilan, adalah isi akta, karena isi akta merupakan kehendak para pihak. Aspek Formal akta Notaris merupakan tanggung jawab Notaris, yang juga dapat dibatalkan oleh para pihak jika dapat dibuktikan melalui putusan pengadilan, misalnya salah satu pihak ingin mengingkari tanggal menghadap Notaris tidak sebagaimana tersebut pada awal akta, tapi tanggal lain yang diyakininya benar berdasarkan bukti yang dimilikinya. Permasalahan pengingkaran waktu menghadap tersebut, dapat saja dilakukan oleh para pihak dengan maksud dan tujuan tertentu, misalnya untuk menghindari kewajiban yang harus ditunaikan oleh yang bersangkutan sebagaimana tersebut dalam akta yang sudah ditandatanganinya.⁶⁴

⁶⁴ *Ibid.*, hlm.85.

2) Dibuktikan dengan asas praduga sah

Notaris sebagai Pejabat Publik yang mempunyai kewenangan tertentu sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUN. Dengan kewenangan yang ada pada Notaris, maka akta Notaris mengikat atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Jika dalam pembuatan akta Notaris semua ketentuan telah dipenuhi, seperti :

- i. Notaris berwenang untuk membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak.
- ii. Secara lahiriah, formal dan materiil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris, maka akta Notaris tersebut harus dianggap sah.

Akta Notaris sebagai produk dari Pejabat Publik, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio Iustae Causal*. Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.⁶⁵

Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta

⁶⁵ *Ibid.*, hlm.86.

Notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.

Dalam gugatan untuk menyatakan akta Notaris tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materil akta Notaris. Jika tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Asas ini telah diakui dalam UUJN yang tersebut dalam Penjelasan bagian Umum ditegaskan bahwa :

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.

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, materil, 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.

Kelima kedudukan akta Notaris sebagaimana tersebut di atas tidak dapat dilakukan secara bersamaan, tapi hanya berlaku satu saja yaitu jika akta Notaris diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan Kepada pengadilan umum (negeri) dan

telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta Notaris mempunyai kedudukan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta Notaris batal demi hukum atau akta Notaris dibatalkan oleh para pihak sendiri dengan akta Notaris lagi, maka pembatalan akta Notaris yang lainnya tidak berlaku. Hal ini berlaku pula untuk asas Praduga Sah.

Asas Praduga Sah ini berlaku, dengan ketentuan jika atas akta Notaris tersebut tidak pernah diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta Notaris tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan 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 di atas dipenuhi. Meskipun demikian kedudukan akta Notaris telah :⁶⁶

- i. Diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap

⁶⁶ *Ibid.*, hlm.87.

- ii. Batal
- iii. Batal demi hukum
- iv. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan
- v. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
- vi. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan Asas Praduga Sah.