

**KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS TERKAIT  
KETIDAKCAKAPAN PENGHADAP SETELAH PENANDATANGANAN  
AKTA**

**TESIS**



**OLEH :**

**NAMA MAHASISWA : ADELLA TIARA MAHARANI, S.H.**

**NO. INDUK MAHASISWA : 18921001**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2021**



**KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS TERKAIT  
KETIDAKCAKAPAN PENGHADAP SETELAH PENANDATANGANAN  
AKTA**

**OLEH:**

**NAMA MAHASISWA : ADELLA TIARA MAHARANI, S.H.**  
**NO. INDUK MAHASISWA : 18921001**

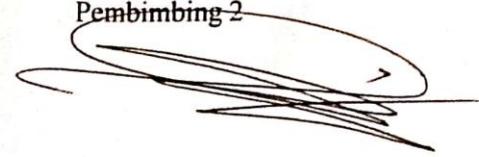
**Telah diperiksa dan disetujui Oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister**

Pembimbing 1

  
**Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum.**

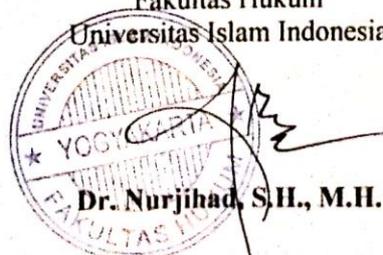
Yogyakarta, 18 Januari 2021

Pembimbing 2

  
**Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 9 Januari 2021

Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia





**KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS TERKAIT  
KETIDAKCAKAPAN PENGHADAP SETELAH PENANDATANGANAN  
AKTA**

**OLEH:**

**NAMA MAHASISWA : ADELLA TIARA MAHARANI, S.H.**

**NO. INDUK MAHASISWA : 18921001**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS  
Pada hari Kamis, 25 Februari 2021**

Pembimbing 1

  
**Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum.**

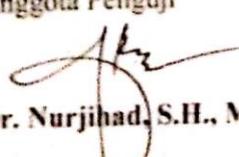
Yogyakarta, 5 Maret 2021

Pembimbing 2

  
**Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.**

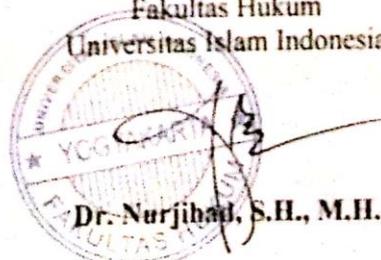
Yogyakarta, 2 Maret 2021

Anggota Penguji

  
**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**

Yogyakarta, 4 Maret 2021

Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



## HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### **Motto:**

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

(Q.S. Al-Insyirah 94:6)

“Barang siapa yang menginginkan kebahagiaan di dunia dan di akhirat maka haruslah memiliki banyak ilmu”

(HR. Ibnu Asakir)

“Langkah pertama dari yang paling penting menuju kesuksesan adalah merasakan bahwa kita bisa sukses:

(Nelson Boswell)

### **Persembahan:**

*Tesis ini saya persembahkan untuk:*

*Papa yang saya hormati dan saya cintai, Sunarto, S.H.*

*Mama yang saya cintai, Dra. Husnar.*

*Kakak yang saya sayangi dr. Nadya Bella Y.N.S.*

*Terimakasih atas segala cinta, kasih dan sayang serta doa, nasehat, motivasi, bantuan hingga materi yang telah diberikan selama ini.*

PERNYATAAN ORISINALITAS  
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR  
MAHASISWA PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM  
MAGISTER FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : **Adella Tiara Maharani, S.H.**  
No. Induk Mahasiswa : **18921001**

Adalah benar-benar mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis yang berjudul:

**“KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS TERKAIT  
KETIDAKCAKAPAN PENGHADAP SETELAH PENANDATANGANAN  
AKTA”**

Karya tulis ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia.

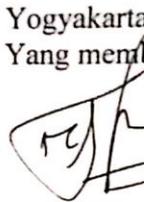
Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya nyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dalam penyusunannya tunduk dan patuh pada kaidah etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin karya ini adalah benar-benar asli (orisinil) bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah” (plagiat);
3. Bahwa meskipun prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, terutama pernyataan pada butir nomor 1 dan nomor 2 saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrasi, akademik maupun sanksi pidana apabila saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani rohani, dengan sadar tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan siapapun.

Yogyakarta, 20 Januari 2021  
Yang membuat pernyataan



METERAI  
TEMPIL  
14791AHF920920831  
6000  
ENAM RIBU RUPIAH

Adella Tiara Maharani, S.H.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbilalamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran ALLAH SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya karena sampai saat ini masih diberikan kesempatan untuk terus belajar sehingga dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **“KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS TERKAIT KETIDAKCAKAPAN PENGHADAP SETELAH PENANDATANGANAN AKTA”**. Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini tidak akan berjalan lancar tanpa adanya dukungan, bimbingan, bantuan dan motivasi dari berbagai pihak sehingga tesis ini dapat selesai disusun pada waktunya. Sehingga, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan serta rasa hormat kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini. Ucapan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. Selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum. dan Bapak Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing. Terimakasih telah membimbing dalam penulisan tesis ini.
5. Seluruh Dosen Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih telah memberikan ilmu yang sangat berarti bagi penulis.
6. Seluruh Staff Akademik Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
7. Notaris Bapak Rio Kustianto W, S.H., M.Hum dan Notaris Bapak H. Budi Untung, S.H., MM.

8. Kedua orangtua penulis, Papa Sunarto, S.H. dan Mama Dra. Husnar serta Cak dr. Nadya Bella YNS. Terimakasih banyak atas segala cinta, kasih, sayang, doa, ilmu, nasehat, motivasi dan segalanya yang telah diberikan selama ini.
9. Akung Parto Suharjo, Udo Lindawati S.H dan Anand, Dis Hasnida, S.E dan Om Yono, Roland dan Riessa, serta keluarga besar dan saudara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih atas perhatiannya selama ini.
10. Mas Harris Sugiharto, S.I.Kom. Terimakasih banyak atas kasih sayang, doa, perhatian, bantuan serta motivasi yang diberikan selama ini.
11. Para sahabat dan teman-teman penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih atas waktu dan dukungannya.
12. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia angkatan IX yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih banyak atas waktu kebersamaan selama kuliah.

Semoga segala doa, dukungan serta bantuan yang diberikan mendapatkan balasan yang setimpal dari ALLAH SWT. Penulis menyadari bahwa tesis ini tentunya mempunyai banyak kekurangan dan jauh dari sempurna. Segala kritik dan saran yang membangun akan menjadi bekal yang berharga untuk penulis. Akhir kata, penulis berharap semoga karya tesis ini dapat bermanfaat baik bagi penulis maupun semua pembaca dan pihak yang berkepentingan.

Yogyakarta, 20 Januari 2021

Penulis,

Adella Tiara Maharani, S.H.

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
HALAMAN PENGESAHAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Orisinalitas Penelitian .....	9
E. Telaah Pustaka .....	12
F. Metode Penelitian .....	28
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan .....	30
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, NOTARIS DAN AKTA OTENTIK .....	32
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	32
1. Pengertian Perjanjian. ....	32
2. Syarat Sah Perjanjian. ....	34
3. Asas-Asas Perjanjian. ....	40
4. Unsur-Unsur Perjanjian.....	44
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris .....	46
1. Pengertian Notaris.....	46
2. Kewenangan Notaris.....	50
3. Larangan Notaris.....	59
4. Tempat Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan Notaris.....	61
5. Asas-asas dalam Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Notaris .....	63
6. Etika Profesi Jabatan Notaris .....	67

C. Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik .....	72
1. Pengertian Akta Otentik.....	72
2. Bentuk dan Fungsi Akta Otentik.....	78
3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik .....	81
4. Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik yang Bertentangan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris .....	84
<b>BAB III KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS TERKAIT KETIDAKCAKAPAN PENGHADAP SETELAH PENANDATANGANAN AKTA...</b>	<b>86</b>
A. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Terkait Ketidaccakapan Penghadap Setelah Penandatanganan Akta .....	86
B. Penyelesaian Hukum Terhadap Akta Dimana Penghadap Dikemudian Hari Dinyatakan Tidak Cakap.....	100
<b>BAB IV .....</b>	<b>110</b>
<b>PENUTUP .....</b>	<b>110</b>
A. Kesimpulan .....	110
B. Saran .....	112
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>113</b>

## **ABSTRAK**

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia sebagai makhluk hidup tidak lepas dari suatu perjanjian. Perjanjian yang ada di dalam kehidupan sehari-hari yakni perjanjian lisan maupun perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis dapat dituangkan ke dalam akta Notaris. Notaris berwenang membuat akta otentik sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Akta otentik harus memenuhi syarat materil maupun syarat formil. Sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata syarat sah perjanjian yakni adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, obyek tertentu dan adanya kausa yang halal. Apabila perjanjian yang dituangkan ke dalam akta otentik tidak memenuhi syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka akta tersebut batal demi hukum. Apabila tidak memenuhi syarat formil dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris maka akta tersebut dapat dibatalkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan pembuktian akta Notaris terkait ketidakcakapan penghadap setelah penandatanganan akta dan penyelesaian hukum terhadap akta Notaris yang penghadapnya dikemudian hari dinyatakan tidak cakap. Jenis penelitian yang dibuat adalah yuridis-normatif. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan materil. Akta Notaris yang dibuat oleh penghadap yang kehilangan kecakapan setelah penandatanganan akta masih sah dan berlaku sebelum adanya gugatan dan putusan dari Hakim.

### **KATA KUNCI:**

Perjanjian, Kekuatan Pembuktian, Akta Otentik

### ***Abstract***

*In everyday life, man as a living being cannot be separated from a covenant. Covenants that exist in daily life are oral agreements and written agreements. Written agreements may be entered into notarial deed. Notary public is authorized to make an authentic deed in accordance with Article 15 paragraph (1) of Law No. 2 of 2014 concerning Amendments to Law No. 30 of 2004 concerning Notarial Positions. Authentic deed must meet material requirements as well as formil requirements. In accordance with Article 1320 of the Civil Code, the legal terms of the agreement are the agreement, the proficiency of the parties, certain objects and the existence of a lawful causality. If the agreement set forth in the authentic deed is not eligible in Article 1320 of the Civil Code then the deed is null and void. If it does not meet the requirements formil in Article 38 of the Notary Department Law then the deed can be canceled. This study aims to find out and analyze the power of proof of Notarial deed related to the incompetence of the face after the signing of the deed and legal settlement of the Notarial deed against which it is later declared incapable. The type of research made is juridical-normative. This study uses primary legal materials and secondary legal materials. The results of this study concluded that notarial deed has the power of outward, formal and material proof. Notarial Deed made by the face who loses proficiency after the signing of the deed is still valid and valid before the existence of a lawsuit and a ruling from the Judge.*

***Keywords:*** *Convenants, Power of Proof, Authentic Deed*

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia sebagai makhluk sosial tidak akan lepas dari suatu perjanjian. Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>1</sup> Bunyi pasal tersebut bermakna bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang terikat dengan orang lain. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga dijelaskan tentang syarat sah seseorang melakukan suatu perjanjian. Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni: “adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, adanya obyek tertentu dan adanya kausa yang halal”.<sup>2</sup>

Adanya kecakapan untuk bertindak dalam hukum merupakan syarat subjektif kedua atas terbentuknya perjanjian yang sah diantara para pihak. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hal yang berhubungan dengan kecakapan dan kewenangan bertindak dalam rangka pembuatan untuk kepentingan pihak orang-perorangan diatur dalam Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan, bahwa setiap orang adalah cakap untuk melakukan

---

<sup>1</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>2</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

perikatan-perikatan, apabila ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.<sup>3</sup> Sedangkan di dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan batasan orang-orang mana saja yang tidak cakap dan berwenang untuk bertindak dalam hukum, khususnya ketidakcakapan dalam membuat perjanjian dirinci sebagai berikut:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; dan
3. Orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.<sup>4</sup>

Tidak cakap menurut hukum adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum, terlepas dari apakah secara faktual ia mampu memahami konsekuensi tindakannya. Mereka yang dianggap tidak cakap adalah orang yang belum dewasa atau anak-anak di bawah umur dan mereka yang ditempatkan di bawah pengampuan.

Perjanjian yang lahir di dalam masyarakat yakni perjanjian lisan maupun tertulis. Perjanjian secara tertulis dapat dituangkan dalam suatu akta otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.<sup>5</sup> Akta otentik harus memenuhi syarat materil

---

<sup>3</sup> Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>4</sup> Sjairurrachman & Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 139.

<sup>5</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dan syarat formil. Syarat materil akta otentik diatur dalam ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan syarat formil diatur dalam ketentuan pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Apabila perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik tidak memenuhi syarat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta tersebut batal demi hukum. Apabila akta Notaris tidak memenuhi syarat formil dalam pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris maka akta tersebut menjadi akta dibawah tangan.

Terdapat akibat hukum tertentu jika syarat subyektif dan syarat obyektif tidak terpenuhi. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Sedangkan apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum (*nietig*) tanpa perlu ada permintaan dari para pihak.<sup>6</sup>

Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat.<sup>7</sup> Akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai keputusan tata usaha negara yang bersifat konkrit, individual dan final, akta merupakan formulasi keinginan

---

<sup>6</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 134.

<sup>7</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia; Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 120. Retna Gumanti, "Reconceptualizing Consumer Contracts In The Philosophical Perspective Of Pancasila," *Prophetic Law Review* 1, no. 1 (2019): 37–57.

atau kehendak para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris dan bukan kehendak Notaris.<sup>8</sup> Tulisan-tulisan dibawah tangan atau disebut juga akta dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Selain dari akta otentik yang dibuat oleh Notaris, terdapat akta lain yang disebut akta dibawah tangan, yaitu akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta. Dengan kata lain, akta dibawah tangan atau *onderhands acte* adalah yang dibuat tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>9</sup>

Pengertian Notaris menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Sementara dalam penjelasan atas Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya”.

---

<sup>8</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 15.

<sup>9</sup> R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 8.

Pengertian yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tersebut merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan Notaris. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.

Menurut G.H.S Lumban Tobing: “Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”.<sup>10</sup>

Notaris adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam hal membuat perjanjian-perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat. Perlunya perjanjian-perjanjian tertulis ini dibuat dihadapan seorang Notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian digunakan dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan

---

<sup>10</sup> G. H. S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 31.

ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Notaris produk akhirnya yaitu akta otentik.

Berdasarkan ketentuan di atas, Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat umum, tapi kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum, tidak hanya untuk Notaris saja, karena sekarang ini seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Lelang. Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat Umum kepada pejabat lain selain kepada Notaris, bertolak belakang dengan makna dari Pejabat Umum itu sendiri, karena seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan Pejabat Lelang untuk lelang saja.

Tugas dan pekerjaan Notaris sebagai pejabat umum tidak terbatas pada membuat akta otentik tetapi juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat dibawah tangan, memberikan nasehat hukum dan penjelasan undang-undang kepada para pihak yang bersangkutan. Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tandatangan dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian tersebut, maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik.

Sesuai dengan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menuntut undang-undang dianggap sudah diakui, memberikan terhadap orang-orang yang

menandatanganinya serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik”.<sup>11</sup>

Dengan demikian Notaris berperan melaksanakan sebagian tugas negara dalam bidang hukum keperdataan, dan kepada Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, dan akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris, dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN.<sup>12</sup>

Dalam menjalankan kewenangannya Notaris dalam membuat suatu akta Notaris harus sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, apabila tidak memenuhi salah satu atau beberapa unsur tersebut maka suatu akta Notaris tersebut mengakibatkan kebatalan maupun pembatalan akta Notaris. Hal ini menunjukkan bagaimana pertanggungjawaban Notaris dalam melaksanakan kewenangan maupun kewajibannya.

Suatu akta/perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris memiliki tingkat pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembuktian yang sempurna disini bermakna bahwa tidak dapat disangkal keberadaannya karena akta/perjanjian tersebut dibuat oleh Notaris dan juga tidak dapat disangkal isinya, hal ini dikarenakan Notaris telah memastikan bahwa para pihak dalam perjanjian memahami isi dari perjanjian dengan cara membacakannya dihadapan para pihak dan memastikan bahwa tanda

---

<sup>11</sup> Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>12</sup> Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

tangan tersebut sesuai dengan aslinya. Tetapi apabila seseorang yang telah menandatangani akta tersebut kehilangan kecakapan, maka bagaimanakah kekuatan pembuktian akta tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul “**KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS TERKAIT KETIDAKCAKAPAN PENGHADAP SETELAH PENANDATANGANAN AKTA**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka dapat diambil suatu rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan pembuktian akta Notaris terkait ketidakcakapan penghadap setelah penandatanganan akta?
2. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap akta Notaris dimana penghadap dikemudian hari dinyatakan tidak cakap?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis akibat hukum dari kekuatan pembuktian akta Notaris terkait ketidakcakapan penghadap setelah penandatanganan akta.
2. Untuk menganalisis penyelesaian hukum terhadap akta dimana penghadap dikemudian hari dinyatakan tidak cakap.

#### D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang dilakukan penulis menemukan beberapa hasil penelitian yang telah dipublikasikan meskipun didalamnya tidak terdapat kesamaan. Dalam hal ini, penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam melaksanakan penelitian hukum yang paling mendekati dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut:

No	Nama	Perbandingan Penelitian
1	Sidah/ Universitas Diponegoro/ 2010	<p>Tesis dalam judul <i>Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris</i>. Penulis tersebut merumuskan masalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana praktek legalisasi oleh Notaris?</li> <li>2. Bagaimanakah tanggungjawab Notaris atas kebenaran akta di bawah tangan yang dilegalisasinya?</li> <li>3. Dalam hal ada akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris, apa akibat hukumnya dalam pembuktian di pengadilan?</li> </ol> <p>Penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis yang lebih</p>

		<p>menitikberatkan pada Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris. Berkesimpulan bahwa praktek legalisasi oleh Notaris bahwa legalisasi merupakan pengakuan mengenai tanggal dibuatnya perjanjian, sehingga akta dibawah tangan yang telah memperoleh legalisasi memberikan kepastian bagi hakim mengenai tanggal, identitas, maupun tandatangan dari para pihak yang bersangkutan dan terkait dala perjanjian tersebut.</p>
2	<p>Merlyn Pontoh, S.H/ Universitas Airlangga/ 2006</p>	<p>Tesis dalam judul <i>Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Berkaitan dengan Kewenangan Hakim Untuk Membatalkan Akta Sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara di Pengadilan.</i></p> <p>Penulis tersebut merumuskan masalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah karakteristik kekuatan pembuktian akta notaris sebagai alat bukti yang diajukan dalam proses pemeriksaan perkara perdata di pengadilan?</li> </ol>

		<p>2. Apakah hakim berwenang untuk menilai kemudian membatalkan suatu akta notaris yang diajukan kepadanya sebagai alat bukti dalam suatu perkara perdata?</p> <p>Penelitian ini adalah penelitian yang bersifat yuridis normatif yang lebih menitikberatkan pada Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Berkaitan dengan Kewenangan Hakim Untuk Membatalkan Akta Sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara di Pengadilan. Berkesimpulan bahwa suatu akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan hakim berwenang memberikan penilaian terhadap suatu akta notaris yang dijadikan alat bukti di muka pengadilan termasuk pada akhirnya mengeluarkan putusan “membatalkan” akta notaris tersebut.</p>
--	--	---

Dari kajian dua penelitian tersebut, maka penelitian yang akan dilakukan penulis berbeda dari dua penelitian sebelumnya karena fokus penelitian penulis adalah melakukan analisis kekuatan pembuktian akta Notaris terkait ketidakcakapan penghadap setelah penandatanganan akta.

## E. Telaah Pustaka

Penelitian ini menggunakan tinjauan pustaka sebagai berikut:

### 1. Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Definisi komprehensif perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Mengenai batasan tersebut para sarjana hukum perdata umumnya berpendapat bahwa definisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan.<sup>13</sup> Adapun kelemahan tersebut dapatlah diperinci:<sup>14</sup>

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.  
Di sini dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya di mana setidaknya tidaknya perlu adanya rumusan “saling mengikatkan diri”. Jadi jelas nampak adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.
2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus/kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan:
  - a. Mengurus kepentingan orang lain.
  - b. Perbuatan melawan hukum.

---

<sup>13</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 45.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 45

Mengingat begitu sangat pentingnya sebuah perjanjian, agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari akibat kurang pemahamannya seseorang dalam membuat suatu perjanjian, maka akan dijelaskan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi agar perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak. Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal

Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian. Sedangkan, persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

Di dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan salah satu syarat sahnya perjanjian adalah cakap untuk membuat perjanjian. Setiap orang yang melakukan perbuatan hukum harus memiliki kecakapan bertindak. Orang yang memiliki kecakapan bertindak adalah orang yang telah dewasa. Pasal

1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk melakukan perikatan-perikatan, apabila ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Selanjutnya Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan batasan orang-orang mana saja yang dianggap tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, khususnya ketidakcakapan dalam membuat perjanjian dirinci sebagai berikut:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; dan
3. Orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Adanya ketentuan mengenai orang-orang yang tidak cakap melakukan suatu perbuatan hukum memang sudah selayaknya karena orang yang membuat suatu perjanjian akan terikat oleh perjanjian itu sehingga ia harus mempunyai kemampuan yang cukup untuk benar-benar menyadari akan tanggungjawab yang dipikulnya. Orang yang berada dibawah pengampuan dan orang yang belum dewasa apabila melakukan suatu perbuatan hukum maka harus diwakili oleh wali atau orang tuanya untuk orang yang belum dewasa sedangkan pengampu atau kurator untuk orang yang berada dibawah pengampuan.<sup>15</sup>

Bentuk perjanjian pada umumnya bebas dan ditentukan para pihak yang membuat perjanjian itu sendiri. Namun, undang-undang menetapkan bahwa beberapa perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk tertentu. Penetapan

---

<sup>15</sup> Herry Susanto, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Keputusan dalam Kontrak*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2010), hlm. 21.

demikian oleh undang-undang mengenai bentuk yang diwajibkan mengakibatkan bahwa akta menjadi syarat mutlak bagi terjadinya perbuatan hukum tersebut (*bestaansvoorwaarde, solemnitas causa, securitatis causa*).<sup>16</sup>

Unsur-unsur yang ada di dalam perjanjian dapat dikelompokkan dalam beberapa kelompok sebagai berikut:<sup>17</sup>

1. Unsur *essensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, di mana tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tak mungkin ada.
2. Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*).
3. Unsur *accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.

Asas-asas hukum merupakan dasar/pokok yang karena sifatnya fundamental dan yang dikenal di dalam hukum kontrak yang klasik adalah asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*), dan asas kebebasan berkontrak.

#### 1. Asas Konsensualisme

---

<sup>16</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 11.

<sup>17</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 57.

Asas konsensualisme adalah bahwa suatu perikatan itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.<sup>18</sup>

Sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan. Maksudnya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak dan kesepakatan tersebut dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis untuk dijadikan sebagai alat bukti.

Asas konsensualisme merupakan “roh” dari suatu perjanjian. Hal ini tersimpul dari kesepakatan para pihak, namun demikian pada situasi tertentu terdapat perjanjian yang tidak mewujudkan kesepakatan yang sesungguhnya. Hal ini disebabkan adanya kecacatan kehendak (*wilsgebrek*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian.

## 2. Asas Kekuatan Mengikat (Pacta Sunt Servanda)

Asas ini berhubungan dengan akibat dari perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

---

<sup>18</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1990), Cet. ke-7, hlm. 15

membuatnya”.<sup>19</sup> Oleh karena itu, akibat dari asas ini adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain.

Para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang telah mereka buat. Dengan kata lain asas ini melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual.

### 3. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>20</sup> Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Salim HS menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak

---

<sup>19</sup> Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>20</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 2004), hlm. 9.

untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.<sup>21</sup>

#### 4. Asas Itikad Baik

Asas ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.<sup>22</sup> Asas itikad baik menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian. Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>23</sup>

#### 2. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 158.

<sup>22</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>23</sup> Subekti, *Pokok – pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermedia, 1998), hlm. 41.

<sup>24</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris ... op.cit*, hlm. 13.

Notaris di Indonesia adalah pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, eksekutif ataupun legislatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral dan dapat memberikan penyuluhan hukum untuk kliennya, Notaris juga tidak boleh memihak kliennya. Notaris membantu berbagai profesi dan pekerjaan lain dalam melakukan banyak hal, seperti pembuatan kontrak, perjanjian, pernyataan dan berbagai macam surat lainnya. Dalam rangka menjamin perlindungan hukum, maka diperlukan Notaris untuk pembuatan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.

Pejabat umum adalah juga organ negara yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.<sup>25</sup> Alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata biasa disebut dengan akta otentik.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya juga harus berdasarkan asas-asas yang ada. Menurut Philipus terdapat beberapa asas-asas pemerintahan yang baik yakni:<sup>26</sup>

- a. Asas persamaan;
- b. Asas kepercayaan;

---

<sup>25</sup> Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta, 2001), hlm. 8.

<sup>26</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesia Administrative Law)*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2002), hlm. 270.

- c. Asas kepastian hukum;
- d. Asas kecermatan;
- e. Asas pemberian alasan;
- f. Larangan penyalahgunaan wewenang;
- g. Larangan bertindak sewenang-wenang.

Untuk kepentingan pelaksanaan tugas jabatan Notaris, ditambah dengan asas proporsionalitas dan asas profesionalitas.

Sesuai dengan pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris disebutkan beberapa syarat untuk seseorang dapat diangkat menjadi Notaris yakni:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

### 3. Akta Otentik

Akta Notaris adalah akta otentik karena dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang, maksudnya adalah suatu akta tersebut dibuat dengan bentuk dan tata cara yang telah ditentukan oleh undang-undang. Akta Notaris dalam sistem hukum civil law mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim di pengadilan.<sup>27</sup>

Sudikno Mertokusumo mendefinisikan akta sebagai surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>28</sup> Pengertian akta menurut A. Pitlo merupakan surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>29</sup> Dengan demikian akta merupakan surat yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa atau perbuatan hukum dan digunakan sebagai pembuktian.

Akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan yang berwenang untuk itu:

1. Ada kepastian tanggalnya.
2. Ada kepastian siapa yang menandatangani, dan identitas.
3. Notaris telah memberi nasihat hukum yang baik sebelum akta dibuat, tentang legalitas isi akta.

---

<sup>27</sup> Freddy Harris & Leny Helena, *Notaris Indonesia*, (Jakarta: PT.Lintas Cetak Djaja, 2017), hlm. 61.

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 116.

<sup>29</sup> A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa, Alih Bahasa M. Isa Arief*, (Jakarta: Intermasa, 1968), hlm. 52.

4. Jika ada penyangkalan maka dia harus membuktikan.
5. Akta Notaris harus dirahasiakan oleh Notaris.

Berdasarkan pada pengertian akta sebagaimana disebutkan di atas, maka selanjutnya mengenai fungsi akta bagi pihak-pihak yang berkepentingan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum;
- b. Sebagai alat pembuktian;

Salah satu fungsi akta adalah sebagai alat bukti dan selanjutnya mengenai alat bukti ini di dalam hukum perdata diatur dalam ketentuan Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang terdiri dari:

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

Akta termasuk sebagai salah satu bukti tertulis yang dibedakan menjadi dua bagian yaitu:

1. Surat yang berbentuk akta;
2. Surat-surat lain yang bukan berbentuk akta.<sup>30</sup>

Pengertian akta yang dikemukakan Subekti lebih menonjolkan pada isi akta, yaitu berisikan perbuatan hukum yang dibuat oleh pihak-pihak. Perbuatan hukum tersebut diwujudkan dalam suatu tulisan-tulisan yang digunakan sebagai

---

<sup>30</sup> Hamzah, *Tanggapan terhadap Makalah yang berjudul Kekuatan Hukum Akta Notaris sebagai Alat Bukti*, (Media Notariat Nomor 12-13 Tahun IV, Oktober 1989), hlm. 271.

alat bukti terjadinya suatu ikatan. Oleh karena berisikan suatu perbuatan hukum antara para pihak dan digunakan sebagai bukti, maka surat meskipun dibuat dalam bentuk tertulis, namun karena tidak berisikan adanya perbuatan melawan hukum maka tulisan tersebut tidak dapat disebut sebagai akta, tetapi surat biasa.<sup>31</sup>

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

1. Surat itu harus ditandatangani;
2. Surat itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan; dan
3. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.<sup>32</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.<sup>33</sup> Agar suatu akta mempunyai stempel otentisitas harus dipenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal ini yaitu:

- a. Suatu akta otentik ialah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang.

---

<sup>31</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 100.

<sup>32</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, (Jakarta: Rinika Cipta, 1993), hlm. 26-28.

<sup>33</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Ketentuan tentang bentuk dan sifat akta diatur di dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris:

(1) Setiap akta Notaris terdiri atas:

- a) Awal akta atau kepala akta;
- b) Badan akta; dan
- c) Akhir atau penutup akta.

(2) Awal akta atau kepala akta memuat:

- a) Judul akta;
- b) Nomor akta;
- c) Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris

(3) Badan akta memuat:

- a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan

d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

(4) Akhir atau penutup akta memuat:

a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);

b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;

c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan

d) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

(5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

- b. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu.

Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik adalah Notaris, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”.<sup>34</sup>

Hal ini juga sesuai dengan 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 ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.<sup>35</sup>

- c. Di tempat dimana akta itu dibuatnya.

---

<sup>34</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>35</sup> Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan tentang tempat kedudukan Notaris. Sehingga akta otentik yang dibuat oleh Notaris tidak boleh dibuat di tempat yang bukan kedudukan dari Notaris tersebut. Bunyi Pasal tersebut yakni:<sup>36</sup>

- (1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.
- (2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris:<sup>37</sup>

- (1) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukan.
- (2) Tempat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris.
- (3) Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.
- (4) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenai sanksi berupa:

---

<sup>36</sup> Pasal 18 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>37</sup> Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Obyek dan Subyek Penelitian**

Obyek dari penelitian ini adalah Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Terkait Ketidackakapan Penghadap Setelah Penandatanganan Akta. Adapun yang menjadi subyek penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

### **2. Sumber Data Penelitian**

Sumber data penelitian ini dibedakan menjadi data primer dan data sekunder. Data primer bersumber pada:

- (1) Subjek Penelitian;
- (2) Informasi; dan
- (3) Narasumber

Data sekunder pada dokumen-dokumen yang berupa peraturan perundang-undangan, jurnal-jurnal ilmiah, buku-buku, tesis/disertasi, majalah, dan berbagai referensi yang relevan dengan masalah penelitian. Informasi atau keterangan tersebut akan dijadikan dasar dalam menjawab secara objektif masalah atau pertanyaan penelitian setelah melalui proses pengolahan dan analisis data.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Strategi yang ditempuh untuk mendapatkan data penelitian secara valid dan terpercaya dengan mencari dan mengidentifikasi yaitu dengan cara penelitian pustaka (*library research*). Penelitian pustaka adalah salah satu cara pengumpulan data pustaka yang diperoleh dengan menggunakan buku-buku atau literature yang berhubungan dengan hal-hal yang diteliti, yaitu Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Terkait Ketidackakapan Penghadap Setelah Penandatanganan Akta.

### 4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan masalah yang digunakan penulis adalah pendekatan perundang-undangan yakni dengan menggunakan peraturan perundang-undangan. Pendekatan undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan masalah hukum yang sedang ditangani dan juga pendekatan konseptual yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

### 5. Analisis Penelitian

Analisis penelitian disini dimaksudkan sebagai cara untuk mengelompokkan dan mengklarifikasi data agar kemudian dapat ditetapkan relasi-relasi tertentu antara kategori data yang satu dengan yang lainnya, sehingga data tersebut mempunyai makna. Berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, maka metode analisis dalam penulisan hukum ini bersifat yuridis-normatif. Penelitian ini berdasarkan apa yang dilakukan secara langsung di lapangan kemudian dikaitkan dengan analisa-

analisa terhadap perundang-undangan yang mengatur setiap permasalahan yang diteliti serta mengarah pada studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang ada sehingga dapat diperoleh hubungan antara peraturan perundang-undangan dengan peraturan lainnya dan penerapannya di dalam kasus ini, khususnya pada kekuatan pembuktian akta Notaris terkait ketidakcakapan penghadap setelah penandatanganan akta.

### **G. Sistematika dan Kerangka Penulisan**

Sistematika penulisan yang akan digunakan dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I adalah pendahuluan. Pada bagian ini diuraikan latar belakang dan rumusan masalah yang menjadi alasan mengapa penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengangkatnya dalam sebuah tulisan. Selain itu dalam bagian ini juga diuraikan metode serta data yang digunakan dalam menulis dan melakukan penelitian terkait Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Terkait Ketidakcakapan Penghadap Setelah Penandatanganan Akta.

BAB II akan membahas tentang tinjauan umum mengenai perjanjian, tinjauan umum mengenai Notaris, tinjauan umum mengenai akta otentik. Pada bagian ini penulis akan menguraikan terkait dengan teori-teori, definisi atau peristilahan dalam hukum perjanjian. Selain itu penulis juga akan menguraikan terkait pengaturannya secara normatif dalam Peraturan perundang-undangan di Indonesia yang berkaitan dengan penelitian ini secara mendetail untuk

memberikan pemahaman terkait dengan penelitian dan penulisan yang dilakukan oleh penulis mengenai judul dan rumusan masalah yang diteliti.

BAB III adalah pembahasan yang akan menguraikan mengenai jawaban dari rumusan masalah. Bab ini akan mencoba menguraikan dan menjelaskan bagaimana akibat hukum dari kekuatan pembuktian akta Notaris terkait ketidakcakapan penghadap setelah penandatanganan akta dan penyelesaian hukum terhadap akta Notaris dimana penghadap dikemudian hari dinyatakan tidak cakap.

BAB IV adalah kesimpulan dan saran. Pada bagian ini berisi kesimpulan dan saran mengenai masalah yang ditulis dan diteliti oleh penulis. Kesimpulan dan saran yang diberikan dalam tulisan ini diharapkan dapat menjadi suatu hal yang dipertimbangkan guna memecahkan masalah-masalah yang terjadi terkait dengan kekuatan pembuktian akta Notaris terkait ketidakcakapan penghadap setelah penandatanganan akta dan penyelesaian hukum terhadap akta Notaris dimana penghadap di kemudian hari dinyatakan tidak cakap.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, NOTARIS, DAN AKTA OTENTIK

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian.

Perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, hal ini berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”. Definisi komprehensif perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat pendapat para ahli, diantaranya adalah:

a. Subekti

Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua belah pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.<sup>38</sup>

b. M. Yahya Harahap

---

<sup>38</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermassa, 1987), hlm. 1.

Perjanjian menurut M. Yahya Harahap yakni hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.<sup>39</sup>

c. Syahmin AK

Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>40</sup>

d. Subekti

Pengertian perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>41</sup>

e. Abdul Kadir Muhammad

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 6.

<sup>40</sup> Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), hlm.

<sup>41</sup> R. Subekti, *op.cit.* hlm. 1.

<sup>42</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2004), hlm. 6.

Singkatnya, perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah perjanjian, maka orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.<sup>43</sup>

Dapat disimpulkan pula di dalam suatu perjanjian minimal harus ada dua pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Ketentuan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyiratkan bahwa suatu perjanjian dikatakan mengikat terhadap pihak-pihak didalamnya tidak terbatas terhadap segala hal yang ditentukan oleh pihak-pihak tersebut, namun pihak-pihak harus tetap memperhatikan segala hal baik yang harus dihindarkan maupun yang seharusnya diadakan dalam pelaksanaan suatu perjanjian. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, tidak boleh diubah oleh siapapun kecuali jika hal itu dikehendaki oleh undang-undang.

## **2. Syarat Sah Perjanjian.**

Mengingat begitu pentingnya sebuah perjanjian, agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari karena kurang pemahannya seseorang dalam membuat suatu perjanjian, maka akan dijelaskan

---

<sup>43</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 3.

beberapa persyaratan yang harus dipenuhi agar perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak. Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal

Syarat-syarat diatas terbagi menjadi dua kelompok yaitu syarat obyektif dan syarat subjektif, dimana keduanya memiliki akibat hukum masing-masing, berikut penjelasan terhadap syarat-syarat sah perjanjian:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.

Ciri pertama dari perjanjian adalah adanya kata sepakat. Artinya, perjanjian hanya dapat timbul dengan kerjasama dari dua orang atau lebih atau perjanjian “dibangun” oleh perbuatan dari beberapa orang. Karenanya, perjanjian digolongkan sebagai perbuatan hukum berganda.<sup>44</sup>

Sepakat mereka mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.

2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 5.

Adanya kecakapan untuk bertindak dalam hukum merupakan syarat subjektif kedua atas terbentuknya perjanjian yang sah diantara para pihak. Kecakapan bertindak di dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum.

Menurut R. Soeroso yang dimaksud dengan kecakapan adalah: Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.<sup>45</sup>

Pemangku atau pengemban hak dan kewajiban adalah subjek hukum dan sebab itu juga dari kaca mata hukum memiliki kewenangan bertindak (*rechtsbevoegd*). Ketentuan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.<sup>46</sup>

Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:<sup>47</sup>

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang

---

<sup>45</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 12.

<sup>46</sup> Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>47</sup> Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Tidak cakap menurut hukum adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum, terlepas dari apakah secara faktual ia mampu memahami konsekuensi tindakan-tindakannya. Mereka yang dianggap tidak cakap adalah orang yang belum dewasa atau anak-anak di bawah umur (*minderjarig*) dan mereka yang ditempatkan di bawah pengampuan (*curatele*).<sup>48</sup>

Ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dengan secara tidak langsung menetapkan batas umur kedewasaan tatkala menetapkan bahwa anak yang belum mencapai sembilan belas (19) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah pengawasan orang tua mereka. Ketentuan Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menetapkan bahwa penghadap harus paling sedikit berumur delapan belas (18) tahun atau telah menikah.

Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian. Sedangkan, persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek

---

<sup>48</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 103.

perjanjian dinamakan syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian.

Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

### 3. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu merupakan satu syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, dalam Pasal 1320 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud oleh undang-undang dengan objek perjanjian adalah objek dari suatu perikatan yaitu prestasi, tetapi dapat pula dimaksudkan adalah objek dari prestasi. Secara umum dapat dikatakan bahwa objek yang dimaksudkan di dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut adalah keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian.<sup>49</sup>

Tuntutan dari undang-undang adalah objek perjanjian haruslah tertentu. Setidaknya objek perjanjian cukup dapat

---

<sup>49</sup> Sjaifurrachman & Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 140.

ditentukan. Tujuan dari suatu perjanjian adalah untuk timbulnya/terbentuknya, berubah, atau berakhirnya suatu perikatan. Perjanjian tersebut mewajibkan kepada (para) pihak untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu (prestasi).<sup>50</sup>

Dalam Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Wirdjono Prodjodikoro, barang yang belum ada dijadikan objek perjanjian tersebut bisa dalam pengertian relatif (nisbi). Belum ada pengertian mutlak misalnya, perjanjian jual beli padi dimana tanamannya baru sedang berbunga, sedangkan belum ada pengertian relatif, misalnya perjanjian jual beli yang diperjual belikan sudah berwujud beras, pada saat perjanjian diadakan masih milik penjual.<sup>51</sup>

4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Pengertian *causa* atau sebab *orzaak* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata syarat keempat, harus dihubungkan dalam konteks Pasal 1335 dan 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Meskipun undang-undang tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab atau *causa*, namun yang dimaksudkan disini menuju pada adanya tujuan atau *causa finalis*, yaitu apa yang menjadi tujuan

---

<sup>50</sup> Herlien Budiono, *op.cit.*, hlm. 108.

<sup>51</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, (Bandung: Sumur Bandung, 2004), hlm. 29.

para pihak untuk menutup perjanjian atau apa yang hendak dicapai para pihak pada saat penutupan perjanjian.

Causa atau tujuan yang akan dicapai haruslah causa atau tujuan yang memang diizinkan oleh undang-undang, dalam arti bahwa tujuan tersebut memang diperbolehkan atau tidak dilarang oleh undang-undang, maupun norma-norma yang lain. Sebagai contoh causa atau tujuan yang dilarang misalnya jual beli dengan menggunakan obat-obatan terlarang sebagai objeknya, hal ini jelas-jelas tidak diperkenankan.<sup>52</sup>

### **3. Asas-Asas Perjanjian.**

Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja perundang-undangan, kebiasaan dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Bahkan sebagian besar dari peraturan hukum mengenai perjanjian bermuara dan mempunyai dasar pada asas-asas hukum, yaitu: “Asas-asas hukum sebagai norma-norma penguji yang fundamental adalah pokok-pokok pikiran yang melandasi sistem hukum yang nyata berfungsi sebagai hukum positif.”<sup>53</sup>

Asas-asas hukum secara reflektif meletakkan perikatan antara nilai-nilai, pokok-pokok pikiran, pelibatan moril dan susila pada satu pihak hukum positif pada pihak lain. Asas hukum secara umum

---

<sup>52</sup> Sjaifurrachman & Habib Adjie, Op. cit, hlm. 143.

<sup>53</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 2.

menunjuk pada dasar pemikiran, dasar ideologis dari ketentuan hukum.

Fungsi asas perjanjian adalah:<sup>54</sup>

1. Memberikan keterjalinan dari peraturan-peraturan hukum;
2. Memecahkan masalah baru dan membuka bidang hukum baru;
3. Menyustificasi prinsip-prinsip etikal yang merupakan substansi aturan hukum; dan
4. Mengkaji ulang ajaran hukum yang ada sehingga dapat memunculkan solusi baru.

Asas-asas hukum merupakan dasar/pokok yang karena sifatnya fundamental dan yang dikenal di dalam hukum kontrak yang klasik adalah asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik.

a. Asas Konsensualisme.

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka. Asas konsensualisme adalah bahwa suatu perikatan itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.

---

<sup>54</sup> Herlien Budiono, *op.cit*, hlm. 29.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Maksudnya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan tersebut dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tulisan sebagai alat bukti.

b. Asas Kekuatan Mengikat.

Asas ini berhubungan dengan akibat dari perjanjian, yaitu asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>55</sup>

Para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang telah mereka buat. Dengan kata lain, asas ini melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual.

c. Asas Kebebasan Berkontrak.

Hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan

---

<sup>55</sup> Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>56</sup> Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Kebebasan berkontrak, suatu asas yang lahir pada zaman merebaknya aliran *laissez faire* yang dalam bidang ekonomi dipelopori oleh Adam Smith, guna mencegah campur tangan pemerintah yang berlebihan, dan merupakan wujud pemujaan terhadap faham individualisme.<sup>57</sup>

Adanya kebebasan untuk sepakat tentang apa saja dan dengan siapa saja merupakan hal yang sangat penting. Sebab itu pula, asas kebebasan berkontrak dicakupkan sebagai bagian dari hak-hak kebebasan manusia. Kebebasan berkontrak sangat penting, baik bagi individu dalam konteks kemungkinan pengembangan diri dalam kehidupan pribadi maupun dalam kehidupan bermasyarakat, serta untuk menguasai atau memiliki harta kekayaannya. Perkembangannya asas ini muncul menjadi paradigma baru dalam

---

<sup>56</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 2004), hlm. 9

<sup>57</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: PascaSarjana Fakultas Hukum UI, 2003), hlm. 42.

hukum kontrak yang menjurus pada kebebasan tanpa batas (*unretricted freedom of contract*).<sup>58</sup>

d. Asas Itikad Baik.

Asas itikad baik terdapat di dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”<sup>59</sup> Asas ini merupakan asas bahwa para pihak harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang kuat atau kemauan yang baik dari para pihak. Asas ini merupakan asas yang harus ada dalam setiap perjanjian, dan tidak bisa ditiadakan meskipun para pihak menyepakatinya.

Secara umum pemahaman atas pengertian “itikad baik” terdiri dari dua pengertian:<sup>60</sup>

- a. Arti yang obyektif: bahwa perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan.
- b. Arti yang subyektif: yaitu pengertian “itikad baik” yang terletak dalam sikap batin seseorang.

#### 4. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian juga diperlukan untuk dapat mengetahui apakah yang dihadapi merupakan suatu perjanjian atau

---

<sup>58</sup> *Ibid.*

<sup>59</sup> Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>60</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori Dokmatik dan Praktek Hukum*, (Bandung: Mandar Maju), hlm. 95.

bukan dan apakah memiliki akibat hukum atau tidak. Unsur-unsur perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad yakni:<sup>61</sup>

a. Ada pihak-pihak.

Pihak yang dimaksud adalah subyek perjanjian yang paling sedikit terdiri atas dua orang atau suatu badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Ada persetujuan.

Persetujuan dapat dilakukan antara para pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

c. Ada tujuan yang hendak dicapai.

Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari yang dikehendaki para pihak tidaklah bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.

Hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian.

e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Hal ini berarti bahwa perjanjian dapat dituangkan baik secara lisan maupun tertulis. Hal ini sesuai dengan

---

<sup>61</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya, 1992), hlm. 78.

ketentuan perundang-undangan yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kedudukan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Ada syarat-syarat tertentu.

Syarat harus sesuai menurut undang-undang, agar suatu perjanjian atau kontrak yang dibuat menjadi sah.

Herlien Budiono memberikan tambahan mengenai bagian-bagian perjanjian yang terdiri dari *essentialia*, *naturalia* dan *accidentalia*. Bagian *essentialia* merupakan bagian yang harus ada di dalam perjanjian. Bagian *naturalia* merupakan bagian perjanjian yang berdasarkan sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan terlebih dahulu secara khusus oleh para pihak. Bagian *accidentalia* adalah bagian perjanjian yang berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak.<sup>62</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Notaris**

### **1. Pengertian Notaris**

Pengertian Notaris menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Sementara dalam penjelasan atas Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang

---

<sup>62</sup> Herlien Budiono, *op.cit*, hlm. 67.

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 kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti yang otentik, mengenai keadaan ataupun peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar seperti itu mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut masyarakat yang telah dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada Notaris. Oleh karena itu Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.<sup>63</sup>

Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara, bekerja juga untuk kepentingan negara, tetapi Notaris bukanlah pegawai negara yang digaji oleh negara, sebab Notaris tidak menerima gaji dari pemerintah melainkan dari honorarium atau *fee* dari klien. Tugas yang

---

<sup>63</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris*, (Surabaya: Refika Aditama, 2007), hlm. 4.

diemban Notaris adalah tugas yang seharusnya merupakan tugas pemerintah, maka hasil pekerjaan Notaris menimbulkan akibat hukum, Notaris dipercayai untuk melakukan sebagian dari kekuasaan negara dan memberikan pada aktanya kekuatan otentik dan eksekutorial.<sup>64</sup>

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris (jabatan) dalam masyarakat hingga sekarang masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (*konstatir*) adalah benar, dalam hal ini dikarenakan Notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>65</sup> Sehingga perlu kecerdasan, kecermatan, dan kehati-hatian Notaris dalam proses pembuatan akta otentik agar tidak terjadi kesalahan yang akan berpotensi menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Profesi Notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang memerlukan pengetahuan yang luas dan juga tanggungjawab yang berat untuk melayani kepentingan umum. Inti dari tugas seorang Notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara pihak-pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris. Menurut Kraneburg dan Vegtig terdapat dua teori yang melandaskan persoalan tanggungjawab seorang Notaris, yaitu:

---

<sup>64</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, cetakan pertama, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2017), hlm. 8.

<sup>65</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 444.

- 1) Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian, teori ini merupakan beban tanggungjawab ditujukan kepada manusia selaku pribadi.
- 2) Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggungjawab diibebankan kepada jabatan. Penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggungjawab yang harus ditanggung.<sup>66</sup>

Notaris juga perlu memperhatikan apa yang disebut sebagai perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Memiliki nilai integritas moral yang baik.
2. Jujur terhadap klien maupun diri sendiri.
3. Sadar akan batasan kewenangannya.
4. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang.<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 335-337.

<sup>67</sup> Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, (Semarang: Aneka Ilmu, 2003), hlm. 93.

Selain itu sebagai Notaris juga harus mempunyai tanggungjawab dalam melaksanakan tugas dan jabatannya maupun dalam kehidupan sehari-hari. Menurut Abdulkadir Muhammad mengatakan bentuk tanggung jawab Notaris yakni:

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
3. Berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.<sup>68</sup>

## **2. Kewenangan Notaris**

Setiap perbuatan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah seorang pejabat ataupun Badan Tata Usaha Negara tidak dapat melaksanakan

---

<sup>68</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 93-94.

suatu perbuatan pemerintahan. Oleh karena itu kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat ataupun bagi setiap badan.<sup>69</sup>

Notaris sebagai sebuah jabatan (bukan profesi atau profesi jabatan), dan jabatan apapun yang ada di negeri ini, mempunyai wewenang tersendiri. Sehingga jika seorang pejabat melakukan tindakan di luar kewenangannya tersebut dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh sebab itu, suatu wewenang tidak muncul begitu saja sebagai hasil dari suatu diskusi atau pembicaraan di belakang meja ataupun karena pembahasan-pembahasan atau karena pendapat-pendapat di lembaga legislatif, tapi wewenang harus dinyatakan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.<sup>70</sup>

Dari perspektif sumber kewenangan, Notaris memiliki wewenang atributif yang diberikan oleh pembentuk undang-undang (badan *legislator*), yang dalam hal ini melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Jadi Notaris memiliki legalitas untuk melakukan perbuatan hukum membuat akta otentik.<sup>71</sup>

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan Notaris dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam yaitu:

---

<sup>69</sup> Lutfi Effendi, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hlm. 77.

<sup>70</sup> Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 78.

<sup>71</sup> Sjaifurrachman & Habib Adjie, *Op. cit*, hlm. 78.

1. Kewenangan utama/umum.
2. Kewenangan tertentu.
3. Kewenangan lain-lain.

Sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan Notaris ialah:<sup>72</sup>

- (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;

---

<sup>72</sup> Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- 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 fotocopy dengan surat aslinya;
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - 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.

Wewenang Notaris sebagai pejabat umum meliputi 4 (empat) hal yakni Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu, Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat, Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta tersebut dibuat, Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Meskipun Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tapi juga harus menjaga netralitas Notaris dalam pembuatan akta. Hal ini diatur dalam Pasal 52

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yakni:<sup>73</sup>

- (1) Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluarhaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku, apabila orang tersebut pada ayat (1) kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan di hadapan Notaris, persewaan umum, atau pemborongan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris.
- (3) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan.

---

<sup>73</sup> Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris selaku pejabat umum dalam menjalankan tugasnya melekat pula kewajiban yang harus dipenuhi. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa:<sup>74</sup>

(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;

---

<sup>74</sup> Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

- m. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris;
  - n. Menerima magang calon Notaris.
- (2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.
- (3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- a. Akta pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun;
  - b. Akta penawaran pembayaran tunai;
  - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
  - d. Akta kuasa;
  - e. Akta keterangan kepemilikan;
  - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada

setiap akta tertulis kata-kata “BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA”.

- (5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta di paraf oleh penghadap, saksi dan Notaris.
- (8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparisi, penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas, serta penutup akta.
- (9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- (10) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

(11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenakan sanksi berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat;
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

(12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

(13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis.

### **3. Larangan Notaris**

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, selain memiliki kewenangan, kewajiban yang harus dijalankan, juga harus tunduk pada larangan-larangan yang harus diindahkan dalam melaksanakan tugas jabatannya. Larangan tersebut diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang

Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.<sup>75</sup>

(1) Notaris dilarang:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Milik Swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai pejabat pembuka akta tanah dan/atau pejabat lelang kelas II di luar 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.

(2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi berupa:

---

<sup>75</sup> Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat, atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

#### **4. Tempat Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan Notaris**

Notaris di dalam menjalankan tugas jabatannya diberikan wilayah jabatan yang dalam lingkup peradilan di Indonesia dinamakan kompetensi. Kompetensi Pengadilan tersebut ada yang dinamakan kompetensi absolut dan kompetensi relatif. Kompetensi absolut merupakan kewenangan mengadili pada pengadilan yang tidak sejenis, sedangkan kompetensi relatif merupakan kewenangan mengadili pada pengadilan yang sejenis dan didasarkan pada daerah atau wilayah.<sup>76</sup>

Berbeda dengan daerah kewenangan Notaris, yang kewenangannya meliputi satu propinsi (*gewest*) dalam daerah mana tempat kedudukannya terletak sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris berbunyi sebagai berikut:

- (1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah Kabupaten atau Kota.
- (2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya.

---

<sup>76</sup> Sjaifurrachman & Habib Adjie, Op. cit, hlm. 97.

Sesuai dengan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah dari tempat kedudukannya, pengertian dari pasal tersebut bahwa Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak hanya berada di tempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan di seluruh Provinsi, misalnya Notaris yang berkedudukan di Kota Yogyakarta, maka dapat membuat akta di Kabupaten atau Kota lain dalam wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya Notaris tidak dalam keadaan cuti, sakit atau berhalangan sementara untuk menjalankan tugas jabatannya. Apabila Notaris berhalangan seperti yang disebut di atas, maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris Pengganti. Pengertian Notaris Pengganti sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

## 5. Asas-asas dalam Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Notaris

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya selain harus tunduk dan patuh kepada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris tentu harus memperhatikan beberapa asas dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya. Asas diperlukan sebagai dasar/pedoman dalam pelaksanaan tugas dan jabatan Notaris yang baik dan benar dalam memberikan pelayanan dibidang hukum kepada masyarakat yang membutuhkannya. Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian tentang asas hukum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum.<sup>77</sup>

Asas yang berkenaan dengan tugas dan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan akta otentik terbagi ke dalam dua asas, yang bersifat formil atau prosedur dan asas yang bersifat materiil. Asas yang bersifat formil dalam menjalankan jabatan Notaris menyangkut asas yang berkenaan dengan prosedur yang harus dipenuhi dalam setiap membuat keputusan atau ketetapan (membuat akta otentik) atau asas-asas yang berkaitan tata cara menjalankan tugas jabatan Notaris, yang meliputi asas-asas yang berkaitan dengan proses persiapan dan proses pembentukan keputusan, dan asas-asas yang berkaitan dengan pertimbangan serta susunan keputusan. Asas formil ini meliputi:<sup>78</sup>

### 1. Asas Kepercayaan

---

<sup>77</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 5.

<sup>78</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *op.cit*, hlm. 38.

Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai orang yang dipercaya. Notaris sebagai jabatan yang kepercayaan tidak berarti apa-apa jika ternyata mereka menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris adalah orang yang tidak dapat dipercaya. Dalam hal ini, antara jabatan Notaris dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan Notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan.<sup>79</sup>

Asas kepercayaan merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa jabatan Notaris dilandasi oleh hubungan kepercayaan antara Notaris dengan kliennya. Notaris terutama bekerja dan mendapatkan honorarium dari kliennya yang menggunakan jasa Notaris atas dasar kepercayaan, sehingga setiap Notaris perlu terus menjaga amanah dan tetap memelihara dan mempertahankan kepercayaan masyarakat kepadanya.<sup>80</sup>

Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi : *“dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur,*

---

<sup>79</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 83.

<sup>80</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *loc.cit.*

*seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum.*”<sup>81</sup>

## 2. Asas Kehati-hatian

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus senantiasa bertindak secara hati-hati. Notaris sebelum mengambil keputusan harus meneliti semua fakta yang relevan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris harus memastikan bahwa semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris adalah benar.

Asas ini adalah asas yang menyatakan bahwa Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian agar kedepannya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dan dapat dipercaya oleh masyarakat.

## 3. Asas Pemberian Alasan

Setiap akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/penghadap.<sup>82</sup> Setiap akta ataupun perbuatan Notaris dalam memformulasikan

---

<sup>81</sup> Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>82</sup> Habib Adjie, *Sanksi .. op.cit*, hlm. 86.

akta otentik harus memberikan alasan, harus ada dasar fakta yang teguh dan alasannya harus mendukung.<sup>83</sup>

#### 4. Asas Proporsionalitas

Asas proporsionalitas ini merupakan penerapan dari pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa *“dalam menjalankan tugasnya Notaris wajib tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”*

#### 5. Asas Profesionalitas

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf (d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa *“Notaris dapat memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya”*.

Asas ini mengutamakan keahlian, keilmuan dan ketrampilan Notaris dalam menjalankan tugas dan

---

<sup>83</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *op.cit*, hlm. 39.

jabatannya dengan mengakkan kode etik dan juga Undang-Undang Jabatan Notaris.

#### 6. Asas Kerahasiaan Terbatas

Notaris wajib merahasiakan isi akta. Asas kerahasiaan terbatas diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mewajibkan Notaris untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.

Selanjutnya asas ini juga mengatur hubungan antara Notaris dan juga kliennya. Walaupun akta yang diinginkan sudah selesai, Notaris wajib menjaga untuk tidak membuka rahasia kliennya kepada pihak manapun kecuali jika ditentukan lain oleh perundang-undangan yang berlaku.

#### 6. Etika Profesi Jabatan Notaris

Terdapat dua prinsip etika profesi pada umumnya yang berlaku bagi Notaris sebagai profesional yakni dalam menjalankan tugas dan

jabatannya Notaris harus bertanggungjawab dan tidak melanggar hak-hak pihak lain.<sup>84</sup>

#### 1. Sikap Bertanggungjawab.

Dalam kehidupan manusia dan dalam menjalankan segenap profesi dituntut untuk selalu bersikap bertanggungjawab.

Bertanggungjawab dalam dua arah yaitu:

- a. Notaris sebagai profesi diharapkan dapat bertanggungjawab terhadap tugas dan jabatannya yang dilakukan. Dengan ini diharapkan agar Notaris dapat menjalankan tugas dan jabatannya dengan sebaik mungkin dan menghasilkan sesuatu yang berkualitas baik.
- b. Notaris harus dapat bertanggungjawab terhadap dampak pekerjaan pada kehidupan orang lain. Disini yang perlu diperhatikan adalah dampak dari pelaksanaan profesi pada kepentingan para klien serta dampak terhadap kepentingan regional, nasional dan juga kepentingan negara yang semuanya perlu diperhatikan.

#### 2. Hormat Terhadap Hak Orang Lain.

Dalam konteks profesi Notaris dituntut untuk adil.

Tuntutan keadilan ini berarti di dalam pelaksanaan tugas

---

<sup>84</sup> Franz dan Magnis Suseno, *Etika Dasar Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*, (Yogyakarta: Kanisius, 1991), hlm. 71.

dan jabatannya Notaris tidak boleh melanggar hak orang lain atau lembaga lain bahkan hak negara. Apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya Notaris melanggar suatu hak, maka profesional sejati akan menghentikan pekerjaannya.

Dengan adanya etika profesi hukum diharapkan Notaris mempunyai kemampuan individu tertentu yang kritis, yakni:<sup>85</sup>

1. Kemampuan untuk kesadaran etis (*ethical sensibility*).

*Ethical sensibility* dapat dilihat dari kemampuan para profesional dalam bidang hukum untuk dapat menentukan aspek-aspek dari situasi dan kondisi yang mempunyai kepentingan etis.

2. Kemampuan untuk berfikir secara kritis (*ethical reasoning*).

*Ethical reasoning* ialah kemampuan untuk berfikir secara etis dan rasional yang menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan alat-alat dan kerangka-kerangka yang merupakan keseluruhan pendidikan etika profesi hukum. Dalam hal ini diperlukan beberapa pendekatan, yaitu:

- a. Menggunakan pandangan objektif.

Menggunakan pandangan objektif berarti merancang persoalan secara mendasar. Analisis

---

<sup>85</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 14.

dilakukan secara obyektif dengan menghilangkan unsur subjektif.

- b. Meningkatkan prinsip-prinsip tindakan pada tingkat yang umum dan universal.

Harus mampu meletakkan prinsip-prinsip yang merupakan nilai dasar pada persoalan yang dihadapi. Asas umum tersebut misalnya nilai-nilai keadilan (*legality*), kepatutan (*equity*) dan kesetaraan (*equality*).

- c. Memperhatikan dan mempertimbangkan hak-hak kesejahteraan beberapa pihak yang dipengaruhi oleh keputusan.

Profesi hukum mendasarkan alas hak pada kebenaran. Kebenaran merupakan landasan pijak utama dalam penyelesaian suatu persoalan yang dihadapi dan kesetaraan dilandaskan atas dasar hak dan tanggungjawab yangimbang.

3. Kemampuan untuk bertindak secara etis (*ethical conduct*).  
*Ethical conduct* merupakan manifestasi dari hati yang sangat tulus. Hal ini dapat diperlihatkan dengan tingkah laku yang dijalani dalam mengambil keputusan secara etis dan benar.
4. Kemampuan untuk kepemimpinan etis (*ethical leadership*).

*Ethical leadership* merupakan kemampuan untuk melakukan kepemimpinan secara etis dan tentunya mempunyai keterkaitan dengan ketulusan hati.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya dan dalam kehidupan sehari-hari harus senantiasa menjunjung tinggi iman dan takwa disertai dengan akhlak yang baik. Sumber akhlak umat muslim adalah Al-Qur'an dan Al-Hadits yang memuat sunnah Nabi Muhammad SAW. Kedua sumber tersebut penuh dengan nilai-nilai dan juga norma yang menjadi ukuran setiap manusia apakah hal itu baik ataupun buruk. Sebagai manusia harus dapat menjunjung tinggi sifat para Nabi dan juga Rasul. Sifat ini dapat juga disebut sebagai profetik etik, yakni.<sup>86</sup>

1. *As-shidiq (benar atau jujur).*

Artinya dalam setiap perkataan harus selalu benar, tidak pernah berdusta dalam keadaan apapun.

2. *Al-amanah (dipercaya).*

Harus dapat menjaga amanah kapanpun dan dimanapun, baik yang terlihat ataupun tidak dapat terlihat oleh orang lain.

3. *At-tabligh (menyampaikan).*

Harus menyampaikan apa saja yang sudah diperintahkan oleh Allah SWT.

4. *Al-fatahanah (cerdas).*

---

<sup>86</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 82.

Harus dapat memiliki kecerdasan yang tinggi, pikiran yang selalu jernih, penuh kearifan dan kebijaksanaan.

Sebagai pencerminan dari moralitas Nabi, dapat diketengahkan beberapa nilai etis dari ajaran Islam yang berkaitan dengan profesi jabatan Notaris, yakni:<sup>87</sup>

1. Manusia sebagai pengemban amanah.
2. Memilih jalan yang terbaik.
3. Memperoleh rizki yang halal.
4. Jangan berkiblat pada materi.
5. Persaudaraan sesama manusia.
6. Tolong menolong dalam kebaikan.
7. Berlomba-lomba dalam kebaikan.
8. Surga menjadi dambaan.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik**

### **1. Pengertian Akta Otentik**

Akta Notaris sesuai dengan Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau

---

<sup>87</sup> *Ibid*, hlm. 83.

perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>88</sup>

A. Pitlo mengartikan akta itu sebagai berikut: surat-surat yang ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>89</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta adalah:

1. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*).
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.<sup>90</sup>

Secara konseptual, pengertian akta otentik tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan yang tercantum dalam kamus, baik kamus hukum maupun kamus bahasa Indonesia. Beberapa pengertian akta otentik, yaitu:<sup>91</sup>

1. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.  
Akta otentik adalah: “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

---

<sup>88</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1979), hlm. 106.

<sup>89</sup> M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, (Jakarta: Intermasa, 1978), hlm. 52.

<sup>90</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, (Jakarta: Rinika Cipta, 1993), hlm. 26.

<sup>91</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 17.

2. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tidak ditemukan pengertian akta otentik, namun yang ada yaitu pengertian akta Notaris. Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah: “Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.”

3. Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Akta otentik merupakan: “Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang membuat akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.”<sup>92</sup>

Mengenai unsur-unsur dan syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta otentik dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dirumuskan sebagai berikut:<sup>93</sup>

1. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Artinya jika bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang maka salah satu unsur akta otentik itu tidak terpenuhi dan jika tidak dipenuhi unsur dari padanya maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik.
2. Akta itu harus dibuat oleh *door* atau dihadapan *ten overstaan* seorang pejabat umum.

---

<sup>92</sup> Depertemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1898), hlm. 17.

<sup>93</sup> Sjaifurrachman & Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 107.

3. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu di buat.

Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta.<sup>94</sup>

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

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.

---

<sup>94</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *op.cit*, hlm. 27.

2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kueangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya *c.q* data dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
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.<sup>95</sup>

Akta otentik sebagai akta yang dibuat oleh Notaris secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian agar apabila di kemudian hari terjadi sengketa maka akta dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat. Akta otentik dapat dibedakan atas:

- a. Akta yang dibuat oleh pejabat (*ambtelijke acten, procesverbal acta, acta relaas*).

---

<sup>95</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris ... op.cit* hlm. 127.

- b. Akta yang dibuat dihadapan (*acte tenoverstaan*) pejabat oleh para pihak yang memerlukannya (*partij acten*).

Perbedaan dari kedua akta itu adalah:<sup>96</sup>

- a. 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.
- b. 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.
- c. Akta para pihak harus ditandatangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat otentiknya, sedangkan akta relaas tandatangan demikian tidak merupakan keharusan.
- d. Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta itu, sedangkan akta relaas berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri.
- e. Kebenaran dari isi akta relaas tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu, sedangkan

---

<sup>96</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *op.cit*, hlm. 30.

kebenaran isi akta para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

## 2. Bentuk dan Fungsi Akta Otentik

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris diatur mengenai bentuk dan fungsi akta Notaris secara khusus. Bentuk dan fungsi akta diatur di dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, selanjutnya mengenai bentuk dan sifat akta tersebut dirumuskan sebagai berikut:<sup>97</sup>

(1) Setiap akta Notaris terdiri atas:

- a. Awal akta atau kepala akta;
- b. Badan akta; dan
- c. Akhir atau penutup akta.

(2) Awal atau kepala akta memuat:

- a. Judul akta;
- b. Nomor akta;
- c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

(3) Badan akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan kedudukan,

---

<sup>97</sup> Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.

(4) Akhir atau penutup akta memuat:

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

(5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal

penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa akta mempunyai fungsi sebagai berikut:

1. Fungsi formil (formalitas causa) yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil ialah pasal 1610 BW tentang perjanjian pemborongan, pasal 1767 BW tentang perjanjian hutang piutang dengan bunga dan pasal 1851 BW tentang perdamaian, untuk itu semuanya digunakan adanya akta dibawah tangan sedangkan yang disyaratkan dengan akta otentik antara lain ialah pasal 1171 BW tentang pemberian hipotik, pasal 1682 BW tentang *schenking*, dan pasal 1945 BW tentang melakukan sumpah oleh orang lain.
2. Fungsi alat bukti (probationis causa) bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi

hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.<sup>98</sup>

Dari pendapat-pendapat sebagaimana teruai di atas dapat disimpulkan bahwa akta otentik sekurang-kurangnya mempunyai tiga fungsi yaitu:

- a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
- b. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
- c. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali apabila ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.<sup>99</sup>

### **3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik**

Akta Notaris adalah akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Ini berarti bahwa masih dimungkinkan dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan sehingga hakim wenang untuk membatalkannya.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara ... op.cit*, hlm. 126.

<sup>99</sup> Sjaifurrachman & Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 115.

<sup>100</sup> Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hlm. 149.

Tentang kekuatan pembuktian akta Notaris sebagai alat bukti umumnya dapat dikatakan bahwa pada umumnya akta Notaris dibedakan menjadi tiga macam kekuatan pembuktian, yakni:<sup>101</sup>

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah.

Kekuatan pembuktian lahiriah artinya akta itu mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik. Mulai dari proses awal yaitu sejak adanya niat dari pihak-pihak yang berkepentingan untuk membuat atau melahirkan alat bukti, maka sejak saat mempersiapkan kehadirannya itu telah melalui proses sesuai dan memenuhi ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kemampuan atau kekuatan pembuktian lahiriah ini tidak ada pada akta/surat dibawah tangan. Proses pembuatannya, bentuk dan sifatnya sudah baku sebagaimana yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

2. Kekuatan Pembuktian Formil.

Kekuatan pembuktian formil artinya dari akta otentik itu dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan

---

<sup>101</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *op.cit.*, hlm. 33

dicantumkan dalam akta itu adalah benar. Merupakan uraian dan keinginan pihak-pihak, keinginan-keinginan itu kemudian diformulasikan ke dalam akta yang disampaikan di hadapan pejabat yang berwenang membuatnya. Dalam arti formil, akta otentik menjamin kebenaran, tanggal, tanda tangan, identitas para pihak (komparasi) dan tempat akta tersebut dibuat.

Menurut arti formil pula akta Notaris membuktikan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya.

### 3. Kekuatan Pembuktian Materil.

Kekuatan pembuktian materil artinya bahwa secara yuridis isi akta itu telah membuktikan kebenarannya sebagai yang benar terhadap keterangan yang diberikan setiap orang, yang membuat atau menyuruh membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya (termasuk ahli warisnya atau orang lain (kuasanya) yang mendapatkan hak darinya).<sup>102</sup>

Akta otentik merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian terkuat. Dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna selama tidak ada bukti yang menyatakan sebaliknya.

---

<sup>102</sup> *Ibid*, hlm. 34.

#### 4. Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik yang Bertentangan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris

Cacatnya akta Notaris yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta Notaris dan ditinjau dari sanksi atau akibat hukum dari kebatalan dapat dibedakan menjadi:

1. Batal demi hukum (*van rechtswege nietig*).
2. Dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
3. *Non existent*.

Akibat hukum dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent*, yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Titik perbedaannya pada waktu berlakunya kebatalan tersebut yaitu:<sup>103</sup>

- a. Batal demi hukum.

Akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut, dalam praktek batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

- b. Dapat dibatalkan.

---

<sup>103</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 363-389.

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

c. *Non existent.*

Akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada atau *non existent* yang disebabkan tidak dipenuhinya unsur essentialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu.

**BAB III**  
**KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS TERKAIT**  
**KETIDAKCAKAPAN PENGHADAP SETELAH PENANDATANGANAN**  
**AKTA**

**A. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Terkait Ketidcakapan Penghadap Setelah Penandatanganan Akta.**

Kewenangan Notaris sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yakni 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 ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa Notaris sebagai pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik.

Sesuai dengan pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa: “akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris

menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”.<sup>104</sup> Akta otentik mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan karena akta otentik merupakan alat bukti terkuat.

Alat bukti yang sah atau diakui oleh hukum diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang terdiri dari bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah.<sup>105</sup> Pembuktian dengan tulisan dapat dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun tulisan-tulisan dibawah tangan. Akta otentik dan juga akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat bukti.

Perbedaan antara akta otentik dan akta dibawah tangan yaitu dalam nilai pembuktiannya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak yang membuat akta mengakuinya atau dengan kata lain tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Perbedaan bentuk antara akta otentik dan akta dibawah tangan yakni akta otentik dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat, sedangkan akta dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang.

Menurut Hikmahanto Juwana, akta dibawah tangan dibagi menjadi tiga macam, yakni:

---

<sup>104</sup> Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>105</sup> Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- a. Akta dibawah tangan dimana para pihak menandatangani kontrak itu di atas materai dan tanpa keterlibatan pejabat umum;
- b. Akta dibawah tangan yang didaftarkan (*waarmarken*) oleh Notaris atau pejabat yang berwenang;
- c. Akta dibawah tangan yang dilegalisasikan oleh Notaris atau pejabat yang berwenang.<sup>106</sup>

Berdasarkan pada pengertian akta sebagaimana disebutkan di atas, maka selanjutnya fungsi akta bagi pihak-pihak yang berkepentingan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum;
- b. Sebagai alat pembuktian;
- c. Sebagai alat pembuktian satu-satunya.<sup>107</sup>

Dasar untuk pembuatan suatu akta Notaris berasal dari keterangan dan juga penjelasan yang diberikan oleh para penghadap atau melalui hasil wawancara maupun bukti-bukti yang diberikan kepada Notaris yang selanjutnya dapat dituangkan ke dalam akta Notaris. Terdapat beberapa hal yang dapat dijadikan dasar untuk membuat struktur suatu akta Notaris, yaitu:

- a. Latar belakang apa yang akan diperjanjikan;
- b. Identifikasi subjek hukum atau para pihak;

---

<sup>106</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 188.

<sup>107</sup> A. Pitlo, *Pembuktiandan Daluwarsa, Alih Bahasa M. Isa Arief*, (Jakarta: Intermasa, 1986), hlm. 54.

- c. Identifikasi objek yang akan diperjanjikan;
- d. Membuat kerangka akta;
- e. Merumuskan substansi akta;
- f. Kedudukan para pihak;
- g. Batasan-batasan yang boleh dan atau tidak boleh menurut hukum;
- h. Hal-hal yang dibuat dalam pelaksanaannya;
- i. Pilihan hukum;
- j. Klausula penyelesaian sengketa;
- k. Kaitannya dengan akta yang lain (jika ada).<sup>108</sup>

Bentuk akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris sudah ditentukan dan diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yakni:

(1) Setiap akta Notaris terdiri atas:

- a. Awal akta atau kepala akta;
- b. Badan akta; dan
- c. Akhir atau penutup akta.

(2) Awal atau kepala akta memuat:

- a. Judul akta;
- b. Nomor akta;
- c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan

---

<sup>108</sup> Tesis Risma Marpaung, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Medan Nomor 656/PDT.G/2015/PN.MDN)*, 2018, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris

(3) Badan akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tanggal lahir dari tiap-tiap saksi pengenal.

(4) Akhir atau penutup akta memuat:

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

(5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Menurut pendapat yang umum mengenai keabsahan akta otentik mempunyai dua bentuk yaitu:<sup>109</sup>

1. Akta pejabat (*ambtelijke acte* atau *verbal acte*)

Akta pejabat merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan didalam akta.<sup>110</sup>

Ciri khas yang nampak pada akta ini yaitu tidak adanya komparisi dan Notaris bertanggungjawab penuh atas pembuatan akta ini.

2. Akta pihak/penghadap (*partij acte*)

Akta dibuat dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta dibuat atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>111</sup>

Ciri khas dari akta ini yaitu adanya komparisi atas keterangan yang menyebutkan kewenangan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum yang dimuat dalam akta.

---

<sup>109</sup> Habib Adjie dan Sjaifurrachman, *op.cit*, hlm. 109.

<sup>110</sup> Sudikno Mertokusumo, *op.cit*, hlm. 120.

<sup>111</sup> *Ibid*

Perbedaan dari akta pejabat (*ambtelijke acte* atau *verbal acte*) dan akta pihak (*partij acte*) yakni akta pejabat (*ambtelijke acte* atau *verbal acte*) masih sah sebagai suatu alat pembuktian apabila terdapat satu atau lebih diantara penghadapnya tidak menandatangani, sepanjang Notaris dapat menyebutkan dan menjelaskan alasan atau sebab kenapa pihak tidak menandatangani. Sedangkan dalam akta pihak (*partij acte*) apabila terdapat satu atau lebih diantara penghadap tidak menandatangani, maka akan menimbulkan akibat yang lain.

Kekuatan pembuktian pada setiap akta otentik menurut pendapat umum yakni:

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*).

Kekuatan pembuktian lahiriah akta otentik merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.

Jika ada yang menilai bahwa suatu akta otentik tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka pihak yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukanlah akta otentik. Penyangkalan akta otentik bahwa secara

lahiriah tidak memenuhi syarat sebagai akta maka pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Dalam hal ini pembuktian harus dilakukan melalui pengadilan.

b. Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*)

Akta otentik harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang tersebut di dalam akta benar-benar dilakukan dan diterangkan oleh Notaris kepada para penghadap dan sudah sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan oleh peraturan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran suatu akta baik mengenai kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap dan para pihak yang menghadap serta tandatangan para penghadap dan juga saksi-saksi, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para penghadap.

Apabila aspek formal dipermasalahkan maka harus dibuktikan formalitas dari akta yang membuktikan bahwa hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap dan para pihak yang menghadap serta tandatangan para penghadap dan juga saksi-saksi tidaklah benar. Selain itu juga harus dapat dibuktikan bahwa pernyataan dari penghadap tidak benar.

Penyangkalan atas aspek formal ini harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum dan penggugat harus dapat membuktikan bahwasannya akta tersebut tidak sesuai dengan aspek formal.

c. Kekuatan Pembuktian Materil (*Materiele Bewijskracht*)

Pembuktian materil merupakan kepastian tentang materi suatu akta, karena apa yang tersebut dalam akta otentik merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta dan mereka yang mendapatkan hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Perkataan yang dituangkan dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap penghadap yang datang ke Notaris yang kemudian keterangannya dituangkan ke dalam akta harus dinilai telah benar.

Jika perkataan pihak penghadap yang dituangkan ke dalam akta tidaklah benar maka hal tersebut menjadi tanggungjawab para pihak penghadap sendiri. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta maka yang pihak yang bersangkutan harus bisa membuktikan bahwa Notaris tidak menyatakan yang sebenarnya di dalam akta tersebut dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta otentik.

Ketiga aspek tersebut merupakan kesempurnaan dari akta Notaris sebagai akta otentik. Apabila dapat dibuktikan dalam suatu persidangan di pengadilan bahwa terdapat salah satu aspek yang tidak terpenuhi atau tidak benar maka akta itu mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian, maka nilai materil yang harus terpenuhi dalam sebuah akta Notaris menurut R.E van Esch antara lain:

- a. Ketahanan akan jenis material yang dipergunakan. Hal ini berkaitan dengan kewajiban Notaris untuk membuat minuta akta dan menyimpan minuta akta sehingga akta tetap bertahan ketika disimpan.
- b. Ketahanan terhadap pemalsuan sehingga lebih memberikan jaminan bagi para pihak.
- c. Orisinalitas bahwa hanya ada satu minuta akta yang “asli”, kecuali untuk akta *in originally* yang dibuat dalam beberapa rangkap yang tetap dianggap “asli”.
- d. Publisitas bagi para pihak yang berkepentingan untuk melihatnya.
- e. Data-data yang terdapat dalam akta dapat segera diketahui atau mudah terlihat (*waarneembaaeheid*).<sup>112</sup>
- f. Akta mudah dipindahkan.

---

<sup>112</sup> A. Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 53.

Terdapat syarat tertentu untuk seorang penghadap agar dapat membuat akta otentik. Sesuai dengan pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dijelaskan mengenai syarat seorang penghadap yang dapat membuat akta, yakni:<sup>113</sup>

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
  - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Akta otentik merupakan suatu perjanjian para pihak yang mengikat bagi mereka yang membuatnya, oleh karena itu harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sah suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terdapat dua syarat yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang membuat atau mengadakan suatu perjanjian, yakni terdiri

---

<sup>113</sup> Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

dari adanya kesepakatan dan adanya kecakapan untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum. Syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan objek suatu perjanjian yang dijadikan perbuatan hukum yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang halal atau yang tidak dilarang.

Dalam hukum perjanjian terdapat akibat hukum tertentu apabila syarat subjektif maupun syarat objektif tidak terpenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang terdapat permintaan dari para pihak yang berkepentingan. Jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*) tanpa perlu permintaan dari para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta otentik. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai kebebasan berkontrak yang menyatakan: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Dengan demikian apabila di awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan pihak tertentu maka akta tersebut dapat dibatalkan dan jika dalam

isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus senantiasa bertindak secara hati-hati. Notaris sebelum mengambil keputusan harus meneliti semua fakta yang relevan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Notaris wajib menjamin kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap yang tercantum atau disebutkan pada awal akta otentik sebagai bukti bahwa pihak menghadap dan menandatangani akta pada saat itu dan semua prosedur pembuatan akta sudah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris harus memastikan bahwa semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris adalah benar.

Berdasarkan wawancara dengan Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum Notaris di Kota Yogyakarta pada hari Kamis tanggal 26 November 2020, penghadap harus dipastikan memiliki kecakapan pada waktu pembuatan akta otentik sesuai dengan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Sebagai Notaris juga harus bisa memastikan bahwa semua yang diberikan atau disampaikan oleh penghadap adalah benar. Apabila terdapat penghadap yang kehilangan kecakapannya setelah akta ditandatangani maka akta tersebut masih sah berlaku karena pada saat

pembuatan akta penghadap masih memiliki kecakapan dan nomor akta sudah terdaftar.<sup>114</sup>

Berdasarkan wawancara dengan Dr. Hendrik Budi Untung, S.H., MM Notaris di Kota Yogyakarta pada hari Jum'at tanggal 27 November 2020, akta yang sudah dibuat dan ditandatangani oleh penghadap apabila dikemudian hari penghadap kehilangan kecakapannya, maka akta yang sudah dibuat dan ditandatangani tersebut masih sah dan berlaku. Penghadap yang datang untuk membuat suatu akta perlu membawa surat keterangan kesehatan dari dokter, sehingga dapat melakukan perjanjian dan pembuatan akta secara sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selama Notaris menjalankan tugas dan jabatannya, belum pernah ada pihak keluarga dari penghadap yang apabila dikemudian hari kehilangan kecakapannya menuntut akan akta yang sudah dibuat oleh penghadap sebelumnya.<sup>115</sup>

Otentik atau tidaknya suatu akta Notaris tidak cukup hanya apabila akta dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris saja, selain itu tata cara pembuatan akta otentik harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila suatu akta dibuat oleh seorang pejabat yang tidak memiliki wewenang dan tidak sesuai dengan syarat dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka akta itu tidak dapat dikatakan sebagai akta otentik dan juga kekuatan pembuktian akta itu sangatlah lemah.

---

<sup>114</sup> Wawancara dengan Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum, Notaris, di Kota Yogyakarta, (26 November 2020).

<sup>115</sup> Hasil Wawancara dengan Dr. Hendrik Budi Untung, S.H., MM Notaris di Kota Yogyakarta, (27 November 2020).

## **B. Penyelesaian Hukum Terhadap Akta Dimana Penghadap Dikemudian Hari Dinyatakan Tidak Cakap.**

Notaris merupakan pejabat yang berwenang membuat akta otentik sebagaimana disebutkan di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus dapat menjadi kepercayaan oleh para pihak yang meminta jasanya untuk membuat akta. Akta yang dibuat oleh Notaris pada dasarnya dibuat berdasarkan kesepakatan yang terjadi antara para pihak. Akta yang dibuat di hadapan Notaris disebut dengan akta pihak yakni akta yang berisikan uraian atau keterangan dan juga pernyataan dari para pihak yang diberikan dan dijelaskan di hadapan Notaris. Sedangkan akta yang dibuat oleh Notaris dalam prakteknya disebut dengan akta relaas atau akta berita acara yang berisi tentang uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris atas permintaan para pihak yang mana tindakan atau perbuatan para pihak dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

Dalam penelitian ini, penulis lebih menitikberatkan kepada bagaimana kekuatan pembuktian akta Notaris terkait ketidakcakapan penghadap setelah penandatanganan akta dan bagaimana penyelesaian hukum apabila terdapat pihak ketiga yang menggugat akta tersebut. Penulis telah melakukan wawancara kepada beberapa Notaris di Kota Yogyakarta dan selama Notaris tersebut melaksanakan tugas dan jabatannya belum pernah ada kejadian dimana pihak ketiga menggugat akta yang telah dibuat oleh

seseorang yang dikemudian hari kehilangan kecakapannya, karena akta yang telah dibuat oleh Notaris pada saat itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sehingga akta yang telah dibuat masih tetap sah dan berlaku sebelum adanya gugatan dan putusan dari Hakim.

Akta otentik merupakan suatu bukti sempurna bagi para pihak yang membuatnya. Akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. 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 Notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.<sup>116</sup>

Dalam hukum kenotariatan jika terdapat pihak yang mempermasalahkan akta Notaris maka hal yang harus dilaksanakan yakni:

1. Para pihak dapat datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi bagi para pihak dan para pihak yang menanggung segala akibat dari pembatalan akta tersebut.
2. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, maka salah satu pihak dapat menggugat pihak

---

<sup>116</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata ... op.cit*, hlm. 80.

lainnya dengan gugatan untuk mendegradasikan akta Notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka Hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pada pembuktian dan penilaian hukum.<sup>117</sup>

Jika salah satu pihak ada yang merasa dirugikan oleh akta yang dibuat Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris. Apabila terdapat pihak yang mengajukan gugatan untuk menyatakan bawa akta Notaris tersebut tidak sah maka harus dapat dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materil dari akta Notaris tersebut. Penyangkalan dapat berupa:

a. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat

---

<sup>117</sup> *Ibid*, hlm. 58

membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.<sup>118</sup>

b. Formal (*Formele Bewijskracht*)

Apabila aspek ini dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dapat dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris, dan ketidakbenaran tandatangan para pihak, saksi dan Notaris ataupun terdapat prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan.

Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris.<sup>119</sup>

c. Materil (*Materiele Bewijskracht*)

Keterangan atau pernyataan dari para pihak yang dituangkan dalam akta pejabat (berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Apabila ternyata pernyataan para

---

<sup>118</sup> *Ibid*, hlm. 72.

<sup>119</sup> *Ibid*, hlm. 73.

penghadap menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggungjawab para pihak itu sendiri. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta atau para pihak yang telah berkata benar dihadapan Notaris menjadi tidak benar.<sup>120</sup>

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

Dalam pembuatan akta Notaris, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sah perjanjian merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam suatu hubungan perjanjian. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini terdapat syarat materil dan syarat formil dalam sebuah perjanjian dan apabila terdapat salah satu syarat yang tidak terpenuhi maka akan ada akibat hukum terhadap perjanjian tersebut.

Syarat sah perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;

---

<sup>120</sup> *Ibid*, hlm. 74.

2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal

Keempat syarat di atas harus dipenuhi dalam suatu hubungan perjanjian. Apabila terdapat salah satu syarat dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tidak terpenuhi, dapat mengakibatkan perjanjian cacat hukum, yang keabsahannya dapat dipertanyakan dan perjanjian dapat batal atau dapat dibatalkan oleh pihak ketiga yang berkepentingan. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif yang mana diatur mengenai orang atau subjek hukum yang mengadakan suatu perjanjian dan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka akta dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif yang mana diatur mengenai isi perjanjian dan apabila syarat objektif ini tidak terpenuhi atau dilanggar maka perjanjian atau akta yang telah dibuat batal demi hukum.

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, cacat dalam perjanjian diancam kebatalan baik dalam bentuk yang dibatalkan maupun batal demi hukum, sebagaimana terurai sebagai berikut:<sup>121</sup>

1. Perjanjian yang dapat dibatalkan.

Pihak dalam perjanjian maupun pihak ketiga dapat mengajukan pembatalan atas perjanjian baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan maupun setelahnya. Alasan

---

<sup>121</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 131.

pembatalan perjanjian dapat digolongkan menjadi dua golongan sebagai berikut:

a. Pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian, disebut dengan alasan subjektif karena berhubungan dengan subjek yang menerbitkan perikatan tersebut. Pembatalan perjanjian dapat dimintakan apabila:

- 1) Tidak telah terjadi kesepakatan bebas dari pihak yang membuat perjanjian, baik karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian.
- 2) Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak dalam hukum. Perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa yang masih dibawah pengampuan selama dan sepanjang memberikan manfaat bagi mereka, dan bahwa mereka tidak dirugikan sebagai akibat perbuatan perjanjian yang demikian, maka perjanjian yang dibuat tersebut tetap mengikat.<sup>122</sup>

b. Pembatalan perjanjian oleh pihak ketiga diluar perjanjian.

Pada dasarnya suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya sehingga tidak membawa akibat apapun pada pihak ketiga. Oleh sebab itu dalam Kitab Undang-

---

<sup>122</sup> *Ibid*, hlm. 132.

Undang Hukum Perdata tidak mengatur mengenai hak dari seorang pihak ketiga yang dirugikan untuk melakukan penuntutan pembatalan atas perjanjian yang dibuat oleh suatu pihak tertentu.<sup>123</sup>

## 2. Perjanjian yang batal demi hukum.

Perjanjian yang batal demi hukum terjadi apabila terdapat pelanggaran terhadap syarat objektif dari sahnya suatu perjanjian.

Menurut JH. Niewenhuis yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan mempunyai akibat-akibat sebagai berikut:<sup>124</sup>

- a. *Non eksistensi*, apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian;
- b. *Vernietegbaar* atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak *wilsgebreke* atau karena ketidakcakapan *onbekwaamheid* berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan;
- c. *Nietig* atau batal demi hukum, apabila terdapat kontrak yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai causa atau causanya tidak diperbolehkan berarti

---

<sup>123</sup> *Ibid*, hlm. 133.

<sup>124</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Surabaya: LaksBang Mediatama, 2008), hlm. 139.

hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum.

Kesalahan materil dalam suatu akta yang dibuat oleh Notaris dapat terjadi karena adanya pihak yang menyelundupkan suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan akta yang dibuatnya tidak mempunyai kekuatan pembuktian secara materil walaupun secara lahiriah dan formil sudah sesuai dengan ketentuan yang sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka akta yang mempunyai salah satu unsur kesalahan tersebut dapat langsung batal secara hukum.<sup>125</sup>

Membatalkan akta Notaris berarti secara lahiriah tidak mengakui akta tersebut, dengan demikian akta tersebut bukanlah akta Notaris. Penilaian akta Notaris secara lahiriah harus dibuktikan dari awal sampai akhir akta. Apabila dapat dibuktikan bahwa akta Notaris tersebut tidak memenuhi syarat sebagai sebuah akta Notaris maka akta tersebut akan mempunyai nilai pembuktian sebagaimana akta dibawah tangan yang mana penilaian pembuktiannya tergantung kepada pengakuan para pihak dan hakim.

Perkara pidana dan perdata akta Notarsi senantiasa dipermasalahkan dari aspek formal, terutama mengenai:<sup>126</sup>

- a. Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap.
- b. Pihak (siapa) yang menghadap Notaris.
- c. Tanda tangan yang menghadap.
- d. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta.

---

<sup>125</sup> An Lisa Lubis, *Analisis Yuridis Kesalahan Materil Akta Notaris Dan Akibat Hukumnya*, (Medan: USU, 2016), hlm. 19.

<sup>126</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata ... op.cit*, hlm. 75.

- e. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta.
- f. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan.

Pemeriksaan terhadap Notaris selaku tersangka atau terdakwa harus didasarkan kepada tata cara pembuatan akta Notaris, yaitu:<sup>127</sup>

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris.
- b. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak.
- d. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak.
- e. Memenuhi segala teknik administrasi pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta.
- f. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Dalam memeriksa Notaris yang berkaitan dengan akta yang telah dibuatnya, parameternya harus kepada prosedur pembuatan akta Notaris, dalam hal ini mengacu kepada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang

---

<sup>127</sup> *Ibid*, hlm .77.

Jabatan Notaris. Apabila semua prosedur sudah dilakukan, maka akta yang telah dibuat oleh Notaris tetap mengikat bagi yang bersangkutan dan bagi mereka yang membuatnya dihadapan Notaris.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada Bab III, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Notaris berwenang membuat akta otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dalam pembuatan akta Notaris harus mengacu kepada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mana diatur tentang syarat sahnya perjanjian yakni adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya adanya kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab (*causa*) yang halal.

Pembuktian akta Notaris sebagai alat bukti adalah kekuatan pembuktian yang sempurna. Suatu akta otentik dapat menjadi suatu bukti yang sempurna untuk para pihak yang membuatnya. Segala sesuatu yang tertulis dan tercantum di dalam akta Notaris harus dianggap benar.

Disamping itu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yakni kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan materil. Akta yang dibuat oleh Notaris dan dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan mengikat para pihak sebagai akta otentik.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mempunyai tanggungjawab yang besar dalam membuat akta yang baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk menghindari adanya tuntutan dari klien maupun pihak lain yang merasa dirugikan oleh akta yang telah dibuatnya.

Kekuatan pembuktian akta Notaris terkait ketidakcakapan penghadap setelah penandatanganan akta masih sah dan tetap berlaku karena pada saat pembuatan dan penandatanganan akta tersebut, penghadap masih memiliki kecakapan.

2. Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan adanya keputusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap, maka akta Notaris tetap sah dan mengikat para pihak yang berkepentingan dengan akta tersebut. Apabila terdapat salah satu syarat dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tidak terpenuhi, dapat mengakibatkan perjanjian cacat hukum, yang keabsahannya dapat dipertanyakan dan perjanjian dapat batal atau dapat dibatalkan oleh pihak ketiga yang berkepentingan. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka akta batal demi hukum dan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka akta dapat dibatalkan. Membatalkan akta Notaris berarti secara lahiriah tidak mengakui akta tersebut, dengan demikian akta tersebut bukanlah akta Notaris. Apabila dapat dibuktikan bahwa akta Notaris tersebut tidak memenuhi syarat sebagai sebuah akta Notaris maka akta tersebut akan mempunyai nilai pembuktian sebagaimana akta dibawah tangan yang mana nilai pembuktiannya tergantung kepada pengakuan para pihak dan hakim.

## **B. Saran**

1. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya hendaknya selalu berhati-hati dan selalu menyadari apa saja akibat yang dapat ditimbulkan atas setiap akta yang dibuatnya, karena akta Notaris adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.
2. Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya harus bersifat mandiri, tidak memihak siapapun dan tidak tergantung kepada siapapun yang berarti tidak dapat dicampuri oleh pihak lain. Notaris juga harus mempunyai tanggungjawab untuk melayani masyarakat yang sekiranya dapat menggugat secara perdata ataupun pidana.
3. Notaris harus senantiasa berpegang teguh kepada Allah SWT dan juga berpedoman kepada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, serta selalu menambah ilmu dan wawasan agar dapat menjadi Notaris yang lebih baik lagi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku**

A.Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 1983.

- A.Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa, Alih Bahasa M. Isa Arief*, Intermasa, Jakarta, 1968.
- A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2004.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 1992.
- \_\_\_\_\_, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2004.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Surabaya, 2008.
- Depertemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, : Balai Pustaka, Jakarta, 1998.
- Franz dan Magnis Suseno, *Etika Dasar Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*, Kanisius, Yogyakarta, 1991.
- Freddy Harris & Leny Helena, *Notaris Indonesia*, PT.Lintas Cetak Djaja, Jakarta, 2017.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Notaris Indonesia; Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Hamzah, *Tanggapan terhadap Makalah yang berjudul Kekuatan Hukum Akta Notaris sebagai Alat Bukti*, Media Notariat Nomor 12-13 Tahun IV, Oktober 1989.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.

- \_\_\_\_\_, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- \_\_\_\_\_, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019.
- Herry Susanto, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Kepatutan dalam Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2010.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 2003.
- Lutfi Effendi, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia Publishing, Malang, 2004.
- M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermedia, Jakarta, 1978.
- M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, cetakan pertama, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori Dokmatik dan Praktek Hukum*, Mandar Maju, Bandung,
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesia Administrative Law)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2002.
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, PascaSarjana Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2003.

- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- \_\_\_\_\_, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- Sjairurrachman & Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1990.
- \_\_\_\_\_, *Pokok – pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 1998.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1979.
- \_\_\_\_\_, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- \_\_\_\_\_, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007.
- Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta, 1993.
- Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, 2001.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, Sumur Bandung, Bandung, 2004.

## **B. Tesis**

- Tesis Risma Marpaung, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Medan Nomor 656/PDT.G/2015/PN.MDN)*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018.

An Lisa Lubis, *Analisis Yuridis Kesalahan Materil Akta Notaris Dan Akibat Hukumnya*, (Medan: USU, 2016).

**C. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.